01021

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Seminar Nieuw Erfpachtstelsel Amsterdam
Vereniging JOJ

[redacted] – 3 november 2016

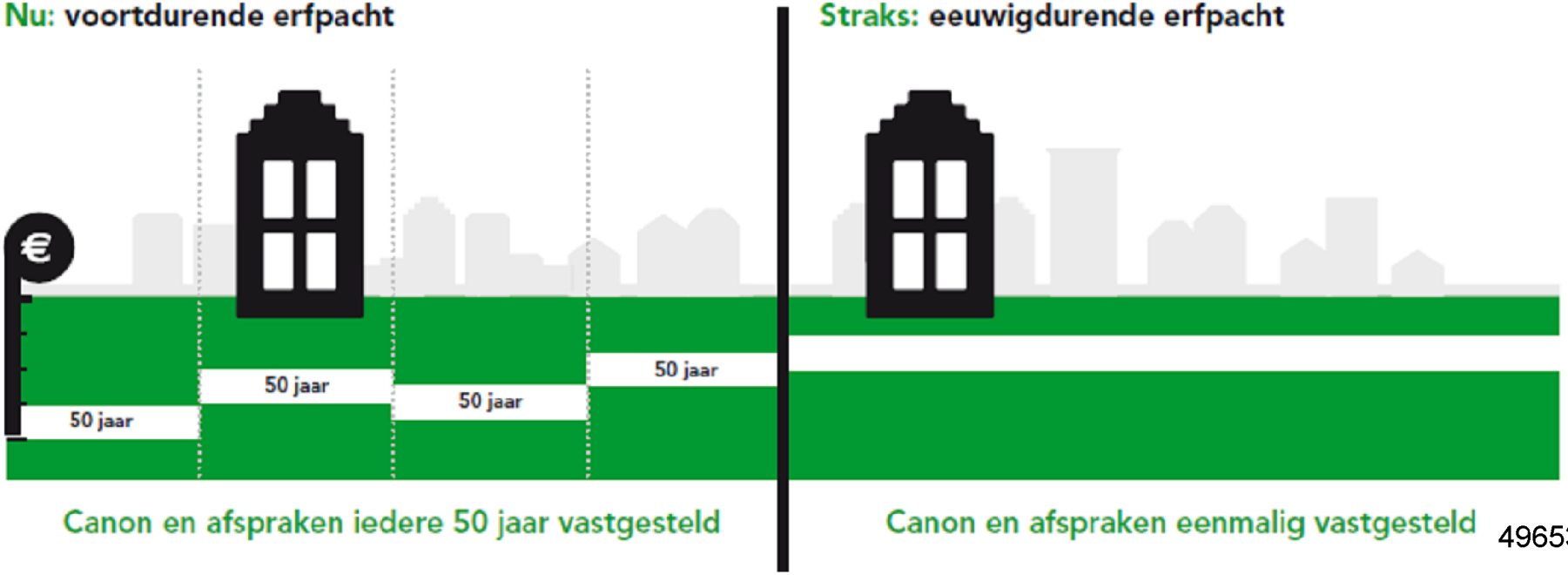
496532

Inhoud

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

01021

Waarom eeuwigdurende erfpacht? Voorspelbaar, vrijwillig



496532

01021

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."

