00609

Gemeente
Amsterdam

Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
26 mei 2016

127821

1896 tijdelijke erfpacht

Naar mate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen, zal, en niets dan dat, de grond in en om de plaats waar dit geschiedt, in waarde stijgen. Deze grond, behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn…"

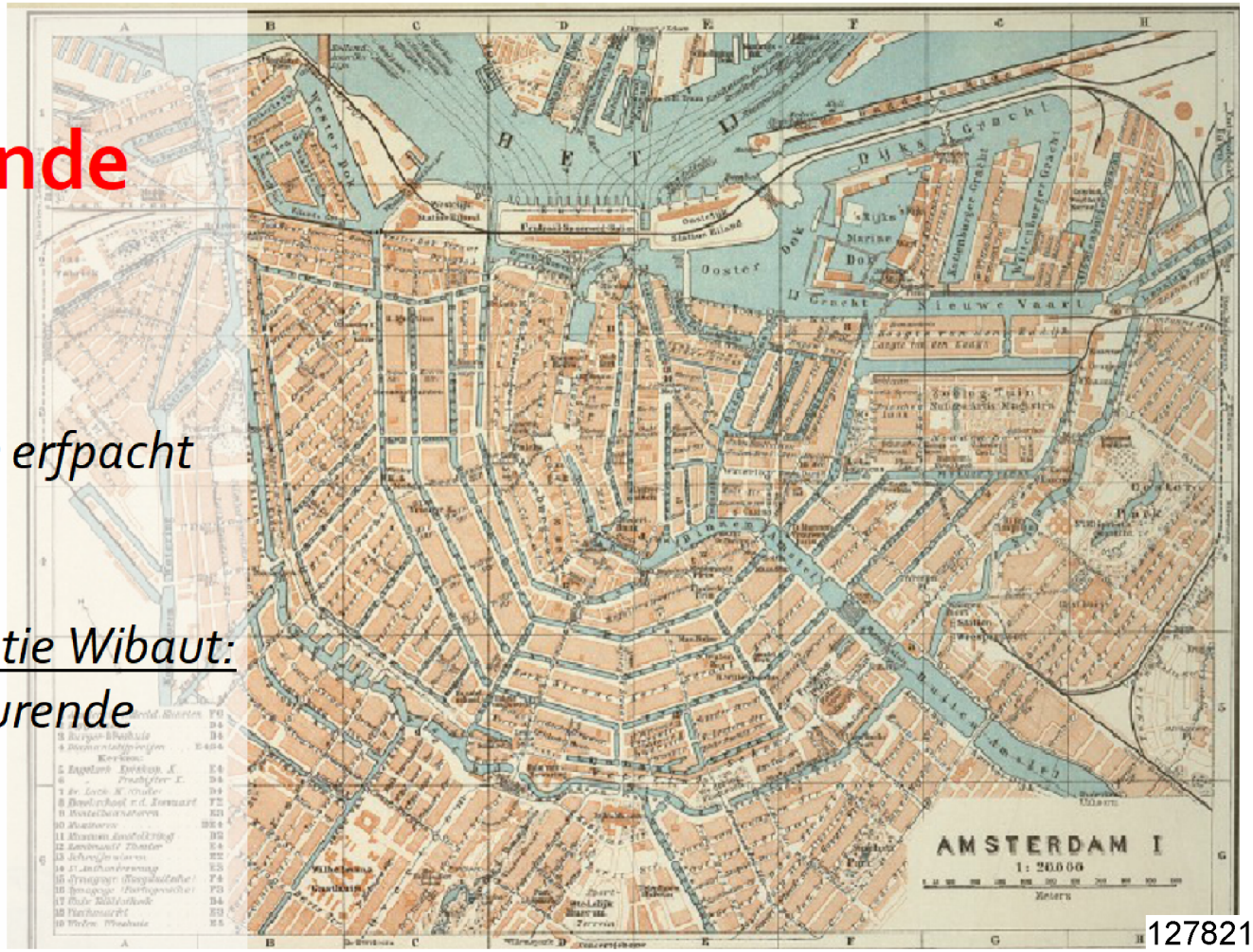


00609

1915 voortdurende erfpacht

College:
Voorstel tijdelijke erfpacht voor 100 jaar

Aangenomen motie Wibaut:
Invoering voortdurende erfpacht

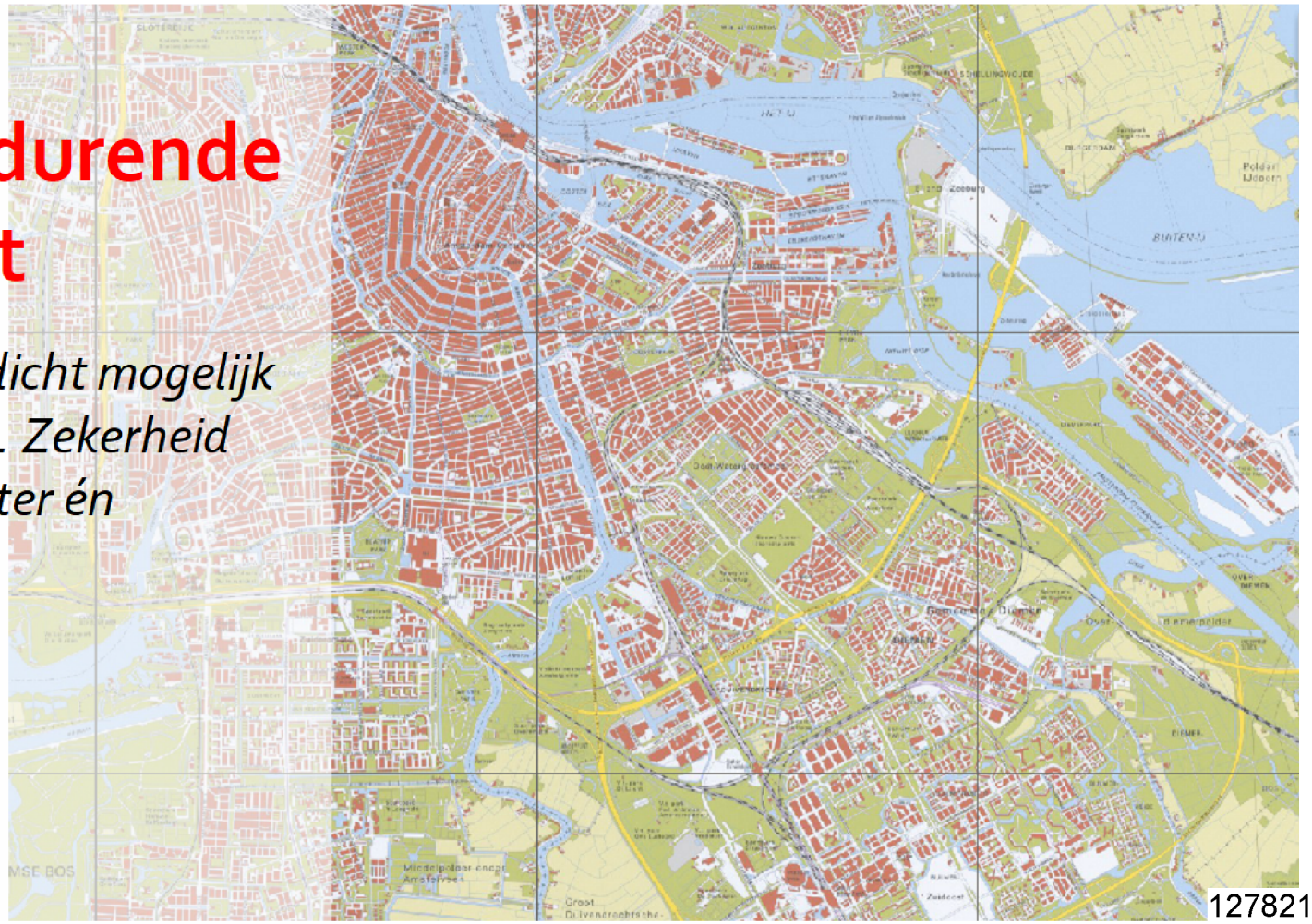


127821

00609

2016 eeuwigdurende erfpacht

Erfpacht zo dicht mogelijk bij eigendom. Zekerheid voor erfpachter én Amsterdam.



127821

Collegeakkoord juni 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."

00609

onder embargo

Het collegebesluit

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor **nieuwe gronduitgiften**
- Wonen én niet wonen per 1 juli 2016
- Vaststelling:
  - Nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
- Niet voor woningcorporaties en havengebied
- Volgende stap: de overstapregeling



127821

Terugblik inspraak



- 64 inspraakreacties (4 van belangenvertegenwoordigers)
- Veel reacties over canonpercentage en overstap
- Geen voorkeur voor bepaald canontype
- Beperkt (14) aantal wijzigingen
  - Alleen indexcanon en afkoop
  - Geen geschillencommissie
  - Vertragingsrente geen 6% maar wettelijke rente
  - Risicopercentage in canon van 1,75% naar 1,5%

Basis nieuwe stelsel

- Geen tijdvakken en dus ook geen canonherzieningen meer
- 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
- Marktwaarde – stichtingskosten = erfpachtgrondwaarde
- Erfpachtgrondwaarde x canon% = canon

00609

Nieuwe uitgiften eerst, bestaande erfpachtrechten later



127821

Lopende contractonderhandelingen

- Lopende contractvorming blijft voortdurend tenzij aan alle voorwaarden is voldaan:
  - geen tender maar onderhandse contractvorming
  - geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming over grondprijs voortdurende erfpacht
  - geen vertraging in planning
  - instemming aspirant-erfpachter en gemeente

00609

Zijn we er op 1 juli klaar voor?

