00661

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam City Event

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider overstapregeling
9 juni 2016

127893

00661

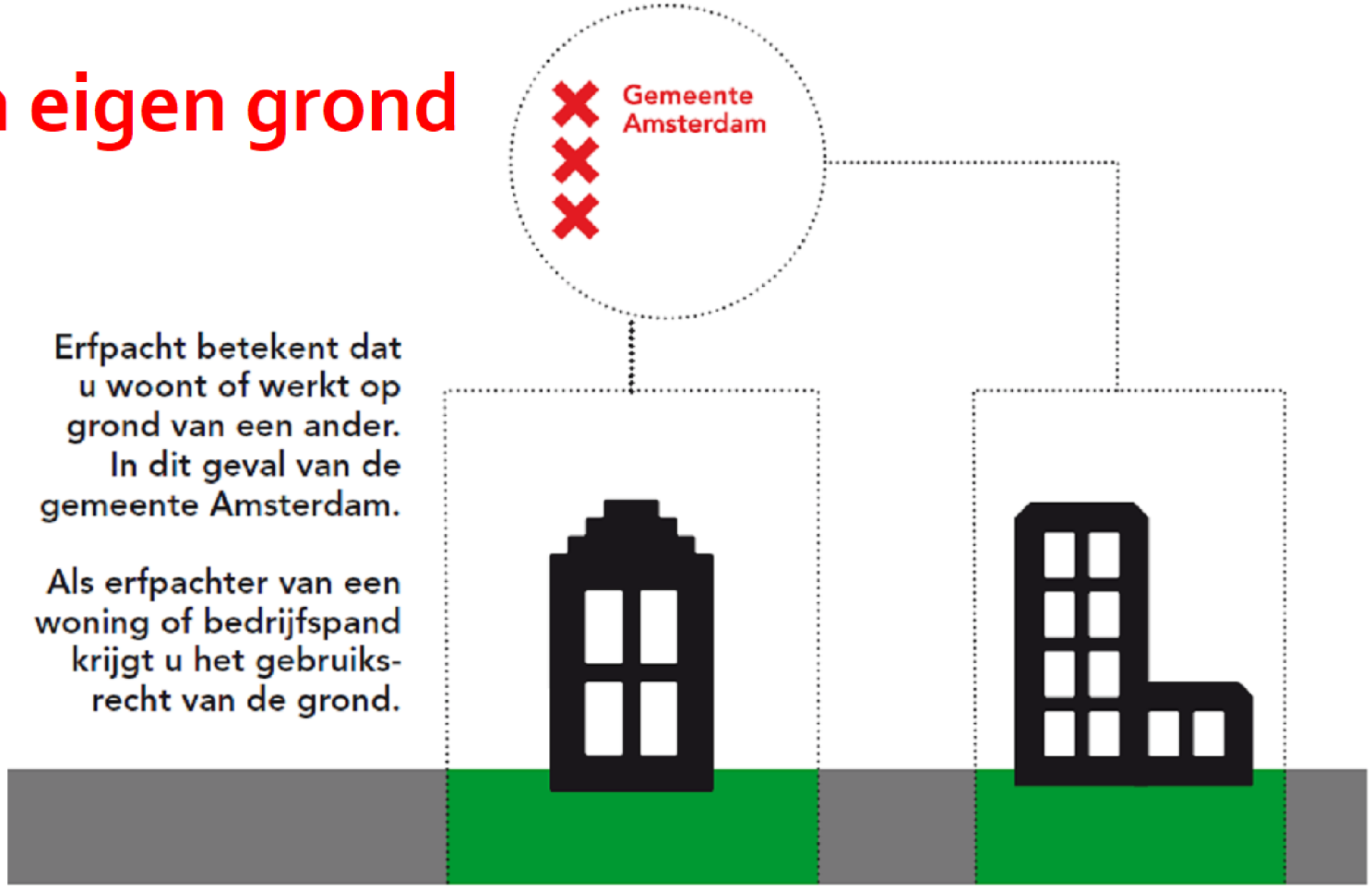
Wat is erfpacht?



