00665

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Betekenis voor u en uw (toekomstige) klanten

(10)(2e) (10)(2e) – 13 september 2016

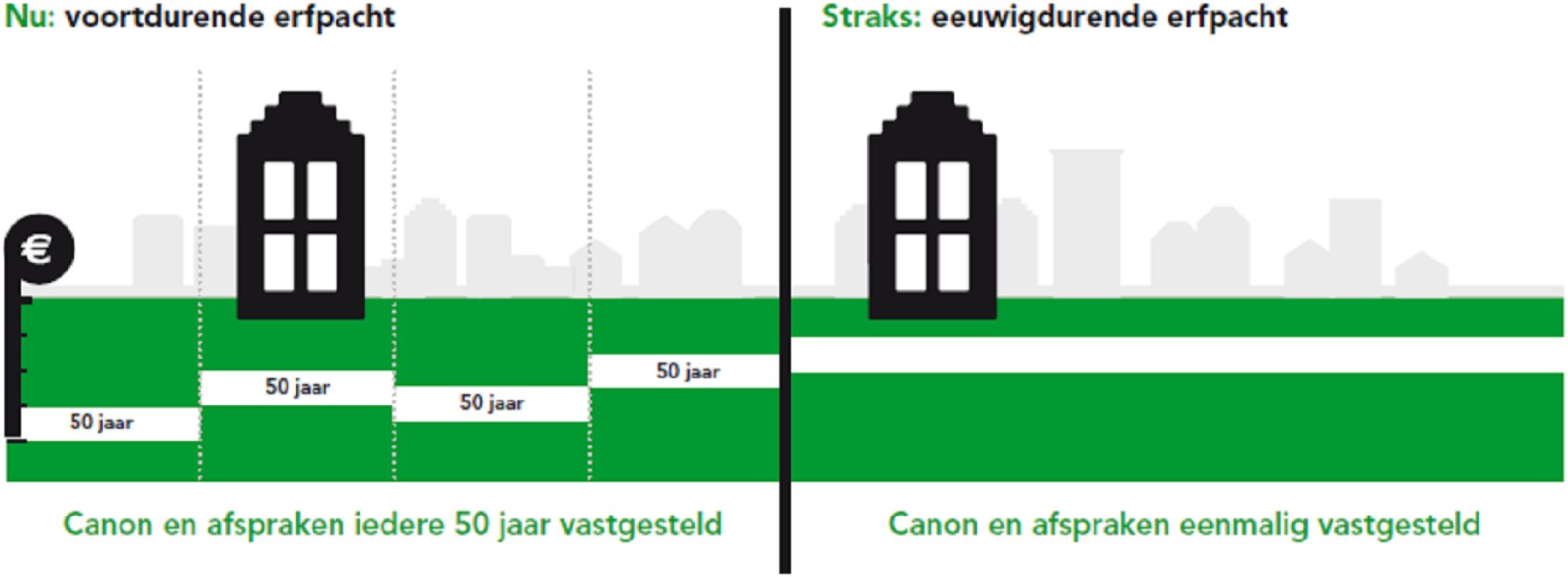
127898

Inhoud

- Waarom eeuwigdurende erfpacht?
- Het raadsbesluit van 22 juni 2016
  – Vanaf 1 juli: invoering voor nieuwe uitgiften
- De Overstapregeling
  – uitgangspunten
  – inspraak en besluitvorming
- Vragen

00665

Waarom eeuwigdurende erfpacht? Voorspelbaar, vrijwillig



127898

Waarom 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."

