00826

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Toelichting voor VBO-makelaars

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

492815

6/18/2024

00826

Inhoud

- 101 jaar voortdurende erfpacht
- Waarom nu eeuwigdurende erfpacht?

- Vanaf 1 juli: invoering voor nieuwe uitgiften
- En dan: de overstapregeling
- Misverstanden en zorgen

- Uw vragen
- Onze vragen

492815

00826

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…"



492815

00826

1915 voortdurende erfpacht

College:
Voorstel tijdelijke erfpacht voor 100 jaar

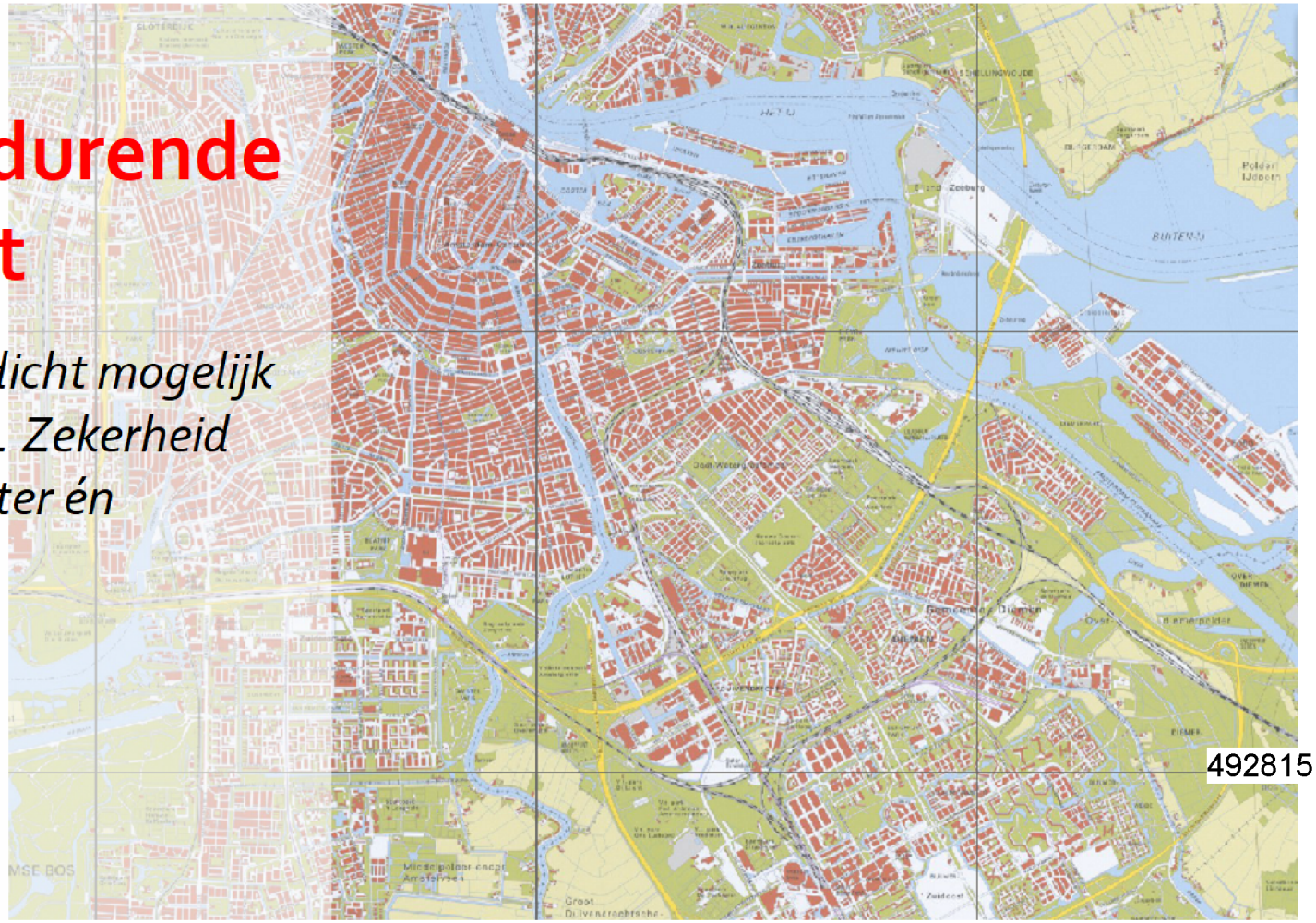
Motie Wibaut:
Invoering voortdurende erfpacht