127893

00661

Geen eigen grond



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

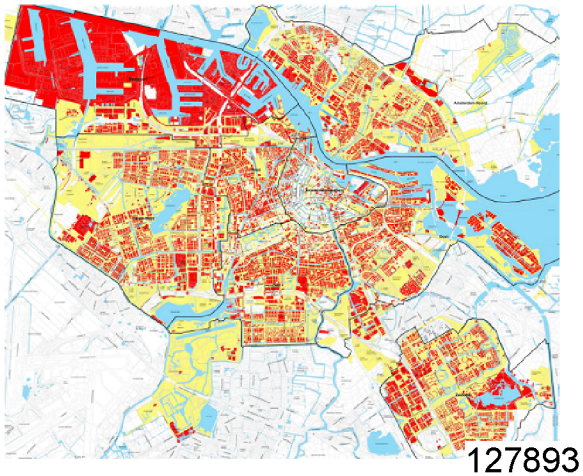
127893

00661

Amsterdam en erfpacht

- 1896 invoering tijdelijke erfpacht
- 1916 invoering voortdurende erfpacht
- 2016 invoering eeuwigdurende erfpacht





127893

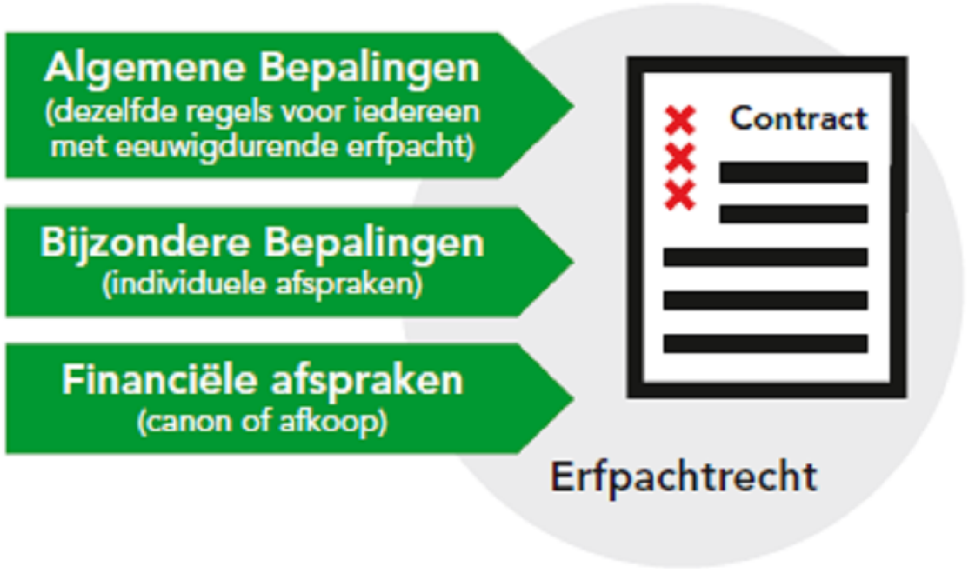
Kerncijfers



- Betalen voor het gebruik van de grond
- Geen eigenaar maar gebruiker
- Hoeveel?
  - 80% v.d. grond (22.000 ha) gemeentebezit
  - 60% van de koopwoningen staat op erfpacht
  - ± 300.000 woningen en ± 96.000 bedrijven

