00608

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

een keuze voor zekerheid

(10)(2e) (10)(2e)

Manager vernieuwing erfpachtstelsel

23 april 2016

127820

00608

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

127820

00608

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 wethouder [illegible] 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

127820

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

00608

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.

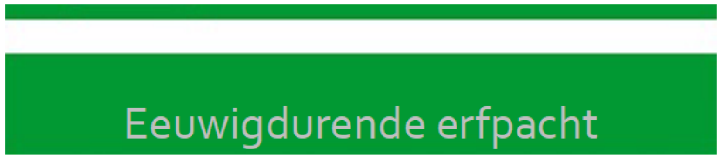
- Liever voortdurend houden kan, u kiest wat bij uw situatie past:
  – een eeuwigdurend tijdvak
  – voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

00608

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.





127820

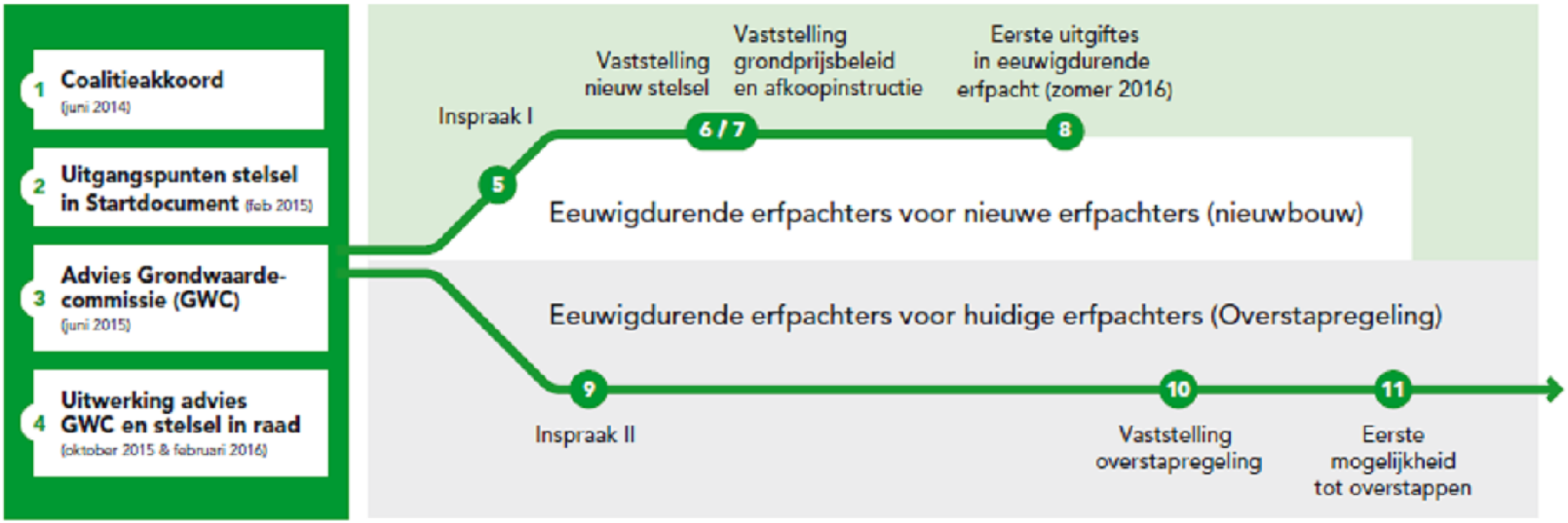
Collegeakkoord juni 2014

"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."

00608

Eerst voor nieuwbouw, daarna voor de huidige erfpachters



127820

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



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?

Open voor kennis en inzichten, niet alleen tijdens inspraak

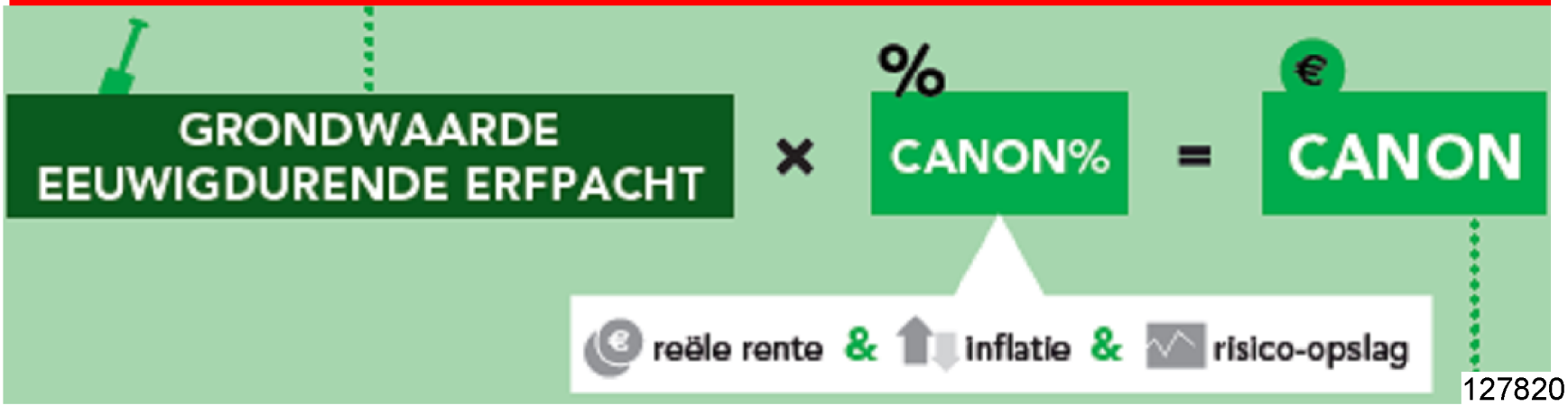
- Klantenpanels
- Expertsessies
  - banken
  - notarissen
  - makelaars
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