00826

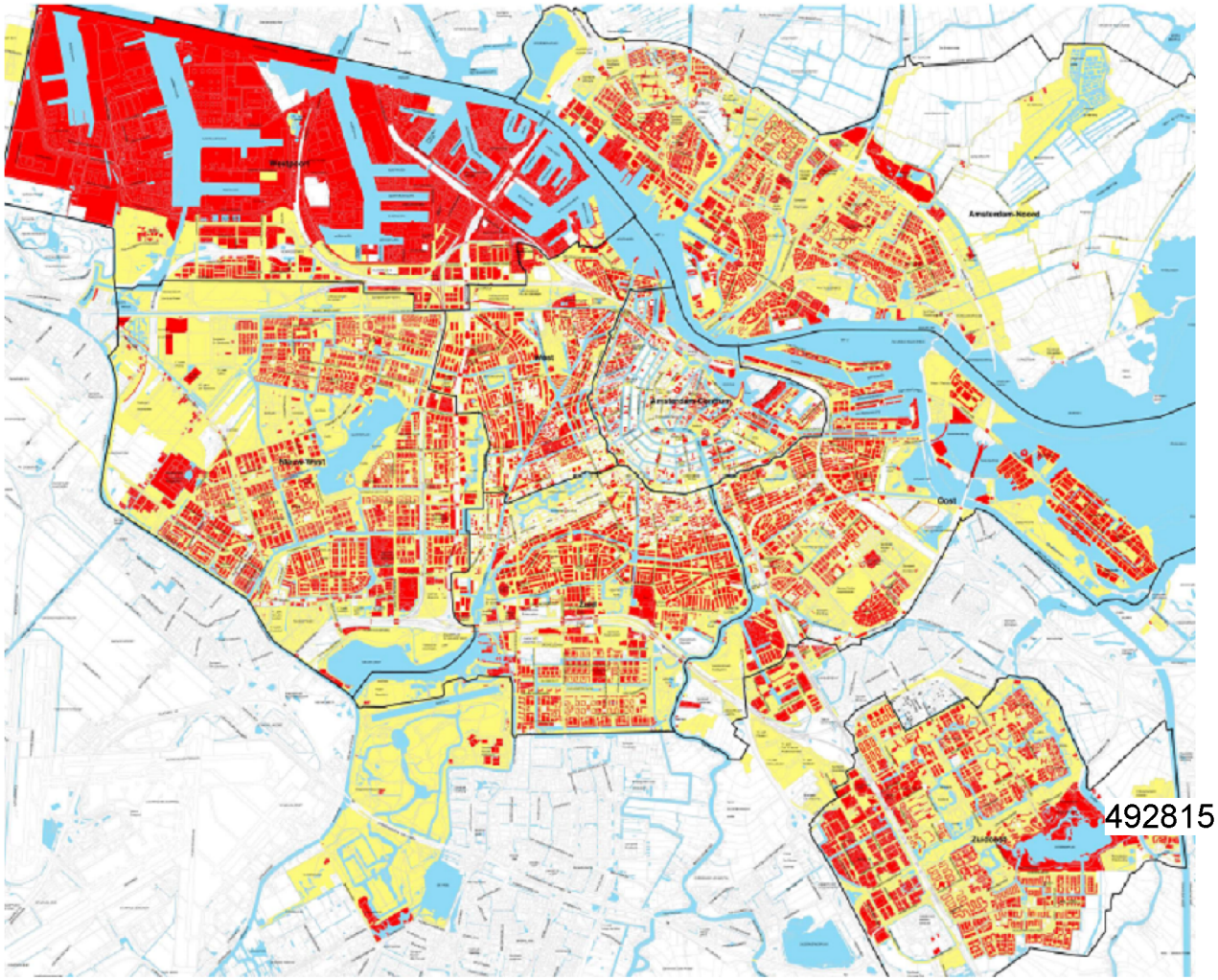
2016 eeuwigdurende erfpacht

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



00826

2016:
255.000
contracten



00826

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."

492815

00826





Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz

492815

Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

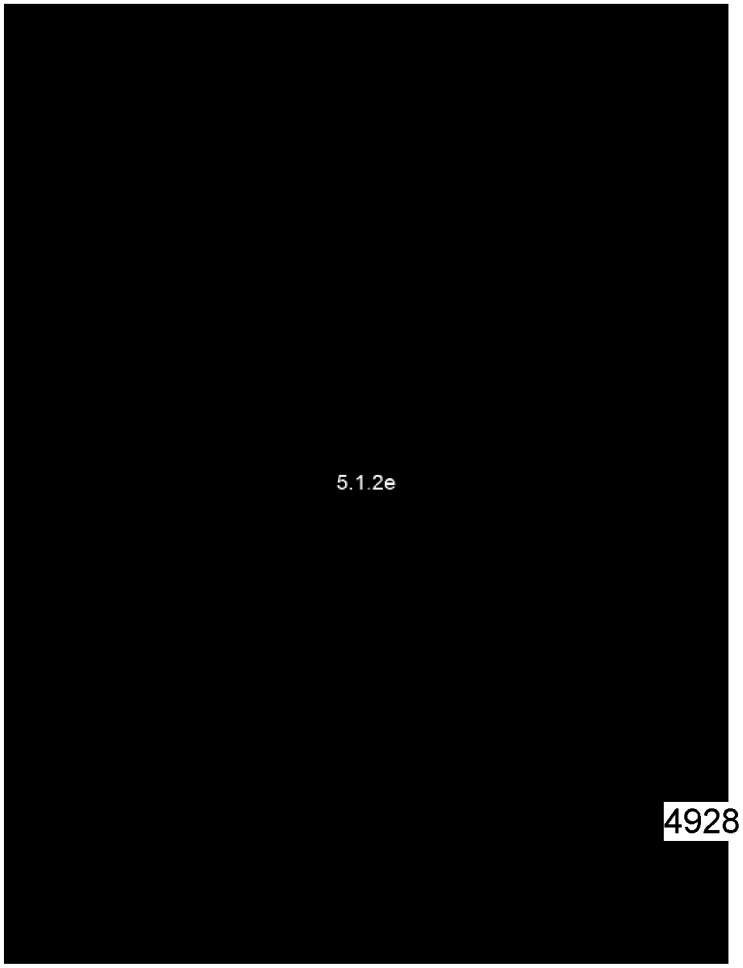
- Klantenpanels
- Expertsessies
- Dwarskijksessies
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

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 medewerkers 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 ■

