00656

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht
collegebesluit 24 mei 2016

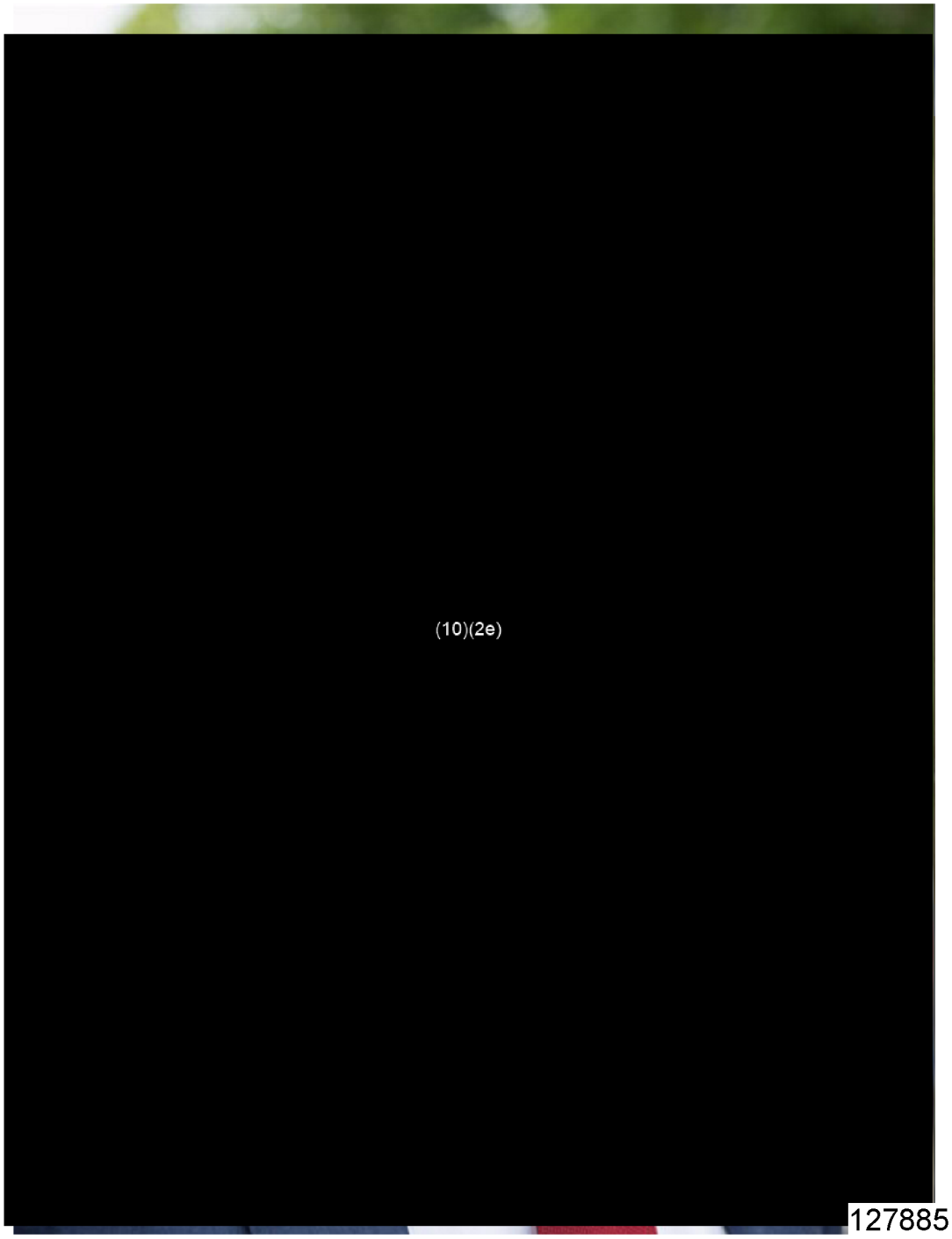
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
23 april 2016