00661

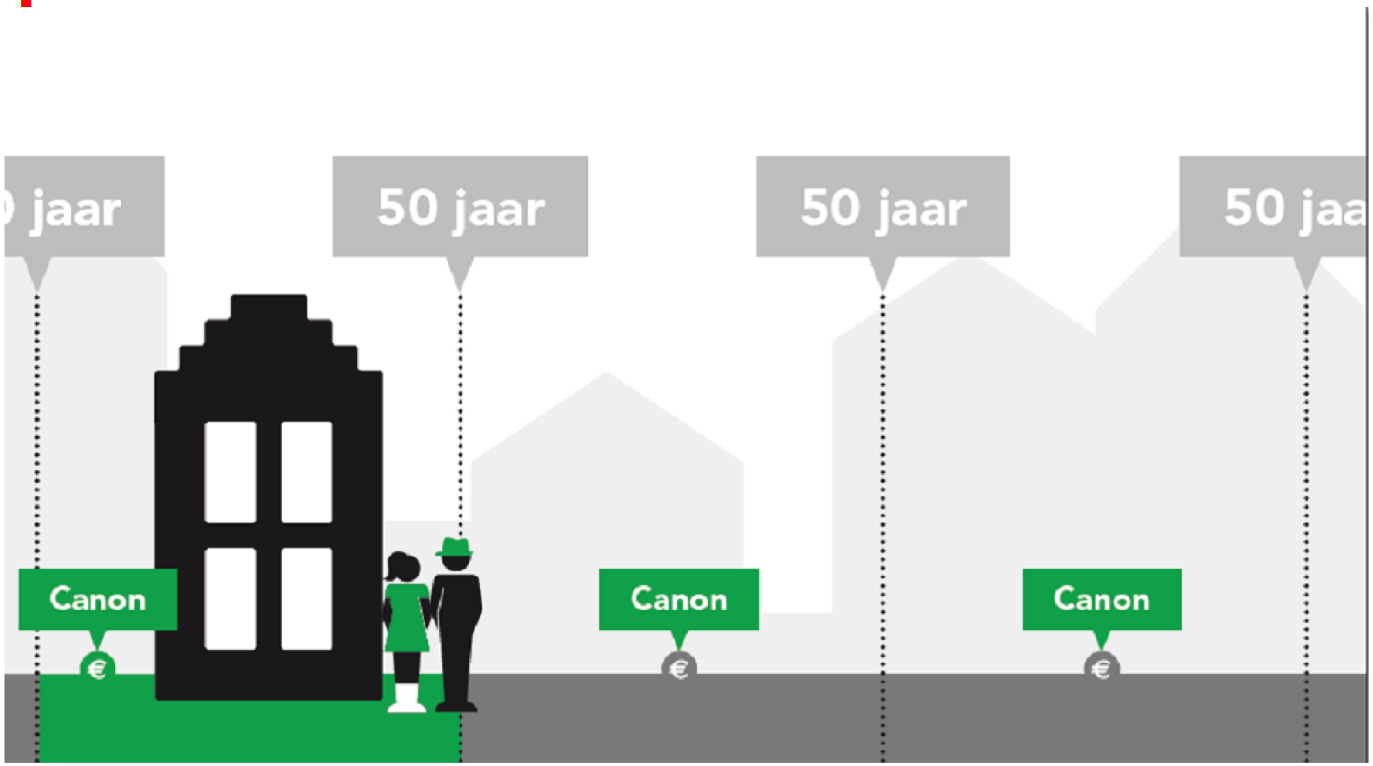
250.000
contracten &
110.000
erfpachters



127893

00661

Wat is het probleem met voortdurende erfpacht?