- Implementatie in volle gang
  - Werkinstructies
  - Standaardbrieven
  - ICT
- Opleidingen in juli en september
- Vragen of zorgen? Team implementatie nieuwe uitgiften:

(10)(2e) (10)(2e) (PL), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

127821

00609

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

127821

De overstapregeling volgt nog

- Prijs voor overstap nog niet bekend.
- Inspraak volgt in oktober
  - rekentool voor erfpachter
- Besluitvorming voorzien in maart 2017
- Liever voortdurend houden kan, het is een keuze:
  - een eeuwigdurend tijdvak
  - voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

Vragen?


Canon%
Referendum ?
Erfpacht grond-prijzen
Waar vind ik informatie ?
Uitgangs-punten Overstap regeling
Prijskaartje overstap
WOZ methode grond waarde

Grondprijsbeleid, de erfpachtgrondprijzen

- De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
  - Tenders zijn uitgangspunt
  - En anders residueel met minimum erfpachtgrondprijs of vaste grondprijs.
- Analoog aan huidige wijze van grondprijsbepaling
  - Residueel
  - Op basis van markt en eeuwigdurende erfpacht

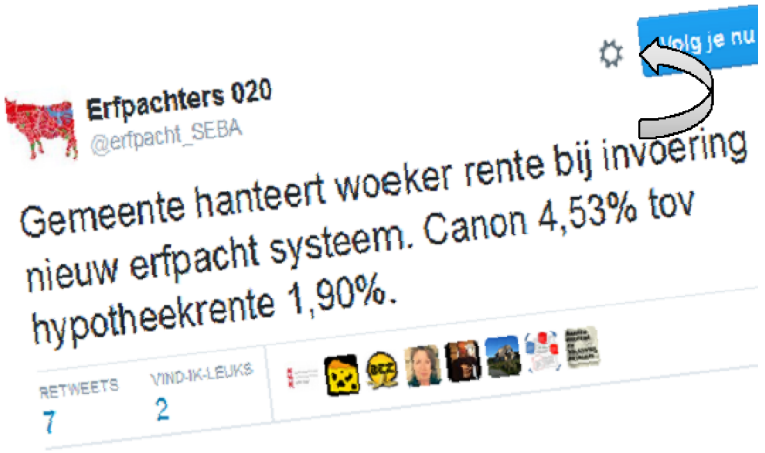
Grondprijsbeleid, het canonpercentage

- De canon wordt marktconform bepaald conform advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente, bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%

$$\frac{\textit{discontovoet - inflatie}}{\textit{1 + discontovoet}} = \frac{(1\% + 2\% + 1{,}5\%) - 2\%}{1 + (1\% + 2\% + 1{,}5\%)} = 2{,}39\%$$

- Canon beweegt zich tussen 2,39% en 4,23%

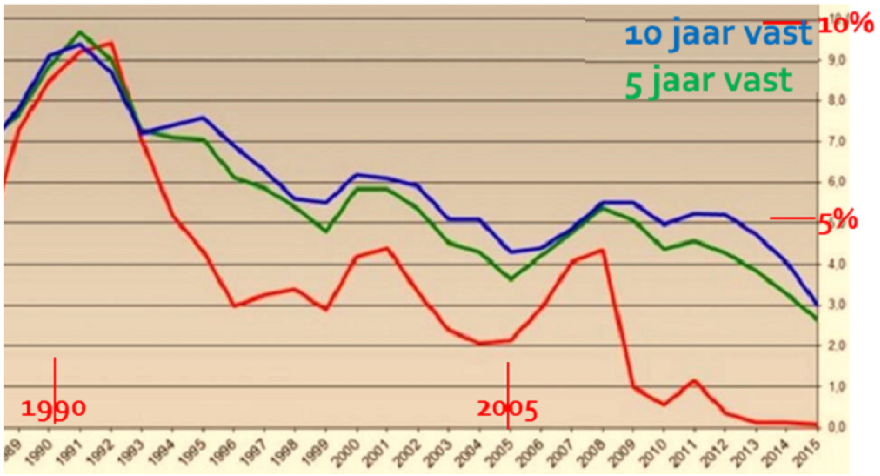
- Afkoopsom = canonbedrag : canonpercentage