496532

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

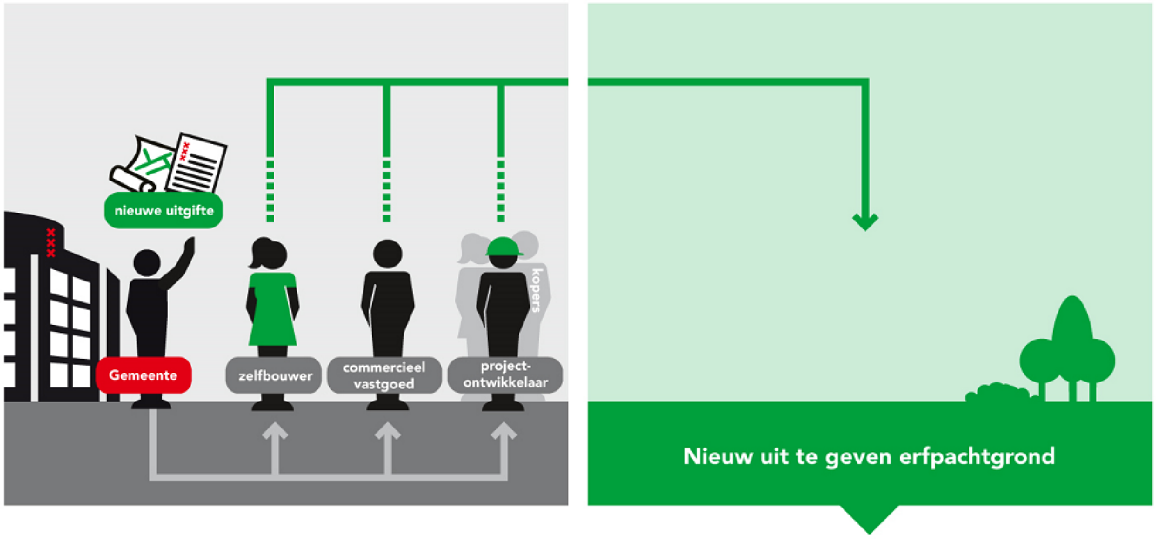


De totstandkoming AB 2016

- Intern in werkgroep gemeente opgesteld (juristen, economen)
- Veel tijd besteed aan het begrijpelijk maken
- Extern afgestemd in diverse expertsessies:
  - Makelaars
  - Banken
  - Notarissen
  - Klantenpanel
- Bestuurlijk (diverse sessies in bestuurlijk team)
- Juridische toets gemeenteadvocaat
- Inspraak

01021

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften



Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

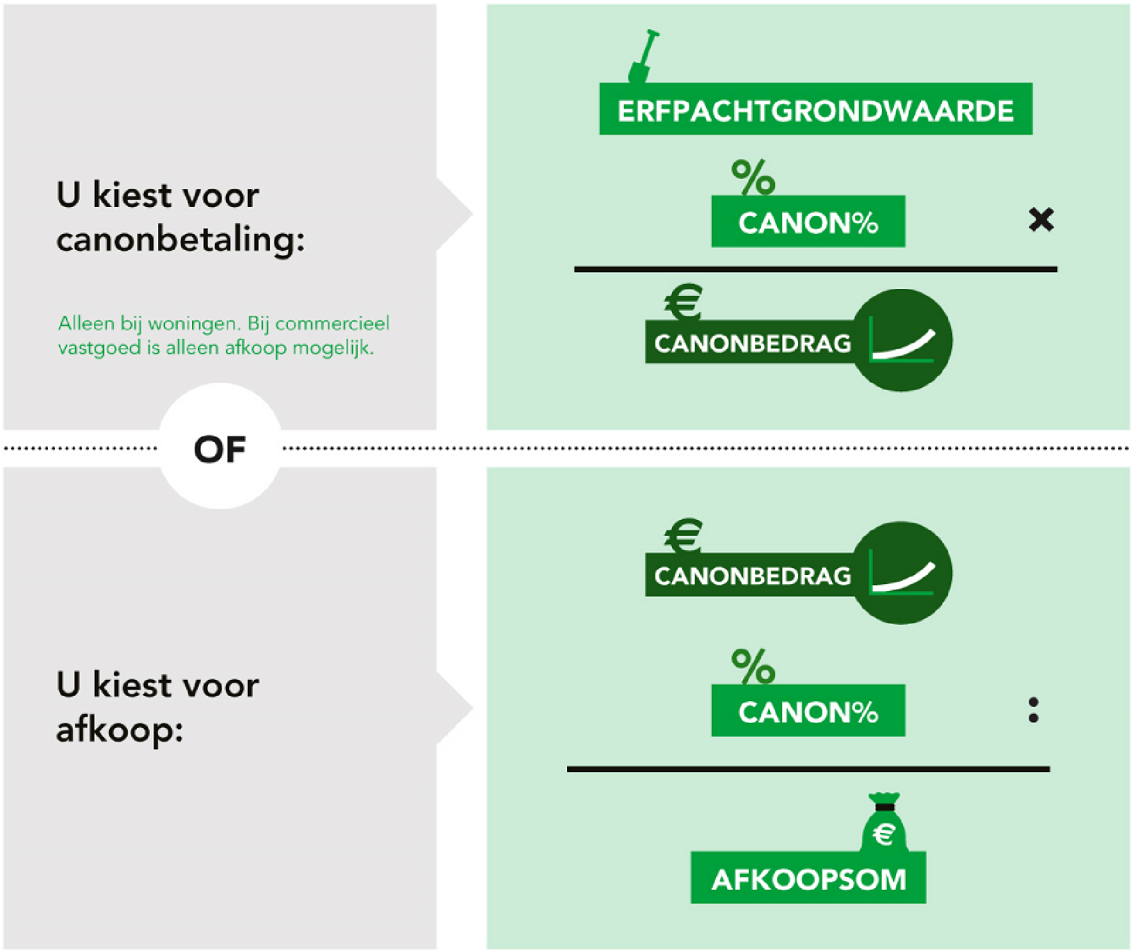


** De waarde wordt in de markt bepaald en voor woningen zou deze 1% lager kunnen zijn dan in geval van eigendom.

496532

01021

De canon en afkoopsom



496532

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

01021

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

496532

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)



01021

Pijlers voor de Overstapregeling

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



496532

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?

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

Vragen



01021

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail 5.1.2e **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



01021

Gemeente
Amsterdam

einde

496532

Terug naar presentatie

Methode wonen