127893

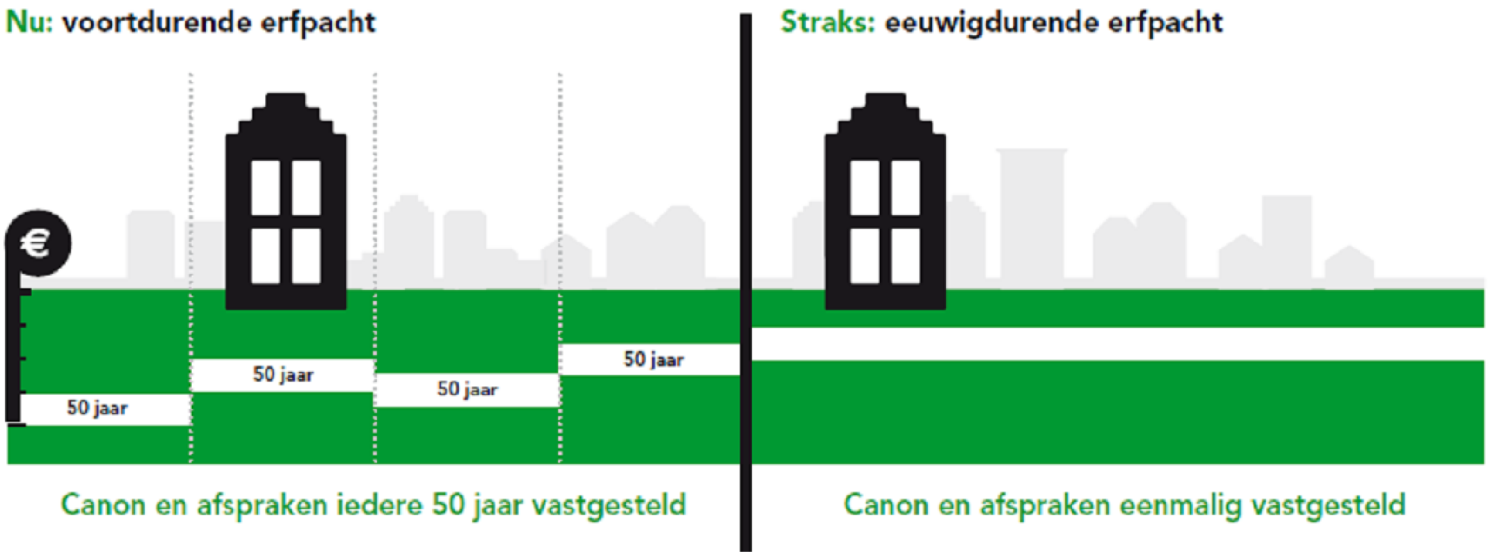
Daarom eeuwigdurende erfpacht:

(Tekst uit het collegeakkoord van 2014)

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van **eeuwigdurende erfpacht**. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Voorspelbaar, vrijwillig



00661

Het collegebesluit 24 mei samengevat

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor **nieuwe gronduitgiften**
  - Wonen én niet wonen per 1 juli 2016
  - Inspraak & nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

- Niet voor woningcorporaties en havengebied



127893

00661

Gemeente
Amsterdam

En daarna.....
de Overstapregeling

127893

00661

Wat weet u al van de overstapregeling?



127893

Uitgangspunten Overstapregeling

- Overstap is altijd vrijwillig
- Iedereen krijgt aanbod
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak
- Redelijk en billijke overstap, prijs nog niet bekend
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting

00661

De overstapregeling: hoe gaat 't verder?

- Prijs voor overstap nog niet bekend.

- Inspraak volgt in oktober
- Besluitvorming voorzien in maart 2017

- Liever voortdurend houden kan, het is een keuze:
  - een eeuwigdurend tijdvak
  - voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening



Zorgen erfpachter gaan vaak over het lopende voortdurende erfpachtcontract

- Canonherzieningen worden als onredelijk ervaren:
  - Canon wordt bij einde tijdvak herzien.
  - Erfpachters houden hier niet altijd rekening mee.

Eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet



00661

Vragen en discussie

Wat zou de prijs van eeuwigdurende erfpacht moeten zijn?

....?

Wie informeert de koper?

Op welke voorwaarden zou u overstappen?



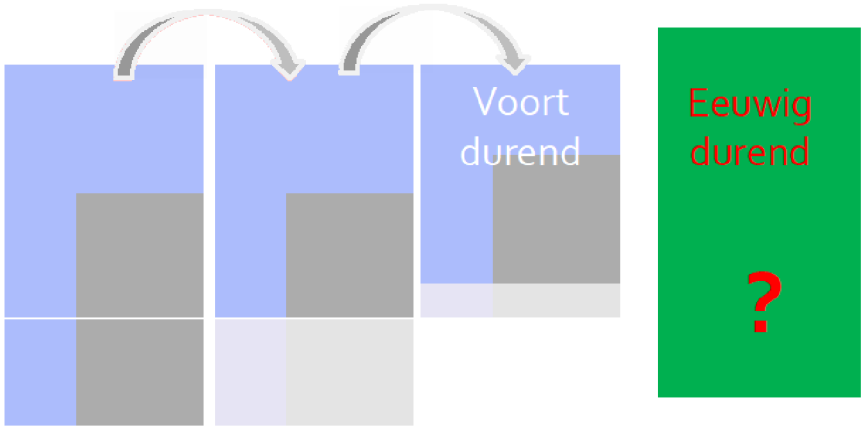
Wanneer gaat de gemeenteraad akkoord?

