00633

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Kiezen voor zekerheid

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing Erfpachtstelsel
23 april 2016

127858

Eeuwigdurende erfpacht

- Wat leeft er?
- Eeuwigdurende erfpacht?
- Een deugdelijk eeuwigdurend stelsel
- Stand van denken:
  - Grondwaarde & canonpercentage
  - Betalingsvormen
  - Korting
  - De Overstapregeling

00633

Wat leeft er zoal

- "Eeuwigdurende erfpacht wordt te duur voor bestaande erfpachters"
- "Canonherzieningen in het voortdurende stelsel zijn te duur"
- "Er zijn hoge kortingen nodig"
- "Kan ik mijn huis nog wel verkopen?"
- Eeuwigdurende erfpacht een goede stap
- Voor nieuwbouw geen bezwaren


Het Parool

HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Wethouder RO en Grondzaken @ericvanderburg zinspeelt op erfpachtkorting van 40% bij #Stadsgesprek. Kijk live mee: debalie.nl/agenda/podium/ …


'Erfpachtplannen deugen niet'

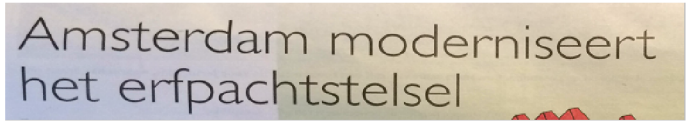

Historische herziening stelsel vanaf 1 juli 2016

VRIJE KEUZE IN ERFPACHTSOORT

door Jan Braaksma en Thijs Rösken

„Het stelsel gaat vanaf 1 juli 2016 in voor nieuw uitgegeven grond", legt wethou-

den. „Een commissie van drie wijze mannen gaat de komende tijd nadenken


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS

Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

127858

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

- Zekerheid voor erfpachter
  - Erfpacht blijft maar de tijdvakken verdwijnen
  - *Bijna* het zelfde als eigen grond
- Uitgangspunten college:
  - Keuzevrijheid
  - Redelijk en billijk voor overstappers
  - Geen financieel nadeel gemeente
  - Transparant en helder
  - Uitvoerbaar

00633

Gemeente
Amsterdam

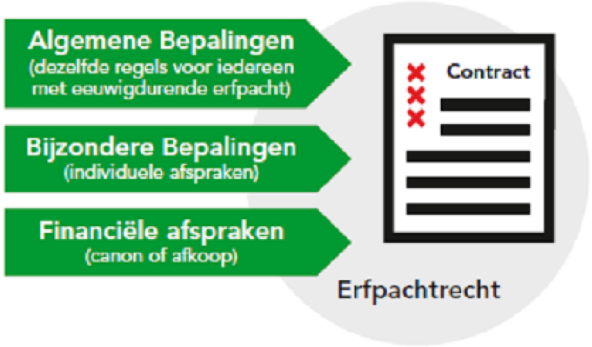
Een deugdelijk erfpachtstelsel

"Wordt erfpacht onbetaalbaar?"

"Wordt er naar mij geluisterd?"