127885

00656

2016 eeuwigdurende erfpacht

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



127885

00656

2016 eeuwigdurende erfpacht

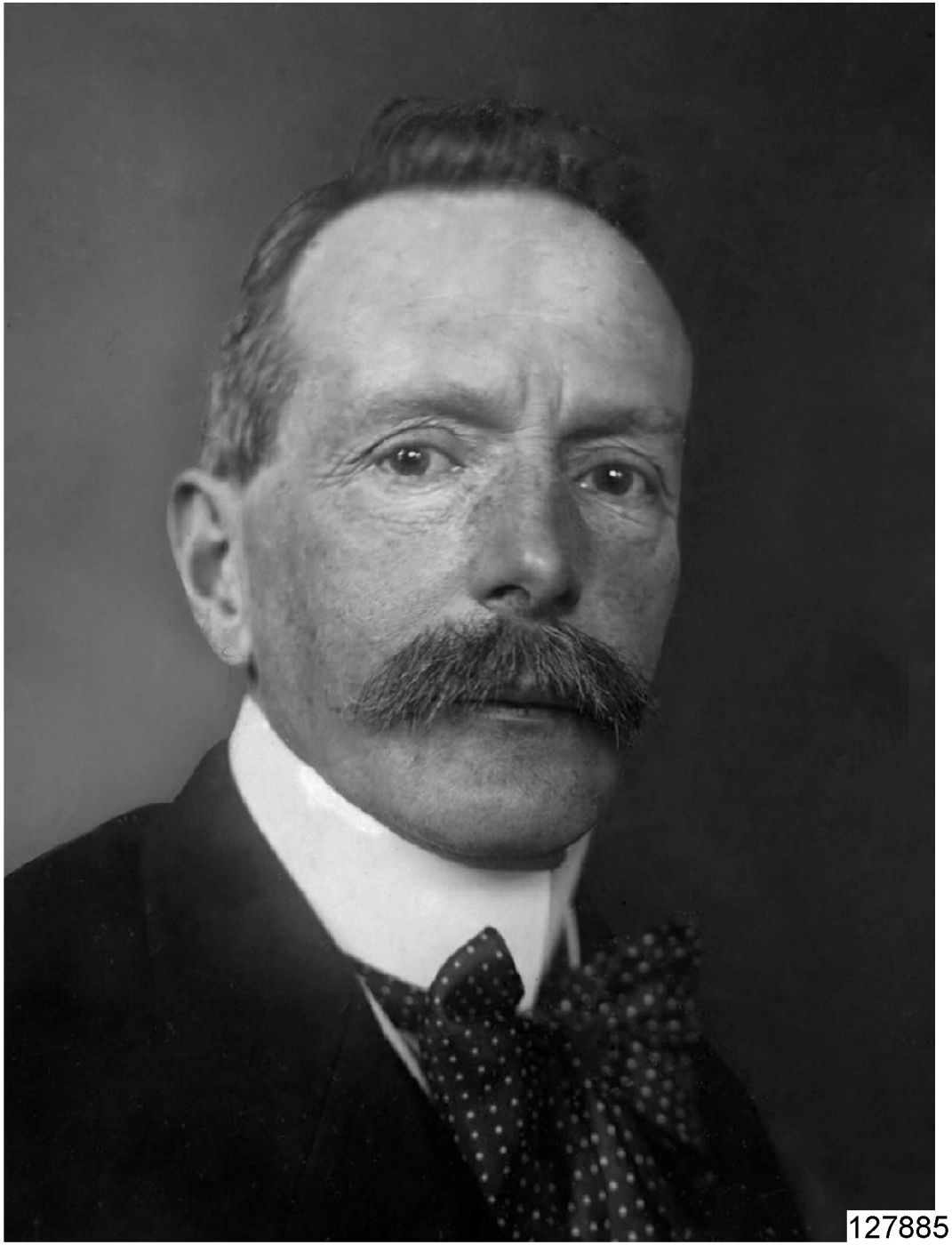
Erfpacht zo dicht mogelijk bij eigendom. Zekerheid voor erfpachter én Amsterdam.

127885

00656

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…"