00826



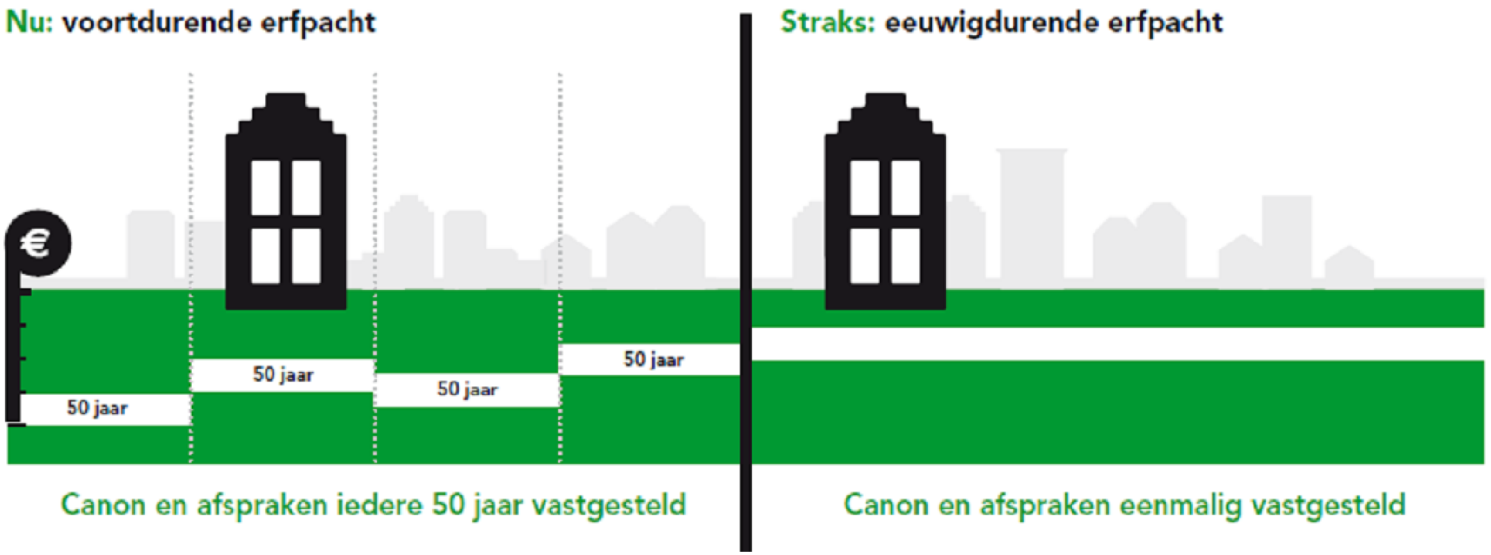




492815

00826

Voorspelbaar, vrijwillig



492815

00826

Eerst voor nieuwe uitgiften, bestaande erfpachtrechten later

College 24 mei

Raad 22 juni

…we uitgiften eeuwigdurend per 1 juli

Voorbereiden overstapregeling

Inspraak oktober

Raad maart 2017



492815

00826

Gemeente
Amsterdam

Vanaf 1 juli: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

492815

00826

Wat hebben B&W vorige week besloten?

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



00826

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiftes

- *Nieuwe infographic invoegen!! (-1%)*

492815

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

00826

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)

492815

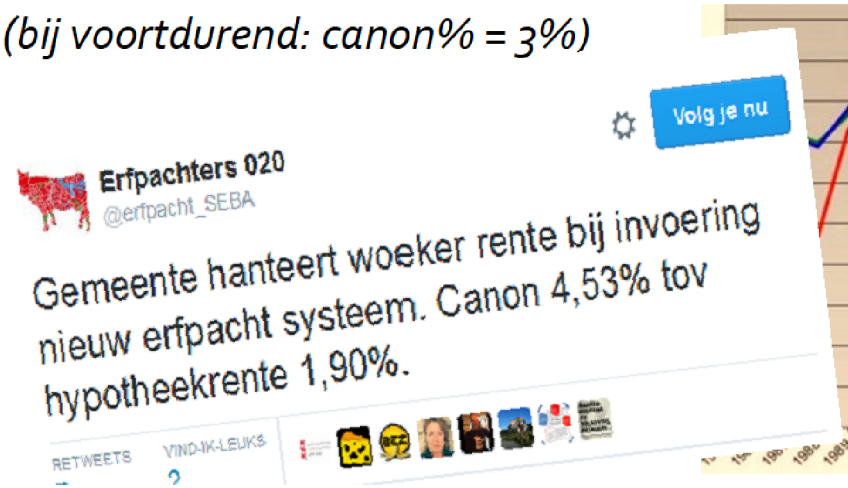
Het canonpercentage (2/3)

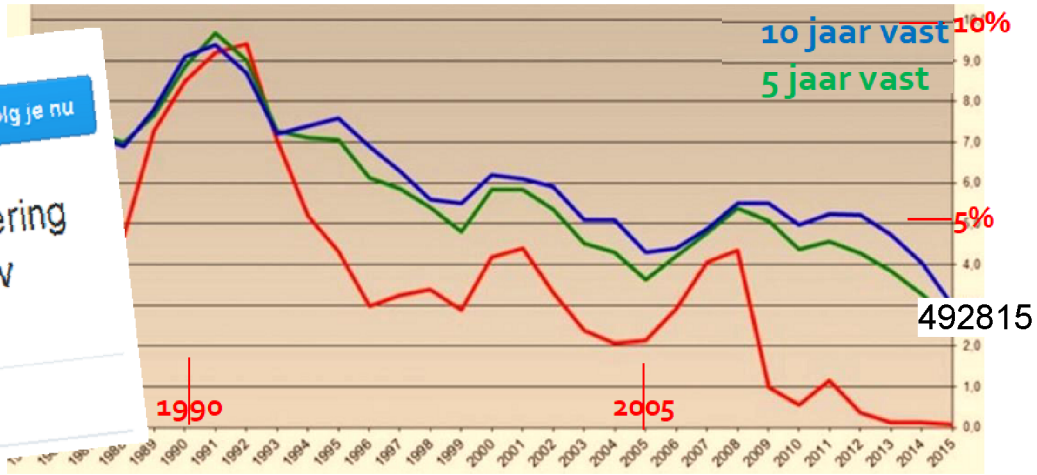
uw afweging, in relatie tot hypotheekrente

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

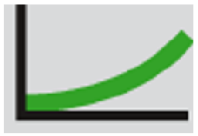
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