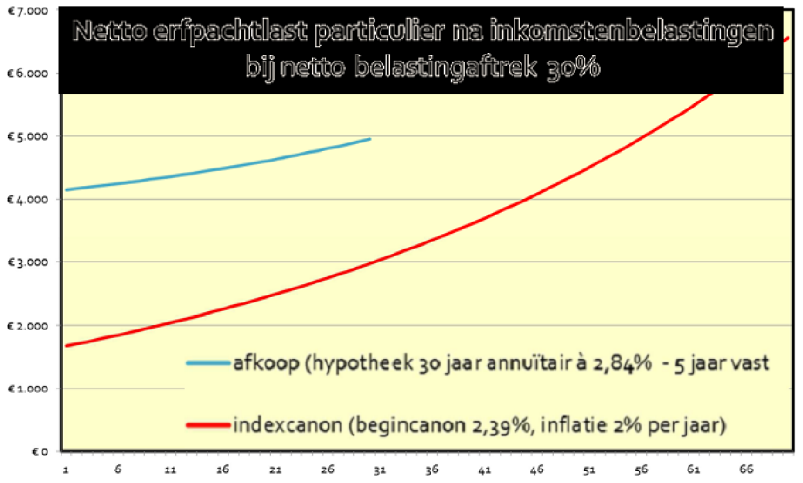


Canon of afkopen?

afweging in relatie tot hypotheekrente

- Canonpercentage bij huidige parameters 2,39%
- Hypotheek 20 jaar vast tussen 2,35 en 3,5 %