127885

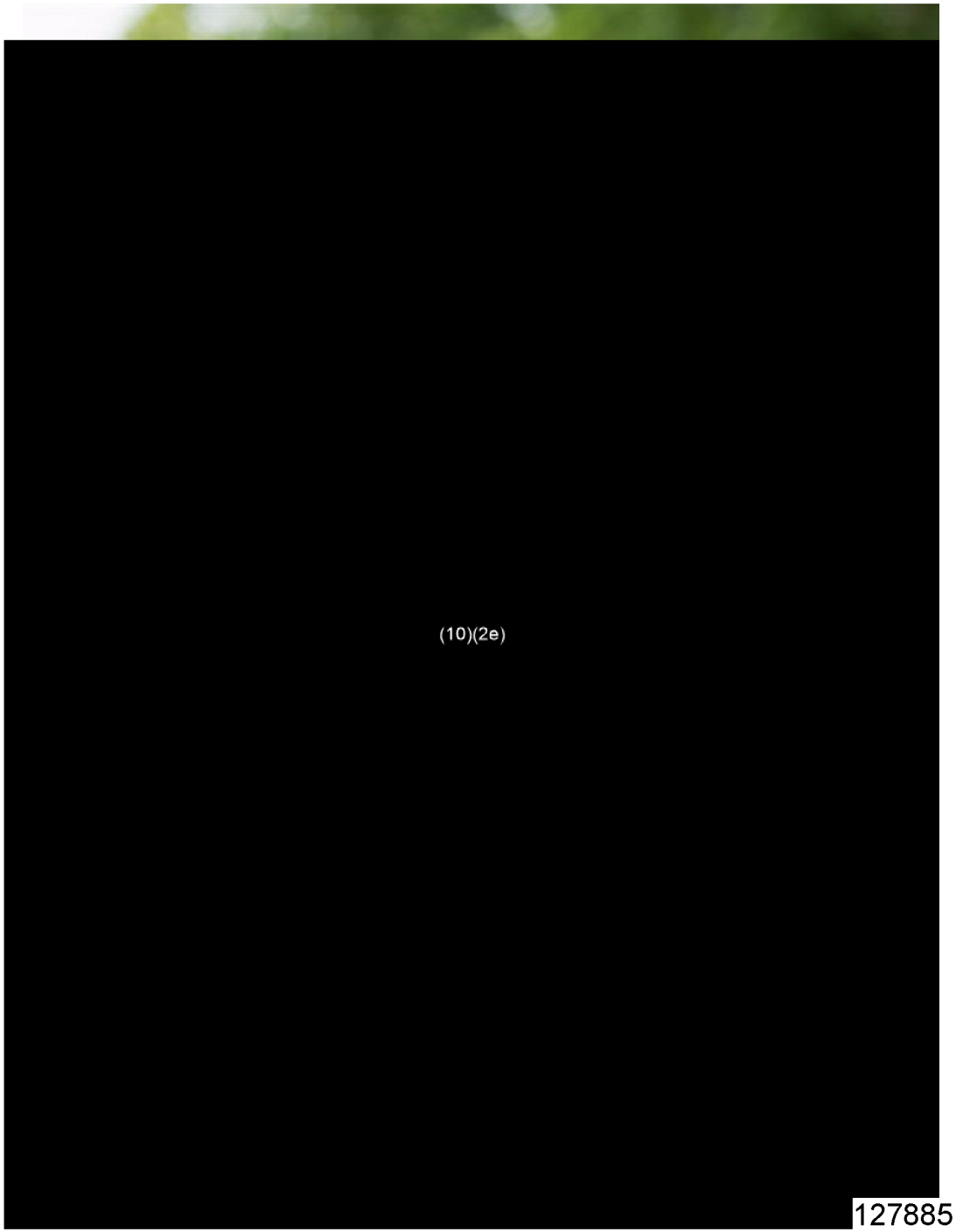
00656

1915 voortdurende erfpacht

College:
Voorstel tijdelijke erfpacht voor 100 jaar

(10)(2e)

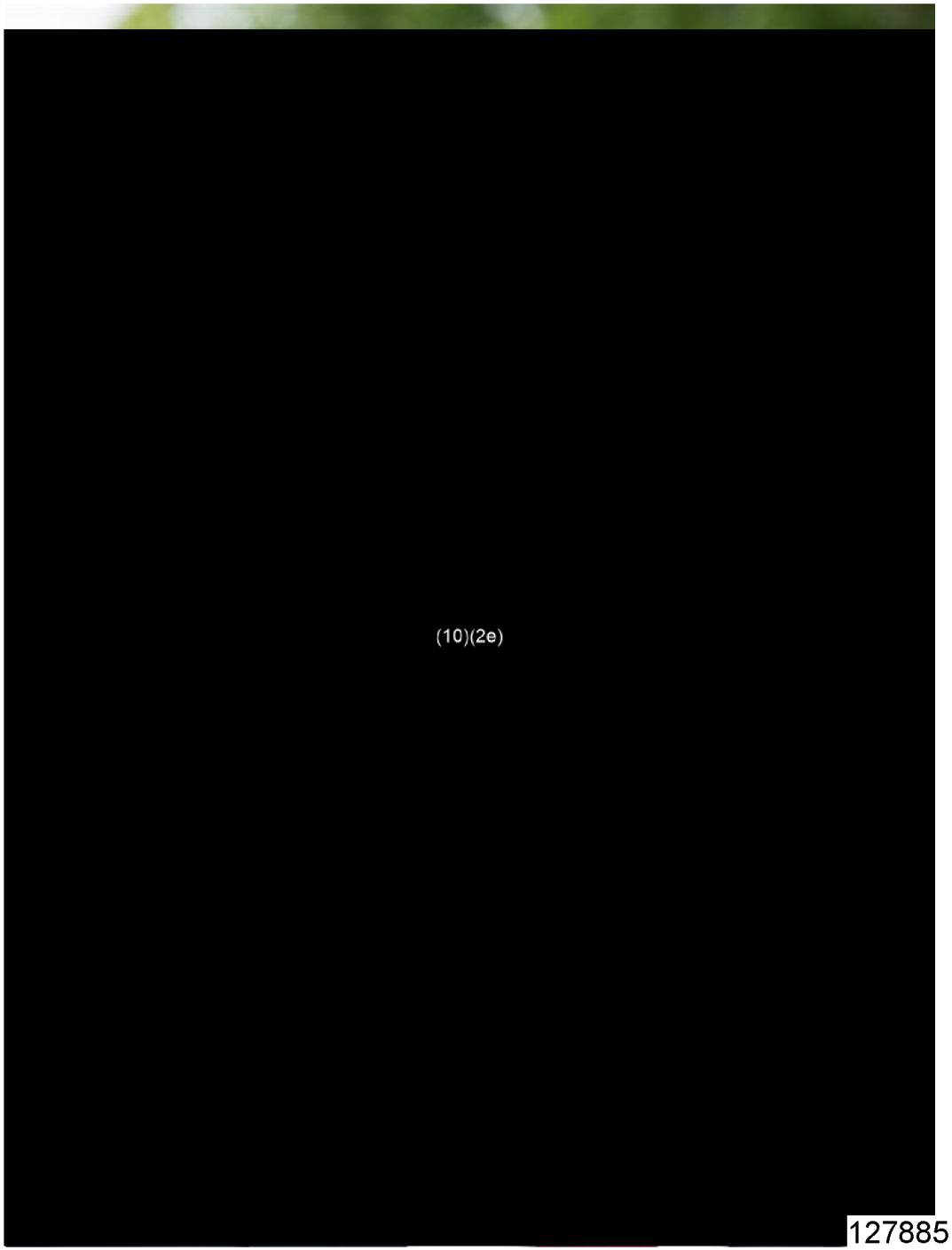
Invoering voortdurende erfpacht



00656

2016 eeuwigdurende erfpacht

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



127885

Inhoud

- Wat heeft het college besloten
- Te verwachten discussiepunten
- En de overstapregeling?

Het collegebesluit samengevat

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften
  - per 1 juli 2016
  - Nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

Het collegebesluit samengevat

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften voor wonen, maatschappelijke en commerciële bestemmingen:
  - per 1 juli 2016
  - Nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
- Niet van toepassing voor woningcorporaties en havengebied

Per 1 juli, wat betekent dat voor lopende contractvorming?