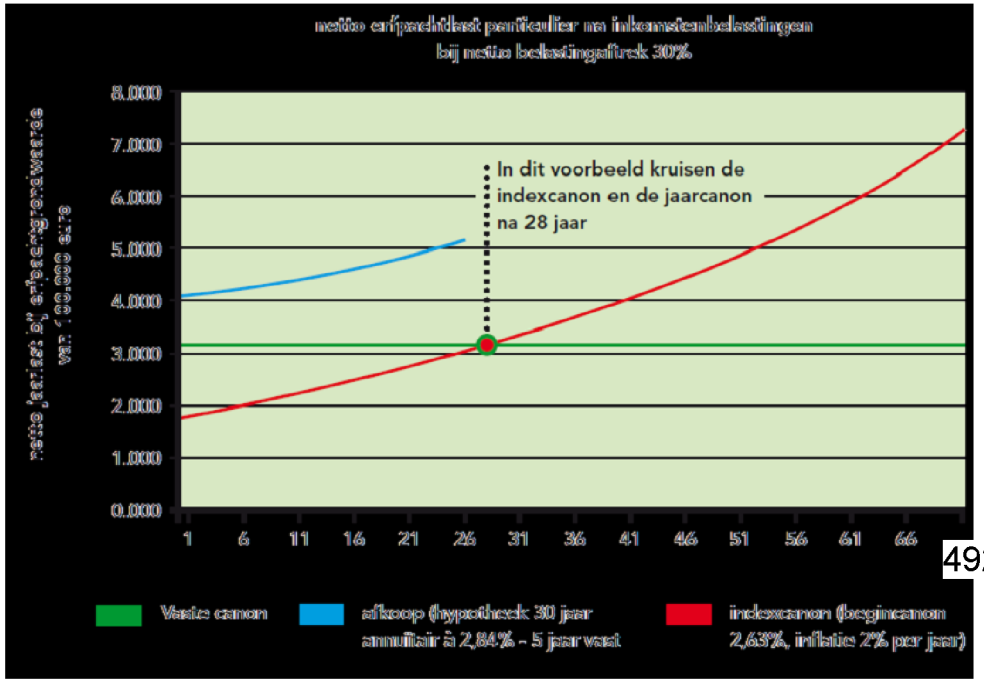
afkoopsom



vaste canon



index canon



00826

Reken af met woeker bij erfpacht in Amsterdam

Erfpachtstelsel lang verdedigd als bescherming tegen de markt, maar nu gedraagt gemeente zich zelf als grote gra

Diederik Boomsma

In zijn verwoede strijd tegen de financiële sector deelt publicist Joris Luyendijk de ene na de andere gevoelige klap uit. Zo hekelt hij bankiers die via ondoorzichtige constructies woekerwinsten boeken. Een bankier heeft een maatschappelijke functie en moet je kunnen vertrouwen. Maar Luyendijk zou zijn pijlen ook eens moeten richten op het Amsterdamse erfpachtstelsel: zowel de huidige praktijk als de vernieuwingsvoorstellen die nu ter inspraak liggen. Want het zijn niet alleen Cityboys uit de private sector die *misbruik* maken van hun positie; *hier* doet de gemeentelijke overheid precies hetzelfde.

Wie in Amsterdam op grond van de gemeente een woning bezit moet naast de onroerendezaakbelasting ook erfpacht betalen. Uitgangspunt van het huidige stelsel is dat de gemeentelijke overheid iedere vijftig jaar opnieuw de waarde van de grond vaststelt en afrekent.

Econoom Robin Fransman heeft dit eens treffend omschreven als een hypotheek die je nooit af kunt lossen maar steeds wordt verhoogd. Inmiddels zijn vriend en vijand het er over eens: dat moet op de schop. Voorstel van het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders, gevormd door VVD, D66 en SP, is nu om de periodieke herzieningen af te schaffen door van 'voortdurende'



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

bouwkosten van de woning minus een

492815

00826

Zorgen van de erfpachter

- "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?"
- "Oneerlijk en te duur"
- "Ik heb de grondwaarde al lang betaald"


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'


Het Parool

Vrij. Onverveerd

HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel

492815


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS

Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

00826

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

492815

00826

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling

492815

00826

Overstapregeling

de uitgangspunten

- Overstap is vrijwillig.

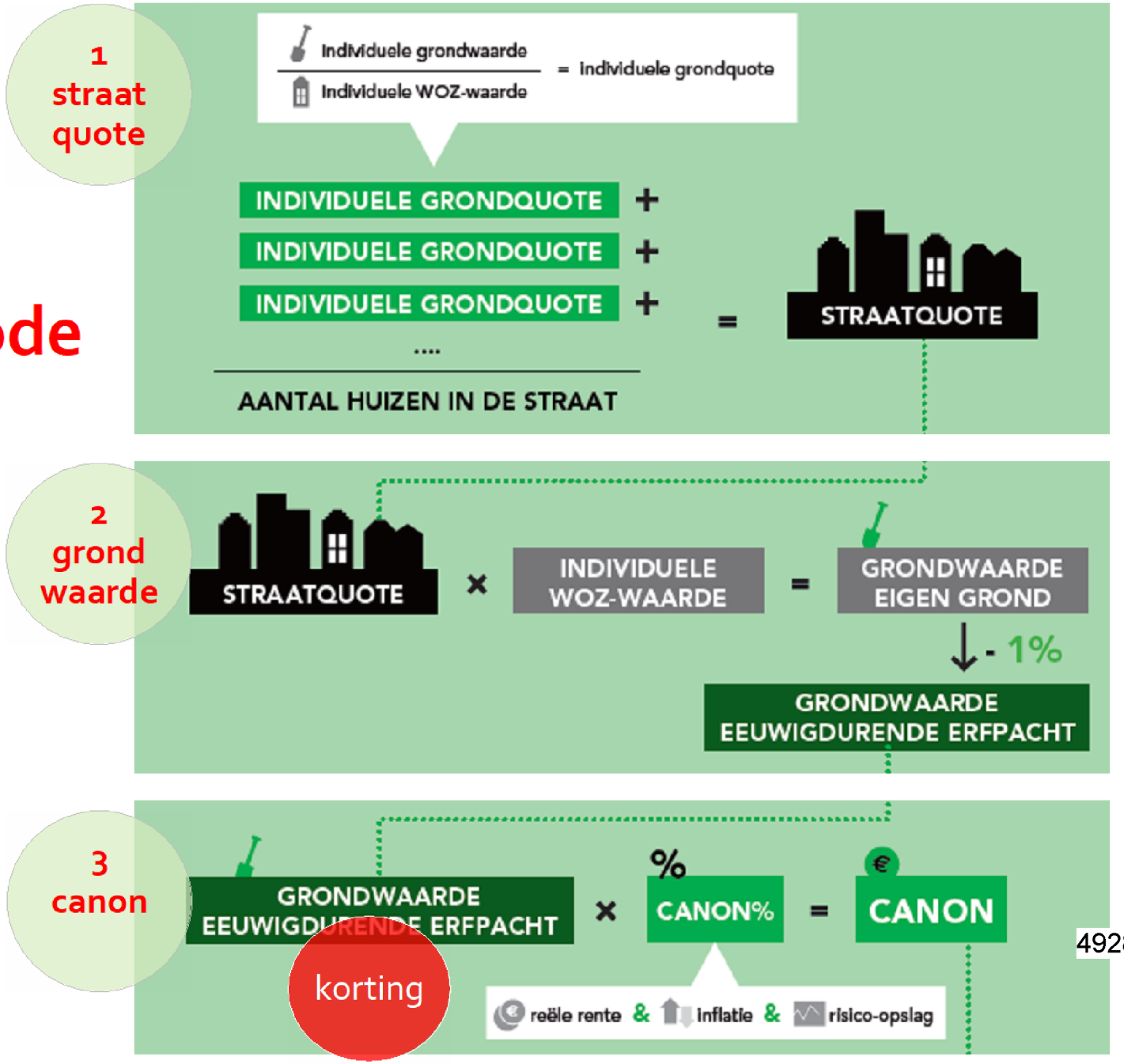
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak.
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd.