127893

Wat zou de prijs van eeuwigdurende erfpacht moeten zijn?

- Moet eeuwigdurende erfpacht
  - meer,
  - evenveel, of
  - minder

  kosten voor de erfpachters?



(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

00661

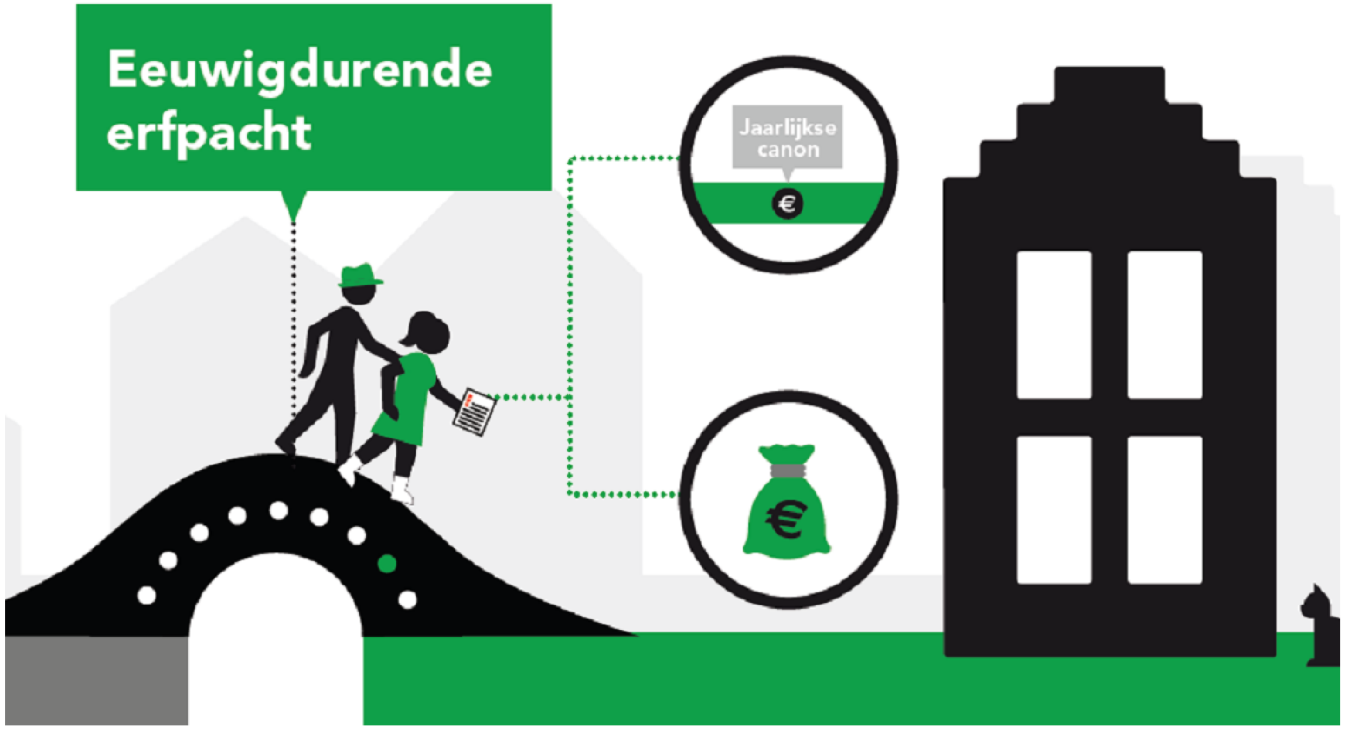
Wie informeert de koper?



127893

00661

Op welke voorwaarden zou u overstappen?



127893

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail (10)(2e) **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**