- Lopende contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht behalve tenzij:
  - het geen tender maar onderhandse contractvorming is
  - er geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
  - de planning niet vertraagd
  - aspirant-erfpachter en gemeente instemmen.

Inspraak, de nota van beantwoording

- 64 inspraakreacties (4 van belangenvertegenwoordigers)
- Veel reacties ten aanzien van canon en overstap
- Geen duidelijke voorkeur voor indexcanon, vaste canon of afkoop
- Beperkt (13) aantal wijzigingen in AB2016 en uitgiftebeleid
  - Alleen indexcanon en afkoop
  - Geen geschillencommissie
  - Vertragingsrente geen 6% maar wettelijke rente

Algemene Bepalingen 2016, de verschillen met de AB2000

- In de AB 2016:
  - zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer en dus ook geen eenzijdige aanzegging andere AB;
  - is alleen indexcanon en eenmalige afkoop;
  - geen canonherziening bij vergroten woningen;
  - geen mogelijkheid tot ondererfpacht
  - bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek;
  - iss een integriteitsclausule opgenomen.

Uitgiftebeleid

- Regels voor contractvorming met daarin onder andere:
  - uitgifte van appartementsrechten in erfpacht is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting;
  - opname van een integriteitsclausule
  - anti speculatiemaatregelen
  - projectontwikkelaarsregeling

Grondprijsbeleid, de erfpachtgrondprijzen

- De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
  - Tenders zijn uitgangspunt
  - En anders residueel met minimum erfpachtgrondprijs of vaste grondprijs.

Grondprijsbeleid, het canonpercentage

- De canon wordt marktconform bepaald conform advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente met bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%
- Canon beweegt zich tussen 2,36% en 4,23%
- Afkoopsom = canonbedrag : canonpercentage

00656

Uw uitnodiging

- "Gevolgen zijn desastreus"
- "Noodgedwongen verkoop"
- "Onbetaalbaar en onredelijk"

UITNODIGING
VOORLICHTING
NIEUWE **ERFPACHT**-PLANNEN GEMEENTE AMSTERDAM

WANNEER

23 april 2016
11:00

WAAR

Huize Lydia
Roelof Hartplein 2A, 1071 TT Amsterdam

Beste buurtgenoot,

Heeft u onlangs ook een brief ontvangen van de gemeente over de invoering van erfpacht die eeuwigdurend zal zijn?
Het klinkt mooi, maar de gevolgen zijn absoluut desastreus!
Zie de rekenvoorbeelden hiernaast.

De plannen zijn **onbetaalbaar** en onredelijk.
Velen zullen deze kosten niet kunnen opbrengen en noodgedwongen hun huis moeten verkopen.

Kunt u zelf niet komen? Vraag uw buren om te gaan, het is in uw belang.
Amsterdam Zuid verenigt u!

SPREKERS

Bennie Rusken
Projectleider gemeente

Koen de Lange
Voorzitter SEBA

Herman van Wissen
Activist Buitenveldert

Frederik Wolters
Dissident in de VVD

Jan Schrijver verontruste erfpachter

REKEN VOORBEELDEN

Uw appartement heeft WOZ waarde van €400.000. U kunt de erfpacht afkopen voor €160.000 of moet voortaan €7000 per jaar betalen.

Uw huis heeft een WOZ waarde van €700.000. De afkoopsom is €300,000 of voortaan €13.500 per jaar.

Uw huis heeft een WOZ waarde van €1.200.000 Dan is het aanbod van de afkoop €500.000 of anders voor eeuwig €22.500 per jaar.

MAIL NAAR:
jfschrijver@gmail.com

127885

00656

Andere beelden

- "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


Historische herziening stelsel vanaf 1 juli 2016

VRIJE KEUZE IN ERFPACHTSOORT

door Jan Braaksma en Thijs Rösken

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

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

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


'Erfpachtplannen deugen niet'


Vrij. Onverveerd

Het Parool HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS

Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

127885

00656

Bezwaren gaan vaak over het lopende voortdurende erfpachtcontract

Canonherzieningen worden als onredelijk ervaren:

- Canon wordt einde tijdvak altijd herzien.
- Erfpachters houden hier niet altijd rekening mee.
- Een erfpachtcontract wordt 'pas' tegen einde tijdvak voelbaar.

Invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet

En ook belangrijk:
de overstapregeling is er nog niet

- Nu eerst voor nieuwe uitgiftes, overstap later.

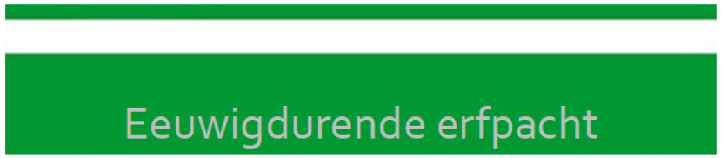
- Prijs voor overstap nog niet bekend.
- Ook over de overstapregeling kunt u inspreken.

- Liever voortdurend houden kan, u kiest wat bij uw situatie past:
  – een eeuwigdurend tijdvak
  – voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

Waarom kan eeuwigdurende erfpacht een goede optie zijn?

- Geen tijdvakken met canonherziening meer.
- Geen aanpassing Algemene Bepalingen.
- Vergroot u uw woning? Geen canon verhoging.
- Afkoop ligt dicht bij eigen grond (canon kan ook).
- Zekerheid, ook bij hypotheekverstrekking.