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

492815

00826

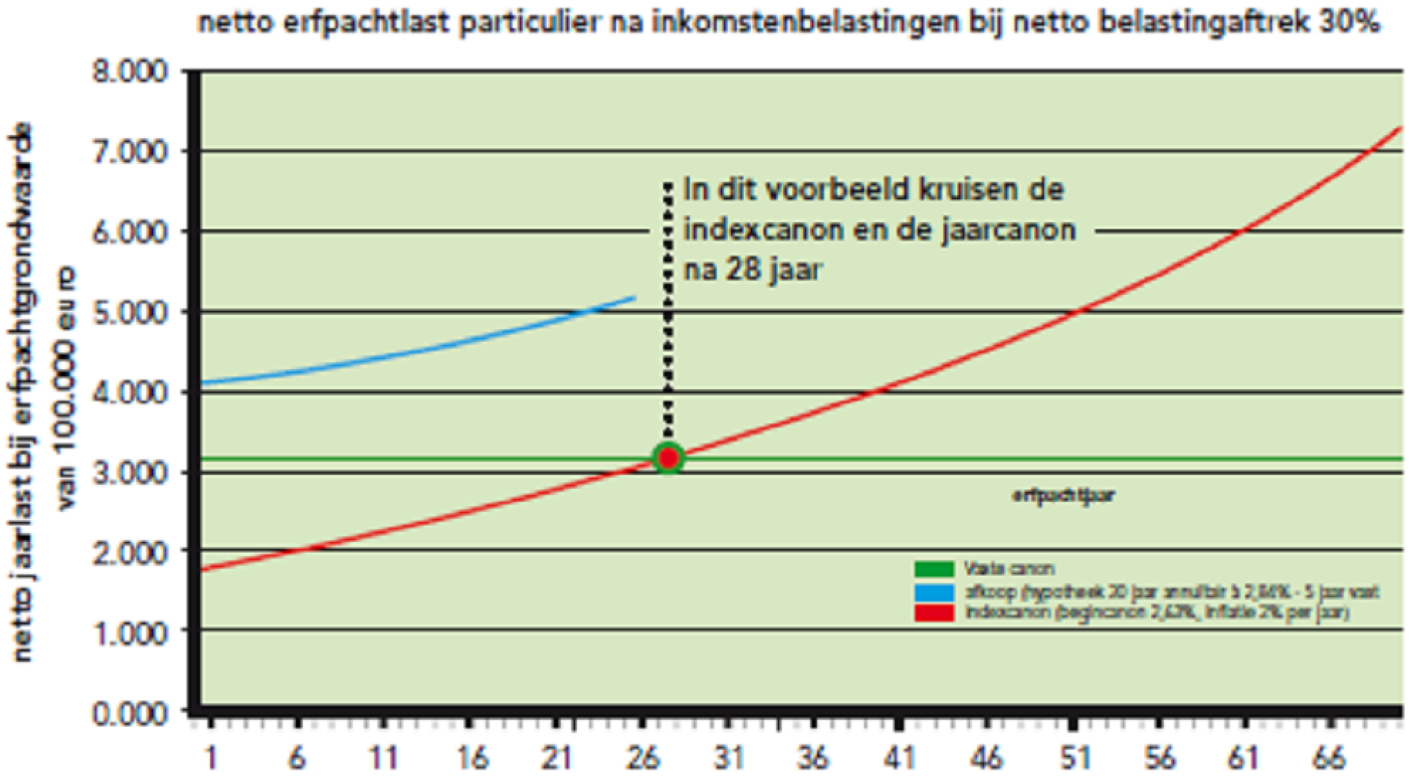
Methode



492815

00826

Rekenvoorbeelden 1/2



492815

00826

Rekenvoorbeelden 2/2

Bij deze variabelen leidt dat tot de volgende verschillen:





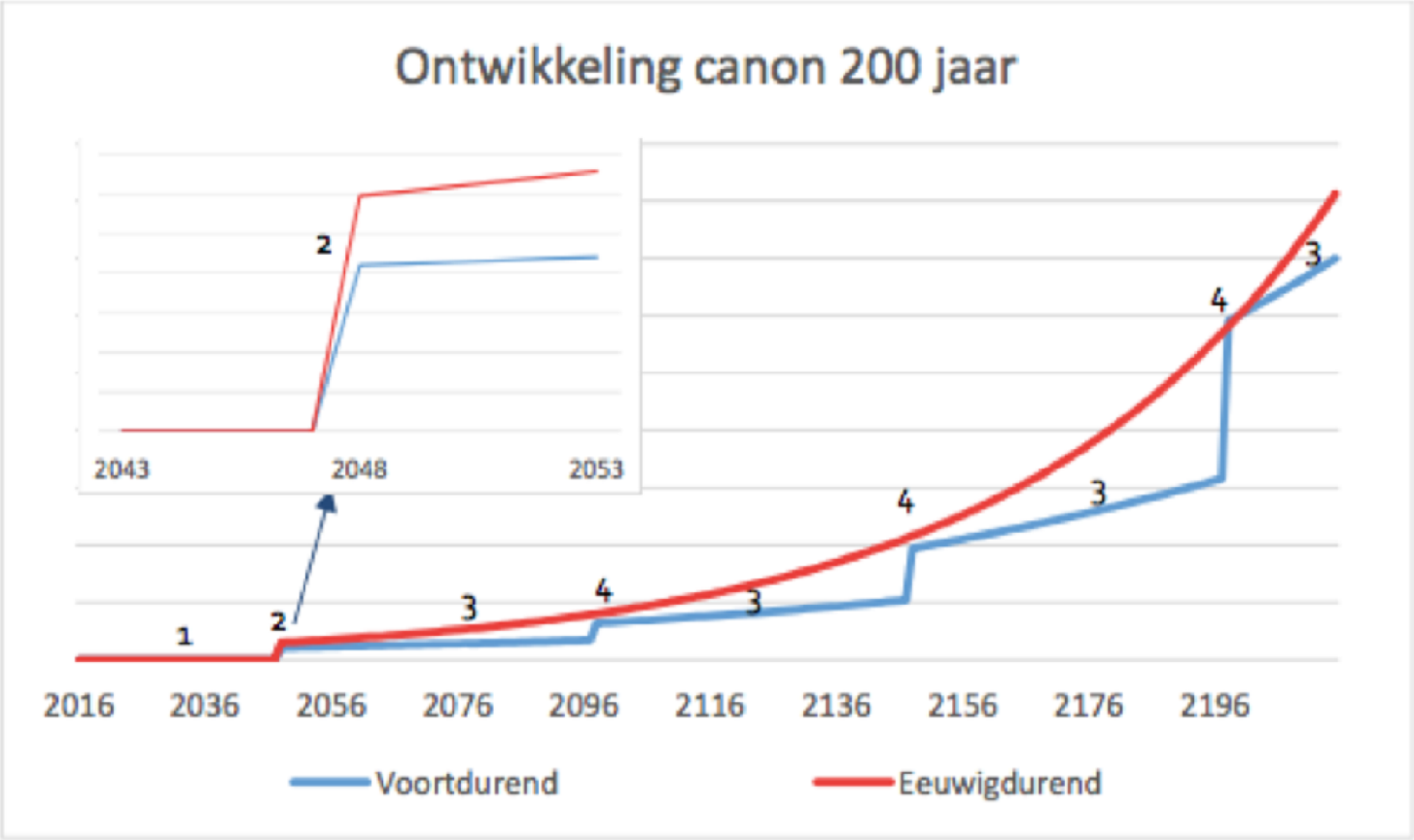


Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
■ bij huidige variabelen is het index-canonpercentage 2,63%	■ bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53%	■ bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld)
■ de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd	■ de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwigdurend gelijk	■ nominale rente: 2,84% ■ annuïteit: 4,95%
■ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op	■ na belastingaftrek wordt het nettobedrag 3.170 euro	■ netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op
■ na ongeveer 28 jaar wordt de indexcanon hoger dan de vaste canon	■ de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	■ indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer

492815

00826

Figuur 2: illustratie van verloop canon in huidige en voorgestelde erfpachtstelsel bij bestaande rechten



492815

00826

Gemeente
Amsterdam



492815

00826

Het is de taak van makelaars om kopers te informeren over erfpacht



492815

00826

“Iedereen die nu in Amsterdam actief is als ontwikkelaar, makelaar, taxateur, belegger, consultant of financier moet dit bestudeerd hebben om later in 2016 de voorstellen van de gemeente Amsterdam te kunnen wegen.”

Professor Pé Kohnstamm



Vastgoedmarkt

Amsterdam naar eeuwigdurende erfpacht

08-11-2015 | LAATST GEWIJZIGD: 30-11-2015

Als laatste van de vier grote gemeenten in Nederland heeft het nieuwe college van B&
gebracht om in 2016 eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Dit heeft reeds tot grote or
woningen op erfpachtgrond en dat is veruit het merendeel van alle woningen in Amste

Er is sinds jaar en dag discussie over het huidige systeem en vriend en vijand zijn het er over eens dat er iet
Erfpachtstelsel heeft begin 2015 besloten om advies te vragen van een nieuwe onafhankelijke Grondwaard
waren mijn oud-collega's Berkhout, Brounen en Eichholtz. Deze commissie heeft op 18 juni 2015 haar eind
dat zij de hoofdconclusies zullen overnemen in hun uitgewerkte voorstel, dat begin 2016 gereed is. In de va
aandacht gekregen die het verdient.

Op een buitengewoon heldere wijze is de totale problematiek van de waardering van de grondwaarde in het
heeft de belangrijkste studierapporten sinds 1992 de revue laten passeren en heeft ook zelf nieuw onderzoe
betreffende de invloed van veroudering van het opstal op de waarde van de erfpachtgrond. Dit rapport zou
relevante vastgoedopleidingen in Nederland.

492815

00826

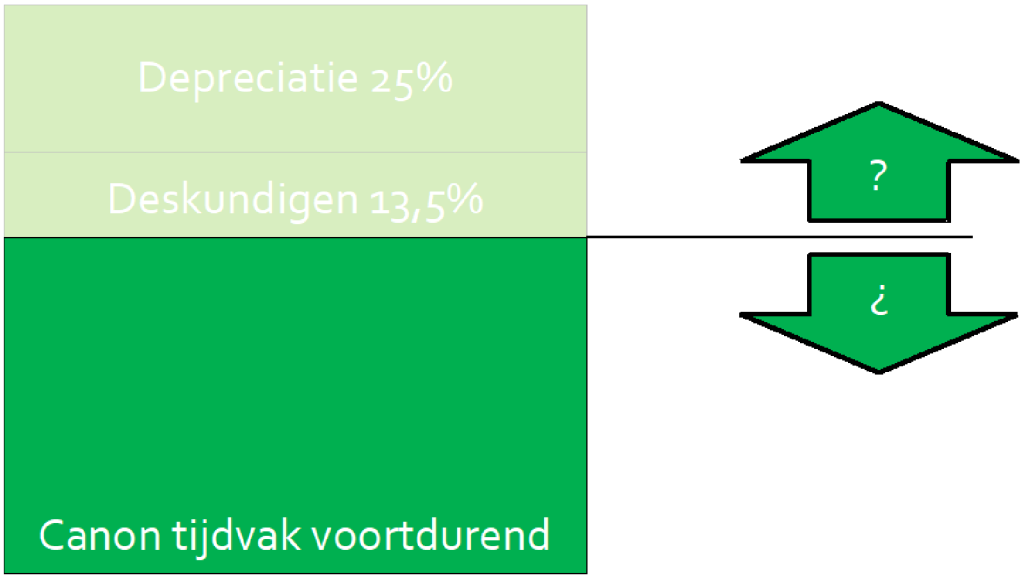
Wat hebt u nodig om huizenkopers te informeren?