Het Raadsbesluit van 22 juni 2016

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor



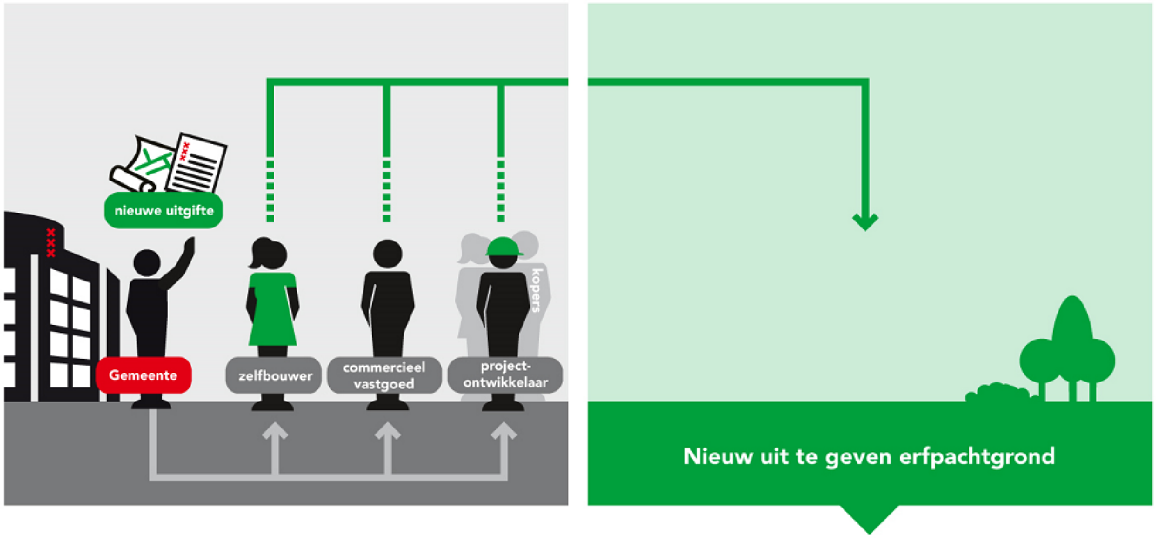
Basis nieuwe stelsel

- Nieuwe stelsel geldt voor woningen en commercieel vastgoed
- geen tijdvakken en dus ook geen canonherzieningen meer
- geen eenzijdige aanzegging andere AB;
- Betaalvormen: indexcanon of afkoop
  - Voor commercieel is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht
  - Voor wonen keuzevrijheid
- Canon wordt 1 keer bepaald, alleen aangepast als
  - Voor woningen: bestemmingswijziging
  - Voor commercieel: bestemmings- en volume wijziging
- Geen mogelijkheid tot ondererfpacht



00665

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften



Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten



** De waarde wordt in de markt bepaald en voor woningen zou deze 1% lager kunnen zijn dan in geval van eigendom.

127898

De canon en afkoopsom

U kiest voor canonbetaling:

Alleen bij woningen. Bij commercieel vastgoed is alleen afkoop mogelijk.



OF

U kiest voor afkoop:



Zorgen erfpachter gaan vaak over het lopende voortdurende erfpachtcontract

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

Eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet


‘Erfpachtplannen deugen niet’


Het Parool
HOME AMSTERDAM STADSGIDS
'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS
Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

00665

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

127898

Het raadsbesluit van 22 juni 2016

Wat ligt vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
- Canonpercentage
  - Indexcanon (2,39% - 4,5% afhankelijk van rente)



00665

Pijlers voor de Overstapregeling

- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting.



127898

Bestaande afspraken

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - De erfpachter is geen eigenaar maar betaalt vergoeding voor gebruik grond.
  - De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom voor de duur van het tijdvak
  - aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag en nieuwe Algemene Bepalingen
- Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - financiële verplichtingen huidige tijdvak
  - nieuw tijdvak aan het einde van het tijdvak
- In gelijke situaties gelijke gevallen gelijk behandelen

Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig, keuze:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?

00665

De stap



- Eind oktober: Inspraak Overstapregeling
  - Overstapregeling, hoe en wanneer kan een erfpachter overstappen
  - Rekenmodule: wat betekent een overstap financieel gezien?
- Voorjaar 2017 besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dat jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen

00665

Vragen



127898

00665

Meer weten?

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



127898

00665

Gemeente
Amsterdam

einde

127898

Terug naar presentatie

Methode wonen