127858

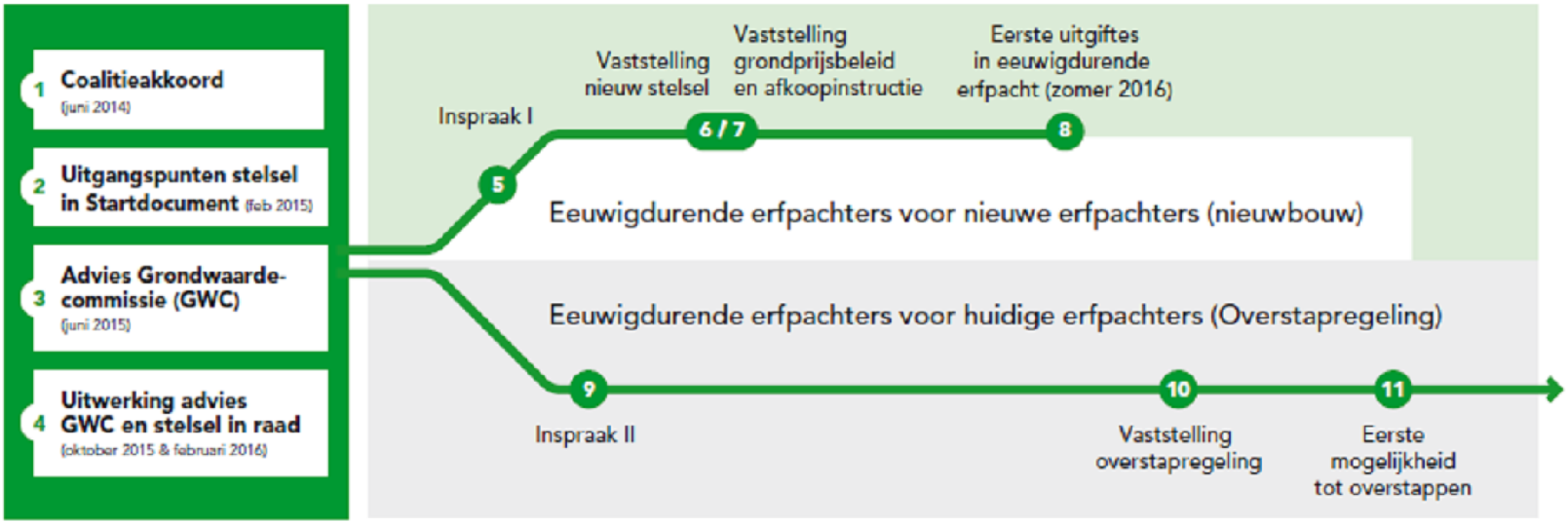
Erfpacht sinds 1896, wat is erfpacht?



- U woont of werkt op de grond van de gemeente Amsterdam
- Hiervoor betaalt u een gebruiksvergoeding: canon
- 80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente

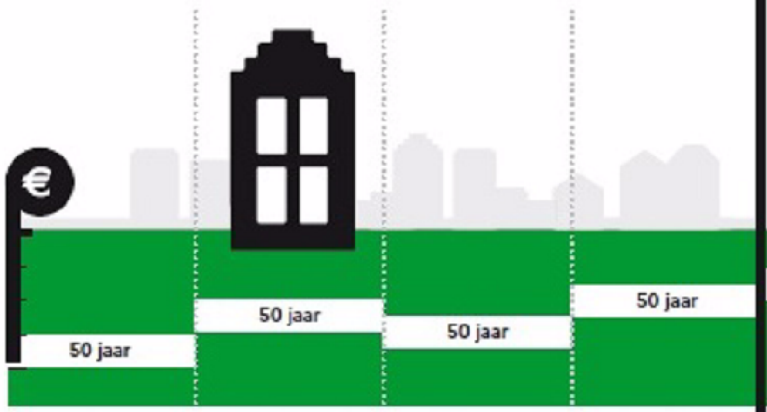


Eerst voor nieuwbouw, daarna voor de huidige erfpachters



00633

Nu: voortdurende erfpacht



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

Huidig stelsel

- Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.
- De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde.
- Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Straks: eeuwigdurende erfpacht



Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

Nieuw stelsel

- Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter.
- De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging).
- Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop.
- Zekerheid over erfpachtkosten.
- Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