492815

00826

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?



Eeuwigdurend
meer waard:
ook een hogere prijs?

492815

00826

Meer weten?

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



492815

00826



492815

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

00826

Grondprijsbeleid, de erfpachtgrondprijzen

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

492815

00826

Per 1 juli, wat betekent dat voor lopende contractvorming?

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

492815

00826



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 (14) aantal wijzigingen
  - Alleen indexcanon en afkoop
  - Geen geschillencommissie
  - Vertragingsrente geen 6% maar wettelijke rente
  - Risicopercentage in canon van 1,75% naar 1,5%

492815

00826

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;
  - is een integriteitsclausule opgenomen.

492815

00826

Waar zal de inspraak over gaan?

- Wat kost de overstap voor mij
- Lost eeuwigdurende erfpacht het probleem van de CHET op?

492815

00826

En ook belangrijk: de overstapregeling is er nog niet

- Nu eerst voor nieuwe uitgiftes, overstap later.

- Prijs voor overstap nog niet bekend.
- Inspraak volgt in oktober

- Liever voortdurend houden kan, het is een keuze:
  – een eeuwigdurend tijdvak
  – voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

492815

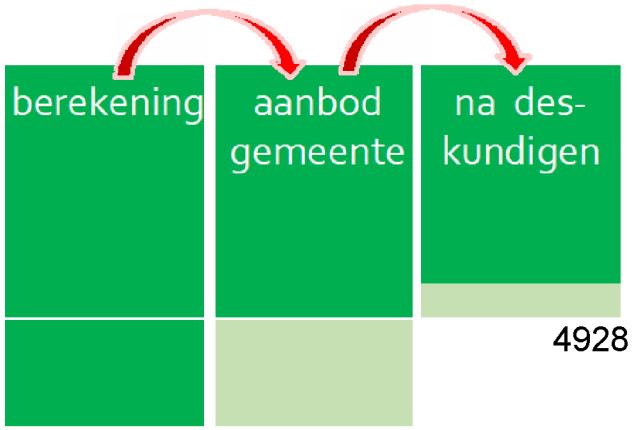
00826

492815

00826

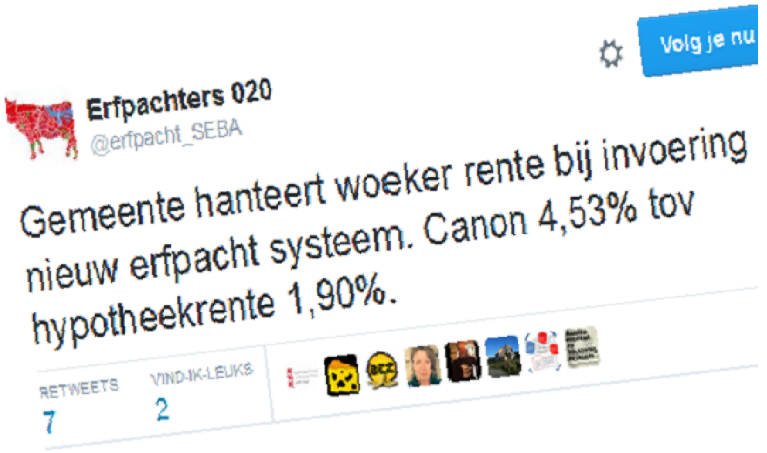
Prijskaartje volgend tijdvak voortdurende erfpacht

- 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



492815

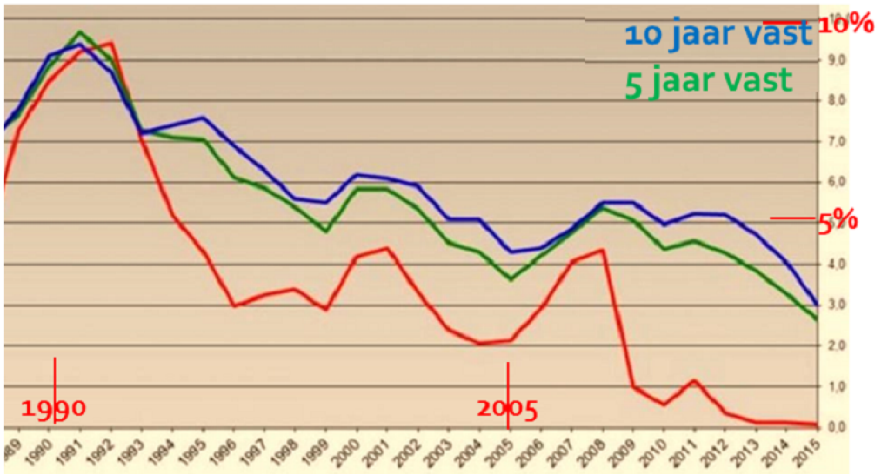
00826

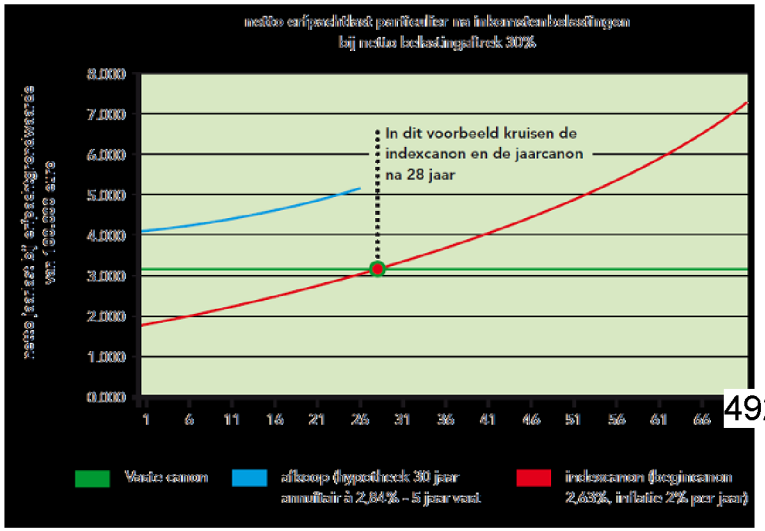


Canon of afkopen?