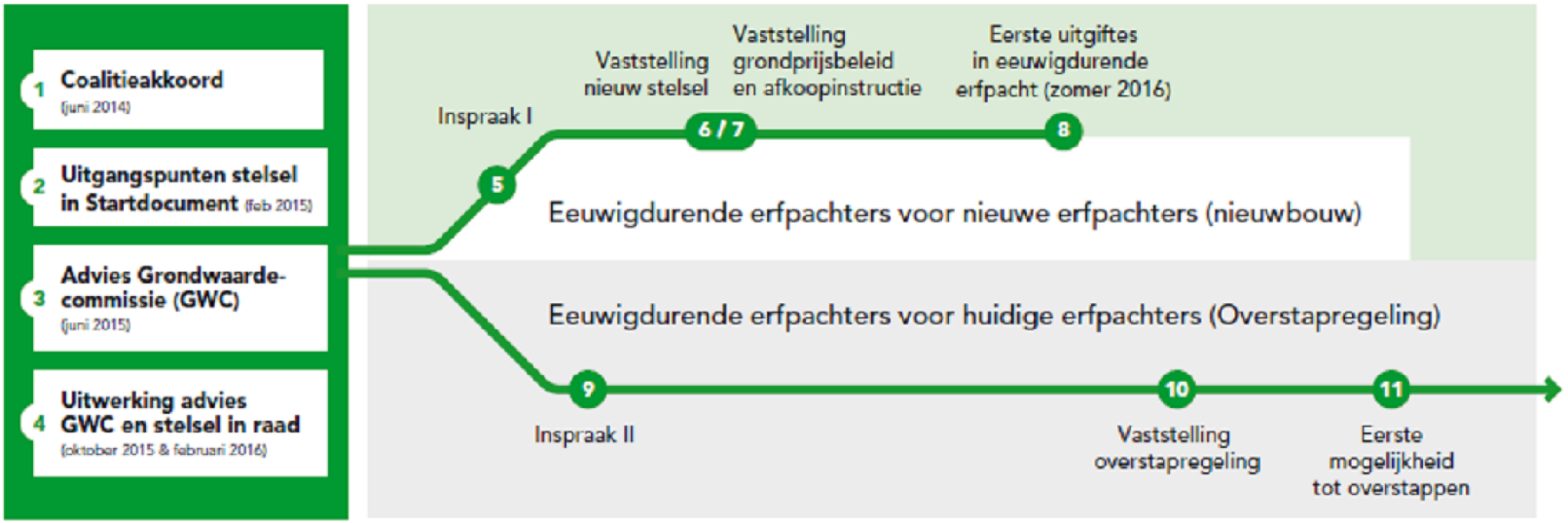


Collegeakkoord juni 2014

"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."

Eerst voor nieuwbouw, daarna voor de huidige erfpachters



Eerst raadsbesluit voor invoering eeuwig durende erfpacht nieuwe uitgiften

- Inspraak: 22 feb tot 4 april
- Algemene Bepalingen
- Uitgiftebeleid
- Grondprijsbeleid:
  - grondprijzen eeuwigdurende erfpach
  - canonpercentage



Daarna volgt de overstapregeling

- Inspraak overstapregeling:
  - wijze van verrekening bestaande erfpacht
  - korting
  - wat betekent het voor u individueel
- Verwerking inspraakreacties
- Besluitvorming overstapregeling
- Het aanbod van de gemeente



00656

De kernvragen:

- Wilt u als opvolgend tijdvak:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?
- Wilt u tussentijds overstappen?
- Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht (u) waard?

00656

Open voor kennis en inzichten, niet alleen tijdens inspraak

- Klantenpanels
- Expertsessies
  - banken
  - notarissen
  - makelaars
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

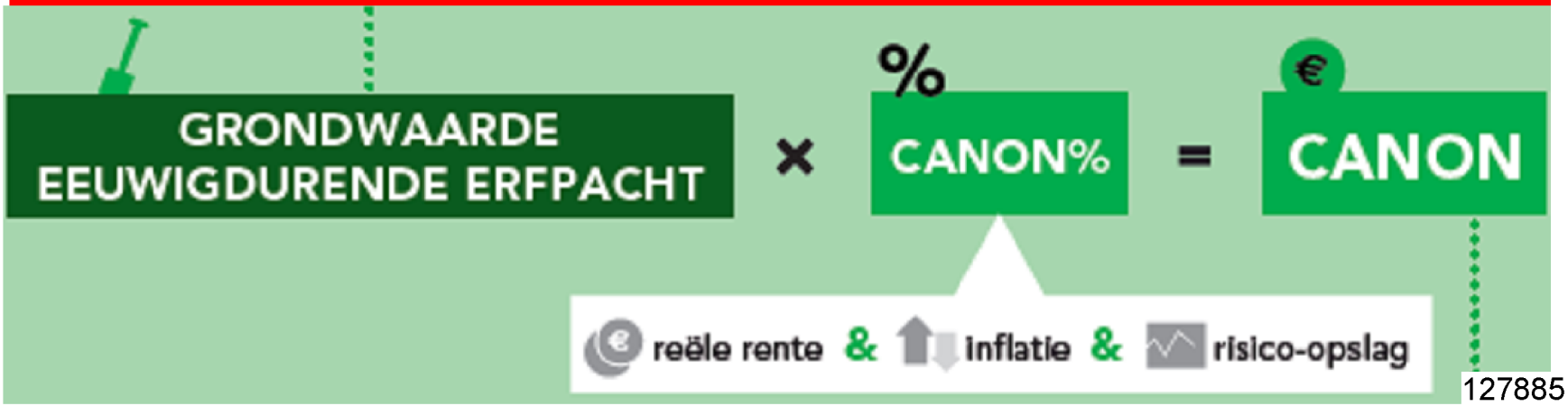
januari 2016 → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ **december 2015** → expertsessie met vastgoed-professionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoed-professionals (commercieel vastgoed) ■ **november 2015** → bijeenkomst voor Zelfbouwers ■ **oktober 2015** → klantenpanel ■ klankbordgroep medewer-kers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht ■ **september 2015** → expertsessie banken ■ overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven ■ **augustus 2015** → dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ **juli 2015** → Gemeente Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banken ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ **juni 2015** → klantenpanelbijeenkomst erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaarde-commissie ■ **mei 2015** → Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ KNB ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■