127858

00633

In gesprek met

- Amsterdamse erfpachters
- Makelaars
- Notarissen
- Banken
- Hypotheekadviseurs
- SEBA
- VEH
- Belastingdienst

januari 2016 → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ **december 2015** → expertsessie met vastgoed-professionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoed professionals (commercieel vastgoed) ■ **november 2015** → bijeenkomst Zelfbouwers ■ **oktober 2015** → klantenpanel ■ klankbordgroep medew kers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren erfpacht ■ **september 2015** → expertsessie banken ■ overleg met Nau Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven **augustus 2015** → dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ **juli 2015** → Gem Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banke ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ **juni 2015** → klantenpanelbijeenkomst erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaa commissie ■ **mei 2015** → Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■ **april 2015** → klantenpanelbijeenkomst ■ bestuurscommissie Oost ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ **maart 2015** → overleg SEBA ■ NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ toelichting Algemeen Bestu Stadsdeel Centrum ■ expertsessies vastgoedprofessionals ■ expertsessie notarissen ■ **februari 2015** → klantenpanel Erfpacht & Uitgifte ■ expertses sie notarissen ■ overleg gemeente met de grondwaardecommissie ■ overl diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ **januari 2015** → klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ **december 2014** klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ werkbezoek gemeente Den Ha ■ werkbezoek gemeente Rotterdam ■ expertsessie notarissen ■ expertsess banken ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) ■ gesprek SEBA ■ **oktober 2014** → dwarskijksessie met hoogleraar no-tariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consulta een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau ■

■ NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ toelichting Algemeen Bestu Stadsdeel Centrum ■ expertsessies vastgoedprofessionals ■ expertsessie notarissen ■ **februari 2015** → klantenpanel Erfpacht & Uitgifte ■ expertses sie notarissen ■ overleg gemeente met de grondwaardecommissie ■ overl diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■

127858

Voor wie is eeuwigdurende erfpacht?

- Eerst: vanaf de zomer voor nieuwbouw
- Later: de mogelijkheid voor erfpachters om over te stappen
- Niet voor Haven Amsterdam, corporaties, huurders en mensen met een pand op eigen grond



Waarover binnenkort raadsbesluit?

- Algemene Bepalingen (inspraak)
- Uitgiftebeleid (inspraak)
- Grondprijsbeleid (raadsbesluit, geen inspraak)
  - Grondprijzen eeuwigdurende erfpacht
  - Canonpercentage



00633

Gemeente
Amsterdam

Het canonpercentage

"het canonpercentage is te hoog!"