afweging in relatie tot hypotheekrente

- Canonpercentage bij huidige parameters 2,63%
- Hypotheek 20 jaar vast tussen 2,35 en 3,5 %



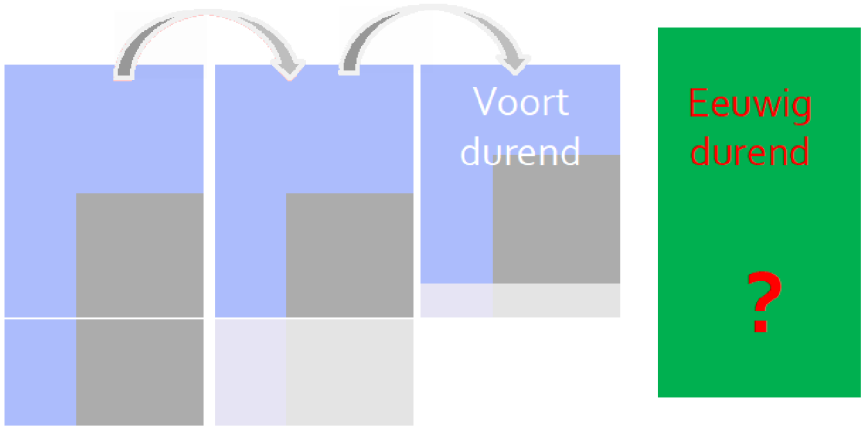


492815

En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

  kosten voor de erfpachters?



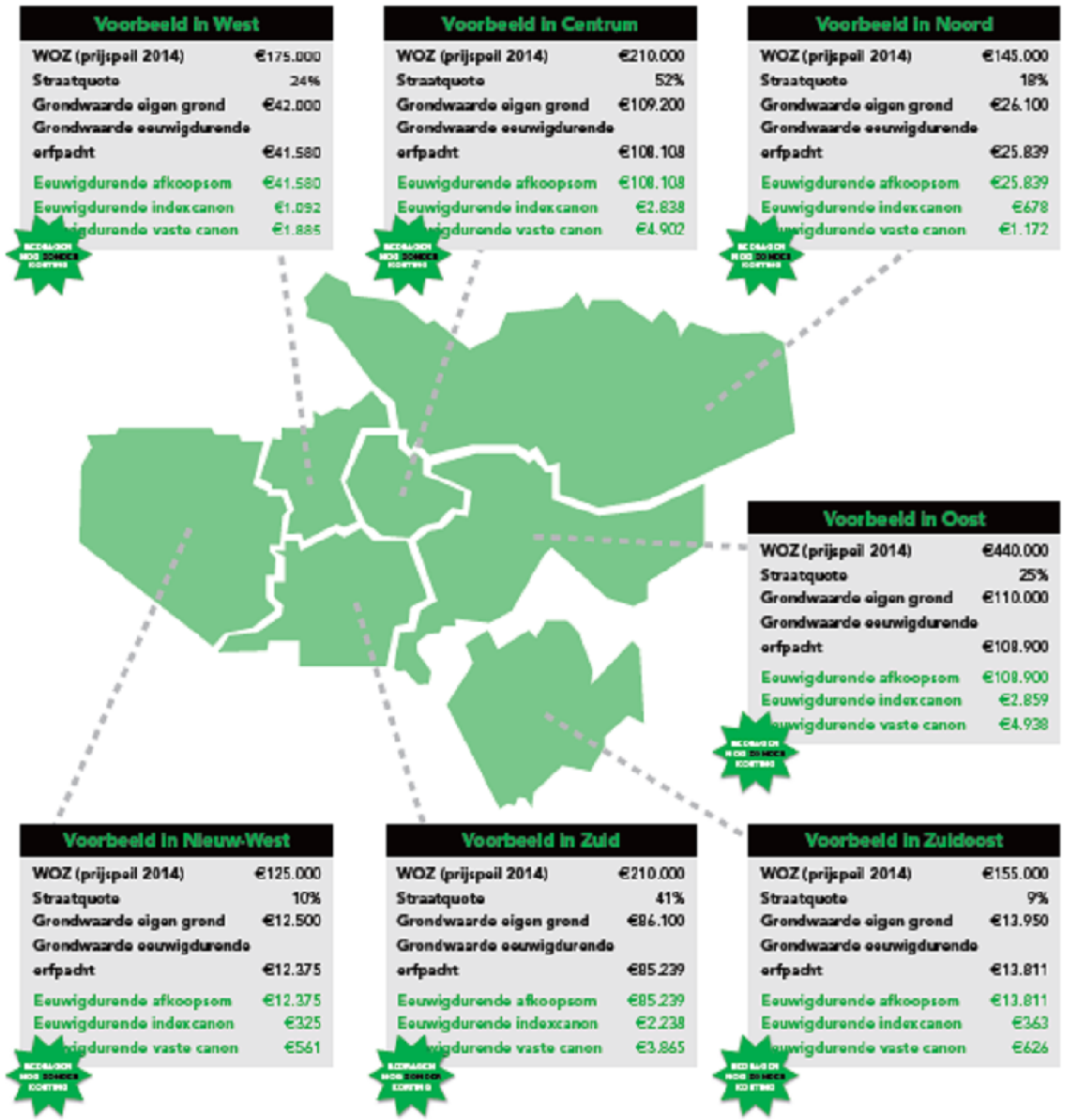
00826

Het vervolg: de Overstapregeling

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

492815

00826



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.

492815