127885

00656

Gemeente
Amsterdam

Verdieping



127885

Het canonpercentage (1/3)

nog te maken keuzes

- Canonpercentage opgebouwd uit:
  - reële rente
    (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
  - risico-opslag (tussen 1,5-2%)
  - inflatie (doelinflatie ECB: 2%)

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

- Canonpercentage bij 1,75% risico-opslag:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)

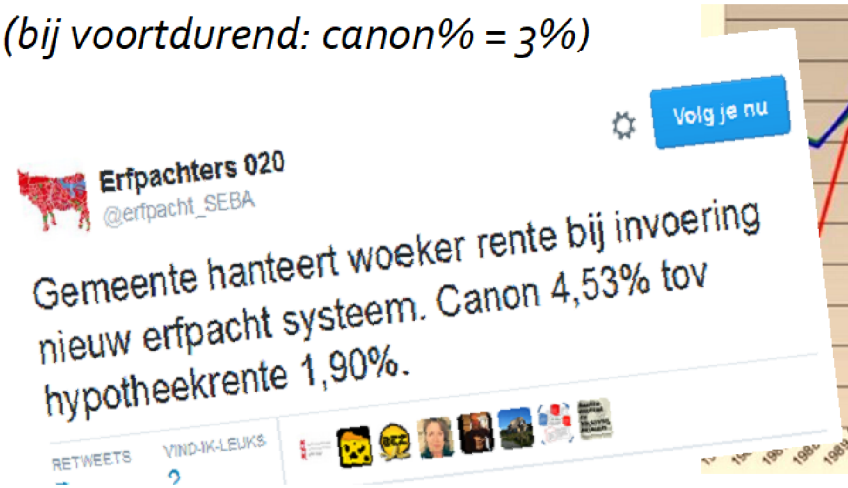
Het canonpercentage (2/3)

uw afweging, in relatie tot hypotheekrente

18-4-2016	var.	20 jaar
Argenta	1.46	2.35
ABN AMRO Budget	1.95	2.95
Obvion Basis	2.00	3.00
ING Basistarief		3.55
ABN AMRO Woning	1.95	3.05
Aegon	2.05	2.70
Obvion	2.00	3.20
Hypotrust Elan	2.64	3.27

- Canonpercentage bij huidige parameters:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)

(bij voortdurend: canon% = 3%)





Het canonpercentage (3/3)

mogelijke betaalvormen

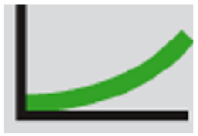
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