Let op: besluitvorming onderdeel van het grondprijsbeleid

127858

Mogelijke betaalvormen



- afkoopsom

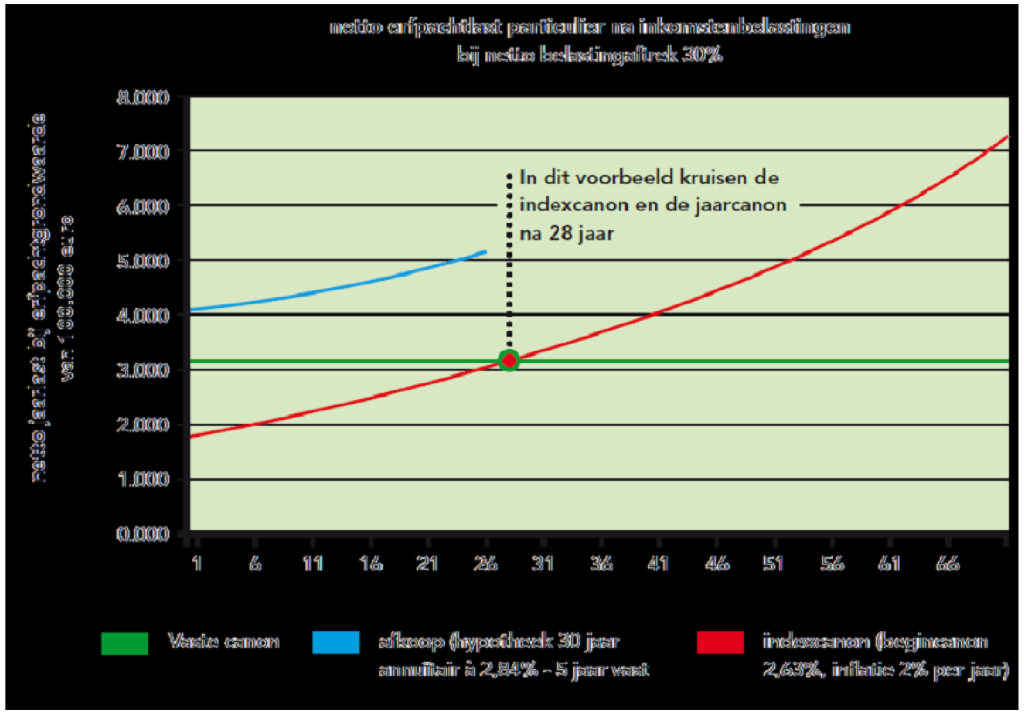


- vaste canon



- index canon

- dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd

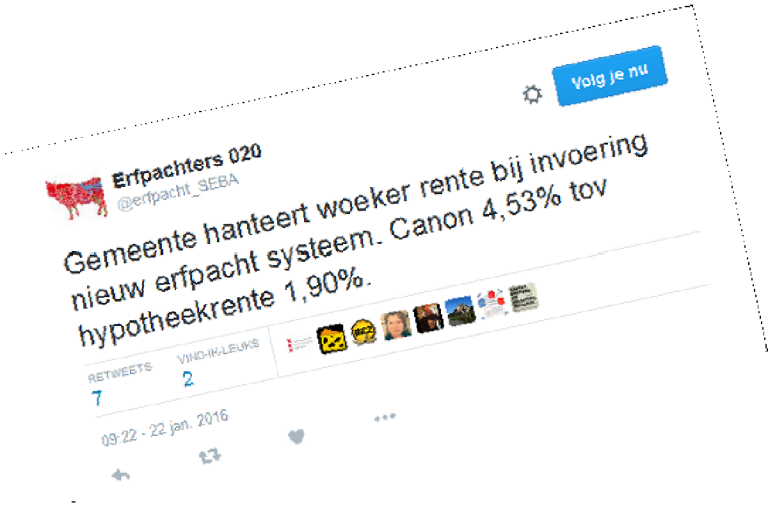


"waarom risicopercentage, de gemeente loopt toch geen risico?"

Het canonpercentage, nog te maken keuzes

- Canon% opgebouwd uit:
  - Reële rente (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
  - Risicopercentage (tussen 1,5-2%)
  - Inflatie (doelinflatie ECB: 2%)

- Canon% zou dan worden:
  - 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - 4,53 en 6,32 % (vaste canon)



canonpercentage voortdurend: 3%

Rekenvoorbeelden nieuwbouw

uitgaande van een indexcanon van 2,63% en een vaste canon van 4,53%

Zuid	
Type woning	portiekwoning
Oppervlakte	75 m² gbo
VON-prijs	€ 375.000 incl. BTW
Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 190.000 incl. BTW

	canonpercentage	
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€	150.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	148.500
Eeuwigdurende afkoopsom	€	148.500
Eeuwigdurende indexcanon	€	3.899
Eeuwigdurende vaste canon	€	6.734

Noord	
Type woning	galerijwoning
Oppervlakte	90 m² gbo
VON-prijs	€ 198.000 incl. BTW
Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 165.000 incl. BTW

	canonpercentage	
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€	30.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	29.700
Eeuwigdurende afkoopsom	€	29.700
Eeuwigdurende indexcanon	€	780
Eeuwigdurende vaste canon	€	1.347

00633

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurend, bestaande erfpachters mogen kiezen…

"dus ik kan ook gewoon voortdurend houden?"

Let op: de overstapregeling is nog niet uitgewerkt, alleen eerste ideeën!