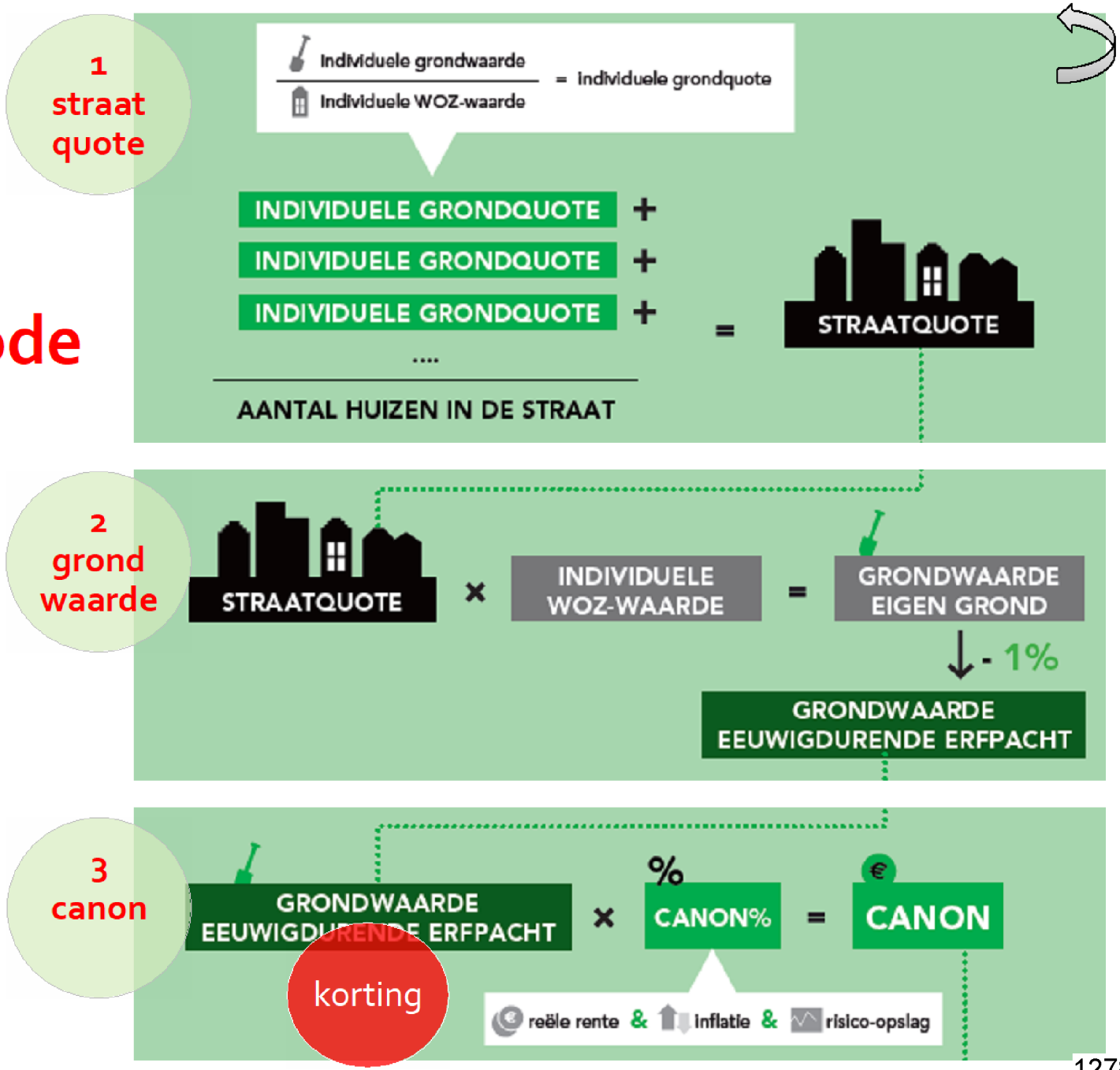
00609

Uitgangspunten Overstapregeling

- Overstap is altijd vrijwillig.
- Iedereen krijgt aanbod.
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak.
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd.
- Redelijk en billijke overstap.
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting.

00609

Methode

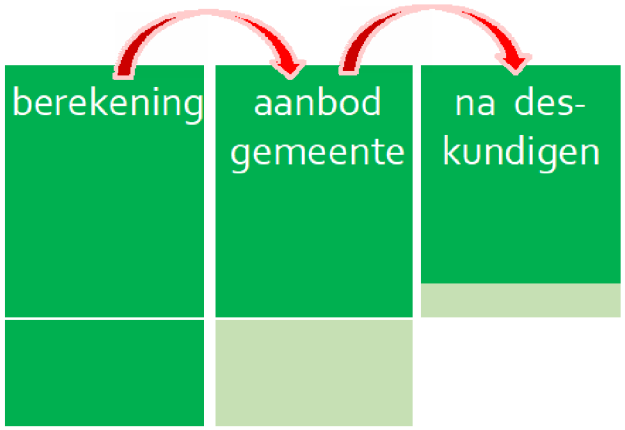


127821

00609

Prijskaartje volgend tijdvak voortdurende erfpacht

- Ieder tijdvak wordt gevolgd door een nieuw tijdvak.
- Canon wordt gebaseerd op actuele grondwaarde.
- Gemeente maakt berekening en doet aanbod
  - 25% depreciatie
- Erfpachter kan deskundigen inroepen:
  - gemiddeld 13,5% aftrek
  - laatste tijd minder grote verschillen

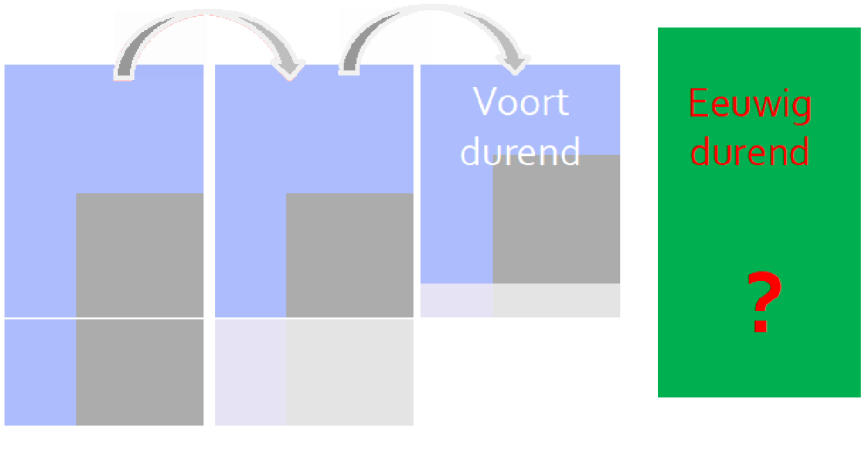


127821

En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

  kosten voor de erfpachters?
- Korting gaat hierin cruciaal zijn



Referendum?

- College ondersteunt referendumverzoek SEBA bij:
  - raadsbesluit nieuwe uitgiften (22 juni '16)
  - raadsbesluit Overstapregeling (maart 2017?)
- Referendum wordt verwacht bij Overstapregeling
  - *"stemt u wel of niet in met de Overstapregeling?"*
- Een referendum vertraagd de invoering

00609



127821