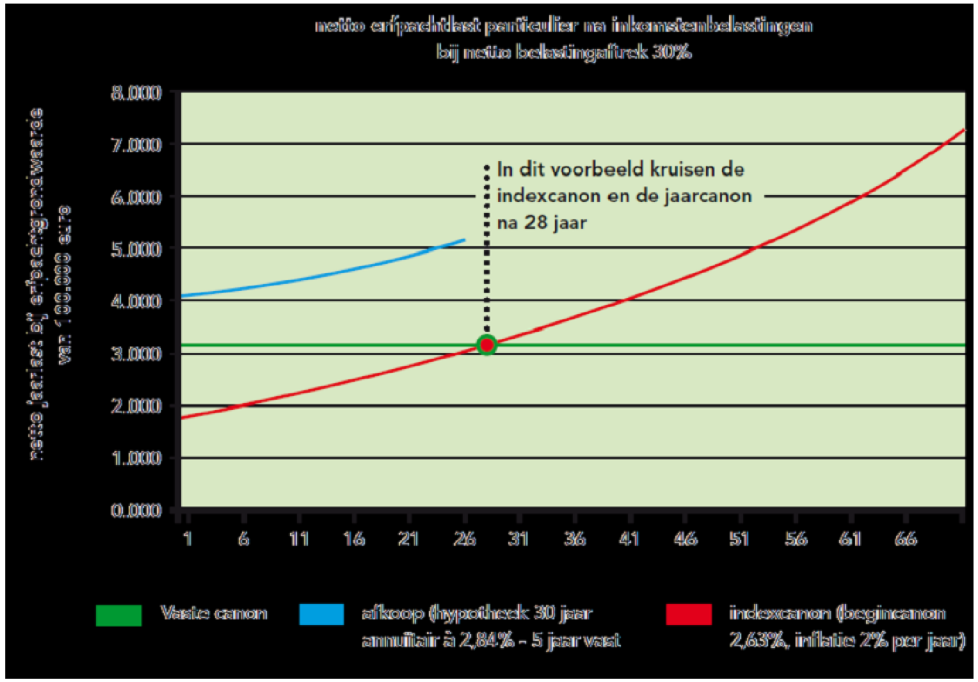
afkoopsom



vaste canon



index canon



Overstapregeling

de uitgangspunten

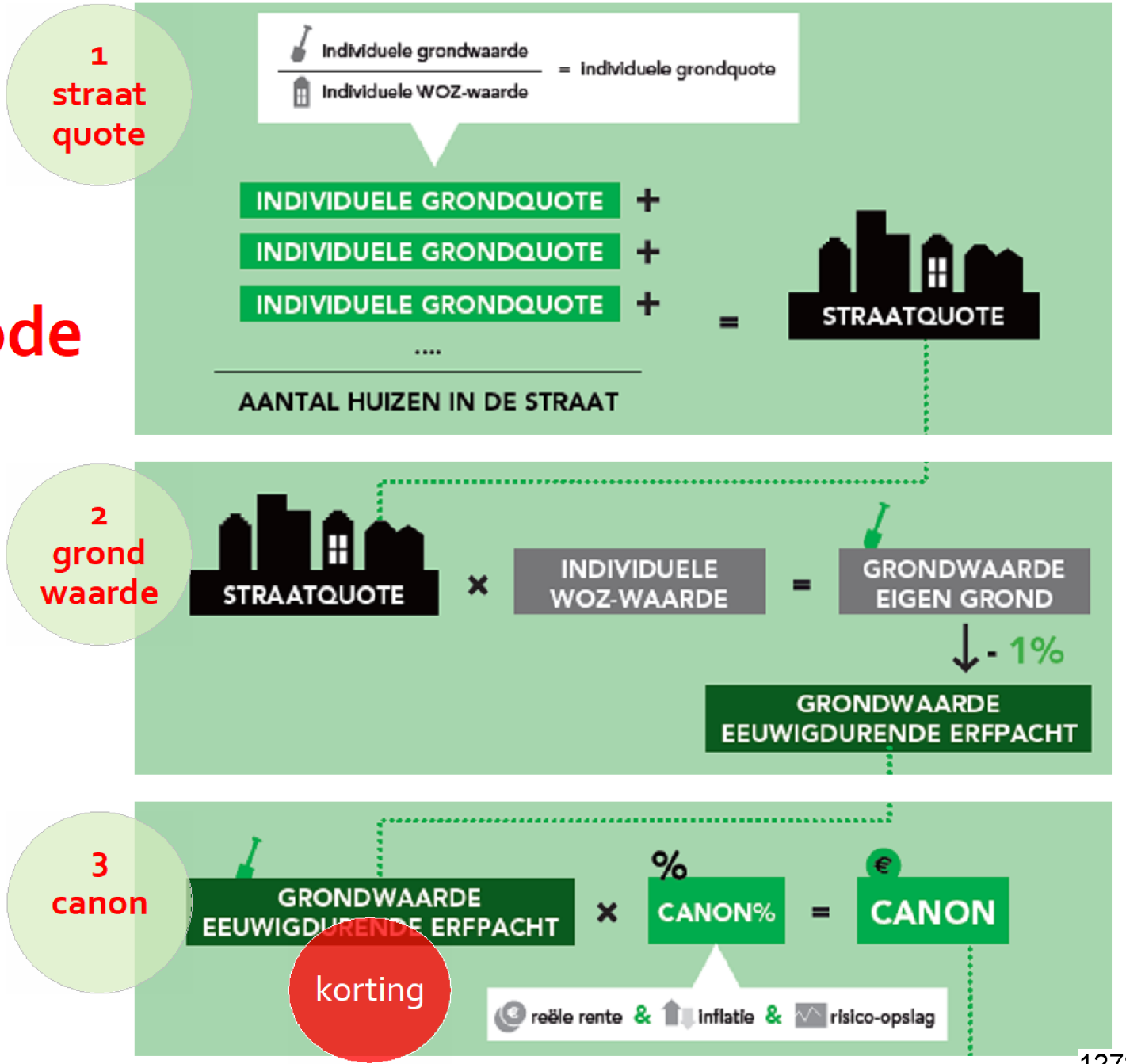
- Overstap is vrijwillig.

- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak.
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd.

- Gelijke gevallen gelijk behandelen.
- Redelijk en billijke overstap.
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting.

00656

Methode



127885

00656

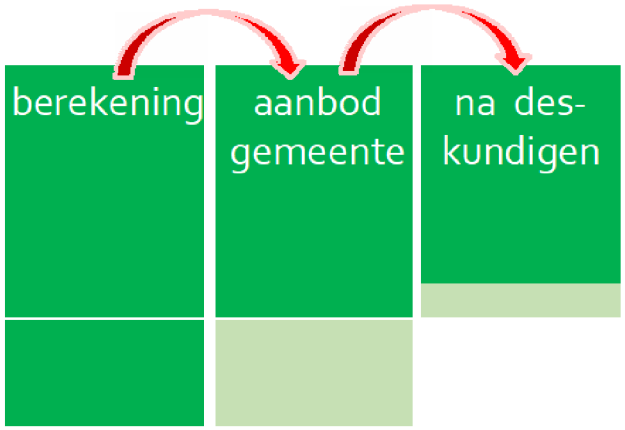
Rekenvoorbeelden als illustratie (ex. korting)

- Met index-canon: 2,63%
- Met vaste canon: 4,53%
- Straatquote is een selectie, per straat verschillend