127858

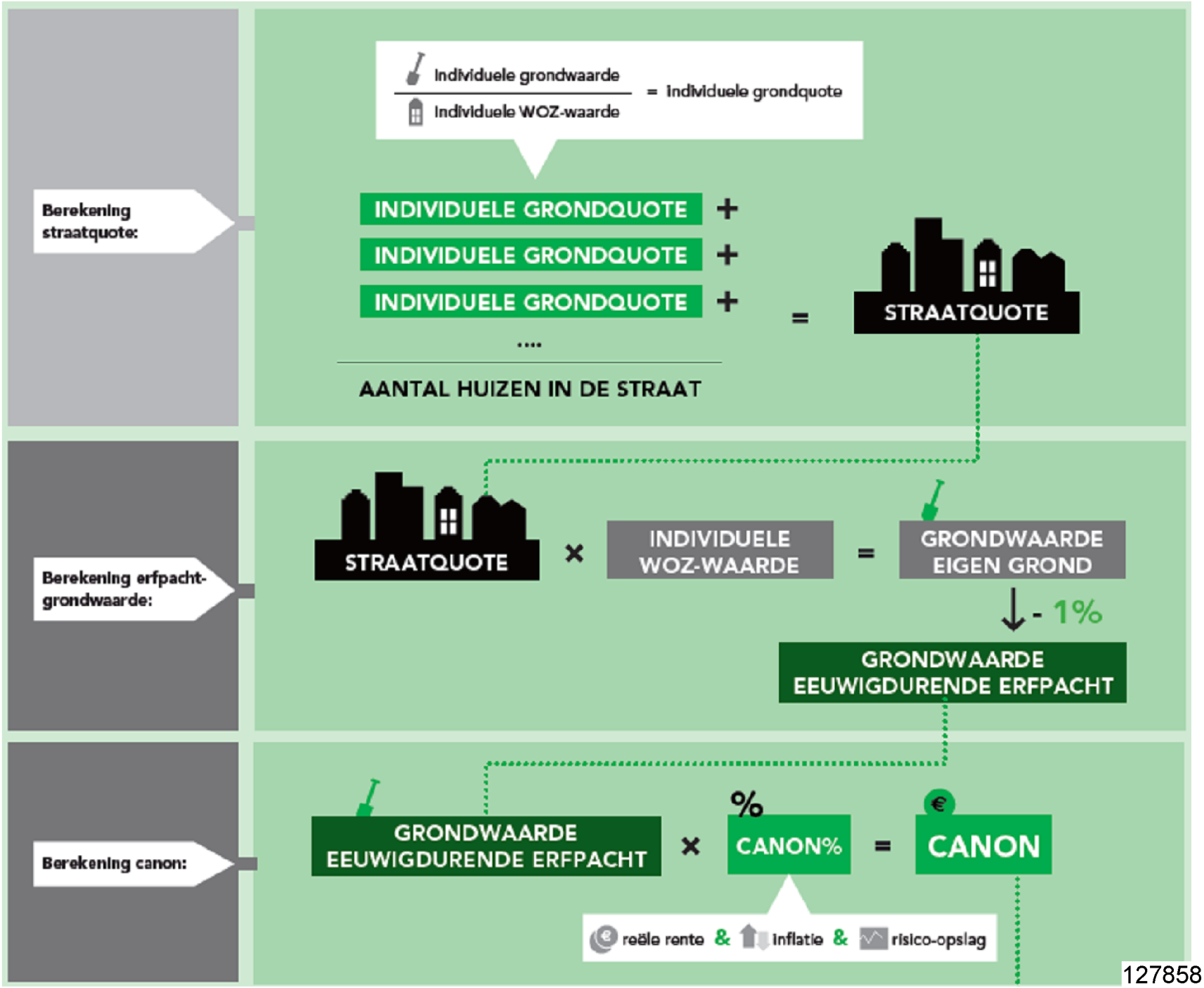
De kernvragen zijn:

- Wilt u aan het einde van uw tijdvak:
  – een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  – een nieuw eeuwigdurend tijdvak?
- Zou u tussentijds willen overstappen?
- Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht (u) meer waard dan voortdurend?

Laten we eens doorkijken naar de overstapregeling, de uitgangspunten

- Een voortdurend tijdvak wordt altijd gevolgd door een nieuw tijdvak
- Uw huidige erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Overstap **altijd** vrijwillig
- Gelijke behandeling in gelijke gevallen
- redelijk en billijke overstap: korting
- Ook individuele appartementen

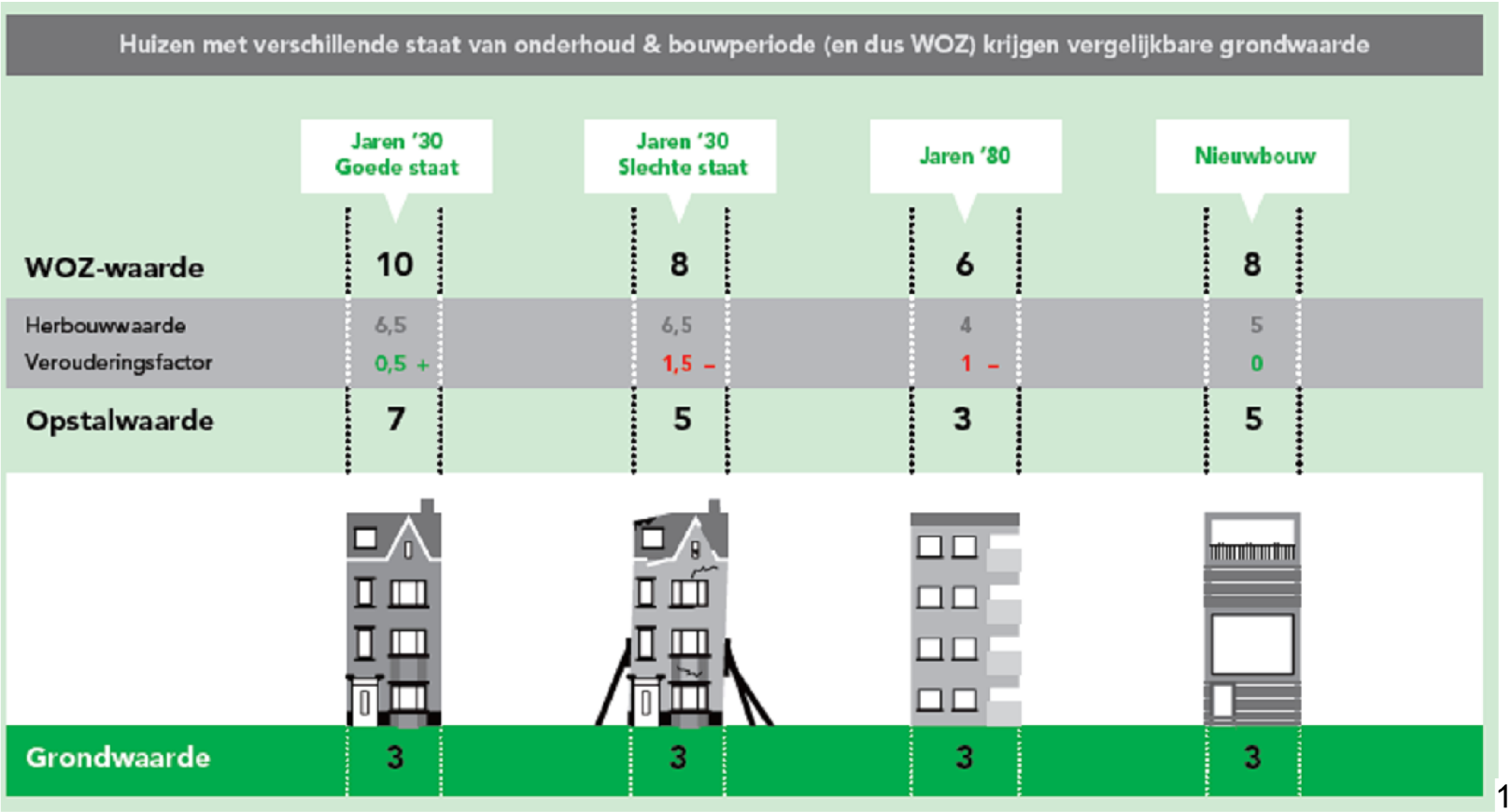
00633



127858

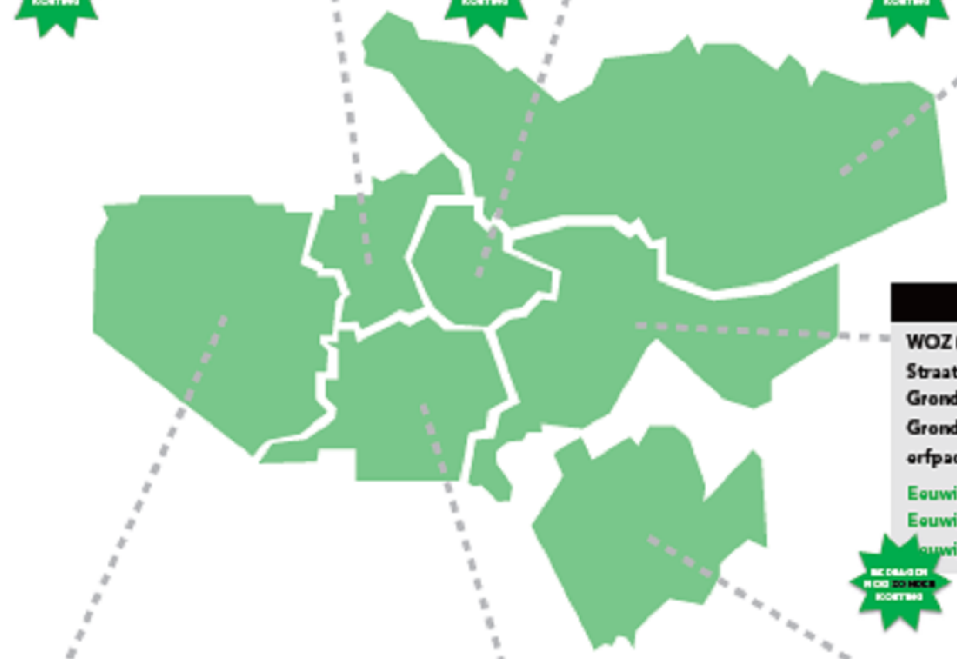
00633

U betaalt geen erfpacht voor uw opstal



127858

00633



Voorbeeld in West

WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€1.092
[illegible]igdurende vaste canon	€1.885

Voorbeeld in Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
[illegible]igdurende vaste canon	€4.902

Voorbeeld in Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€678
[illegible]igdurende vaste canon	€1.172

Voorbeeld in Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.859
[illegible]igdurende vaste canon	€4.938

Voorbeeld in Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€325
[illegible]igdurende vaste canon	€561

Voorbeeld in Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.238
[illegible]igdurende vaste canon	€3.865

Voorbeeld in Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€13.811
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.811
Eeuwigdurende indexcanon	€363
[illegible]igdurende vaste canon	€626

De rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties. Exacte canons en afkoopsommen kunnen hiervan afwijken.
Voor toepassing op andere situaties is de WOZ-waarde en straatquote nodig.

127858

Hoe komen tot de prijs van overstap

- Wat is een geschikte korting?
  - Redelijk en billijke overstap
  - Consultatie over de korting
  - Huidige contracten respecteren
  - Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht meer waard dan voortdurend?
  - Politieke keuze

Samenvattend

- Er komt Eeuwigdurende erfpacht
  - Verplicht voor nieuwe uitgiftes (bij nieuwbouw)
  - Vrijwillig voor bestaande erfpachters
- De keuze is aan u:
  - een nieuw 50 jarig tijdvak of
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak
- Inspraak overstapregeling later dit jaar, dan ook inzicht in korting. Geef uw menin



Meer weten?

- Website gemeente Amsterdam
  - Uitlegfilmpje
  - Documenten
  - Verslagen
  - Publieksversies
  - Nieuwsbrieven
  - Vraag & Antwoord
  - Brieven van de gemeente
- Per mail of telefoon (14020)



00633

Gemeente
Amsterdam

Einde

127858