	West	Centrum	Zuid-Oost	Noord	Oost
WOZ (01-01-14)	175.000	210.000	155.000	145.000	400.000
straatquote	24%	52%	9%	18%	25%
GW eigen grond	42.000	109.200	13.950	26.100	100.000
GW erfpacht	41.580	108.108	13.811	25.839	99.000
Kortingsbedrag	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb
afkoopsom	41.580	108.108	13.811	25.839	99.000
indexcaon	1.094	2.843	363	680	2.604
vaste canon	1.884	4.897	626	1.171	4.485

Prijskaartje volgend tijdvak voortdurende erfpacht

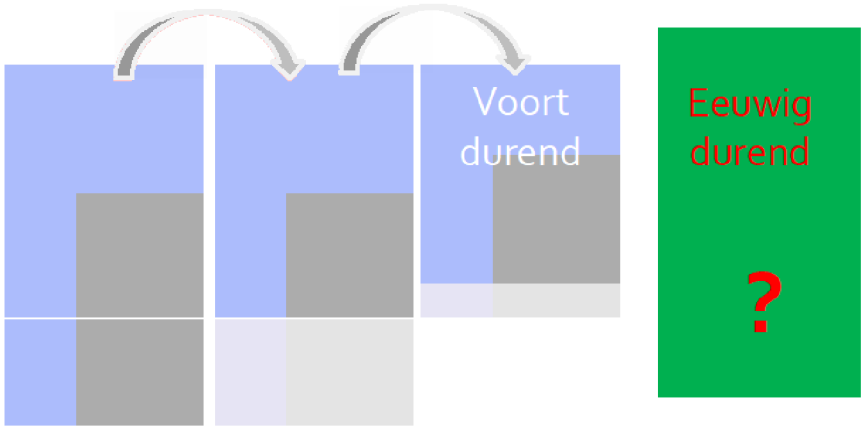
- Ieder tijdvak wordt gevolgd door een nieuw tijdvak.
- Canon wordt gebaseerd op actuele grondwaarde.
- Gemeente maakt berekening en doet aanbod
  - 25% depreciatie
- Erfpachter kan deskundigen inroepen:
  - gemiddeld 13,5% aftrek
  - laatste tijd minder grote verschillen



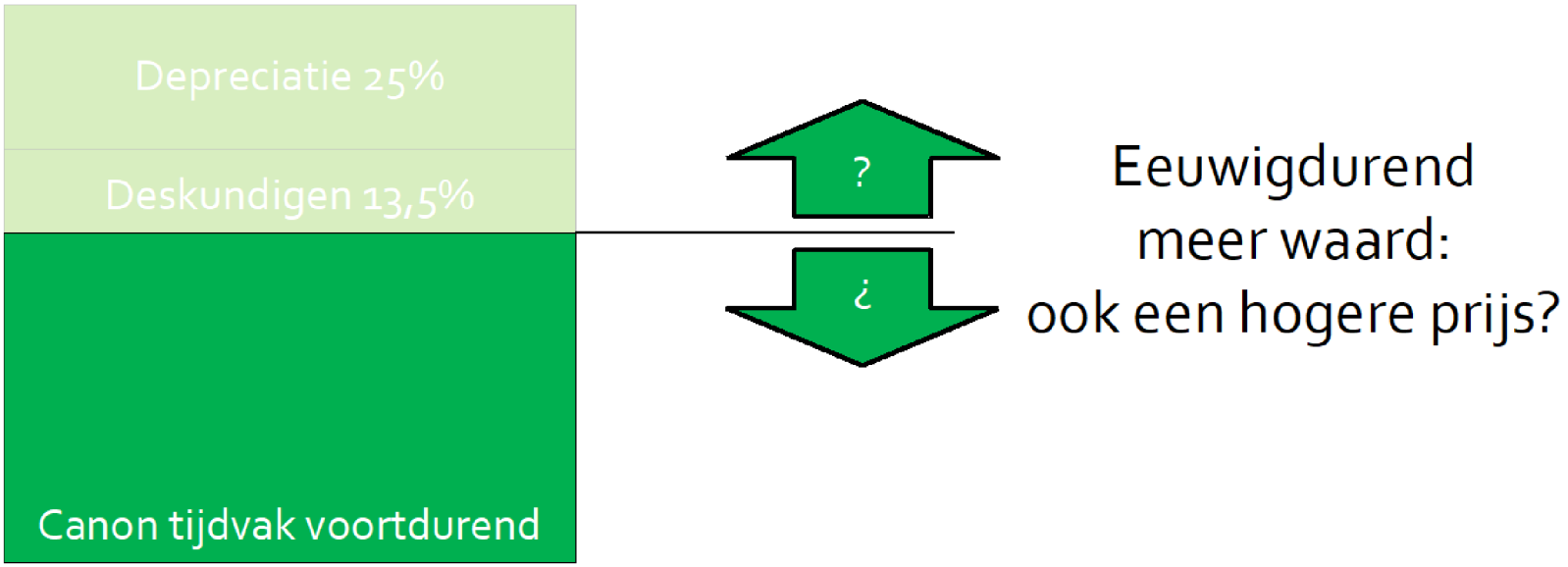
En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

  kosten voor de erfpachters?



Welk prijsverschil vindt u logisch?



00656

Samenvattend

- Er komt eeuwigdurende erfpacht.
- Verplicht voor nieuwe uitgiftes (bij nieuwbouw).
- Vrijwillig voor bestaande erfpachters, u kiest:
  - een nieuw 50 jarig tijdvak of
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak
- Inspraak overstapregeling later dit jaar, dan ook inzicht in korting. Geef uw mening!

00656



127885

00656

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

127885