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 ■

00608

Gemeente
Amsterdam

Verdieping



127820

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)

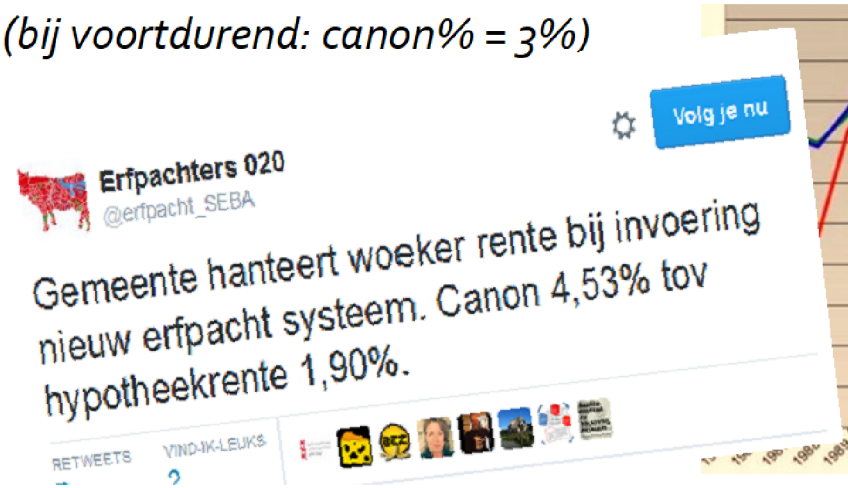
Het canonpercentage (2/3)

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

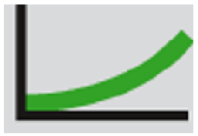
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



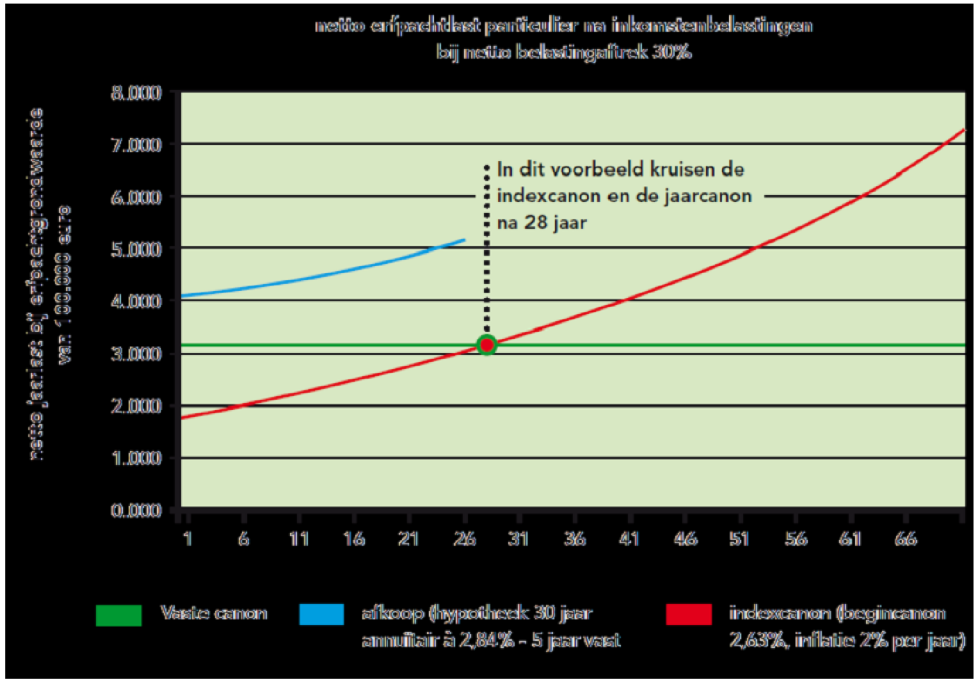
afkoopsom



vaste canon



index canon



00608

Overstapregeling

de uitgangspunten

- Overstap is vrijwillig.

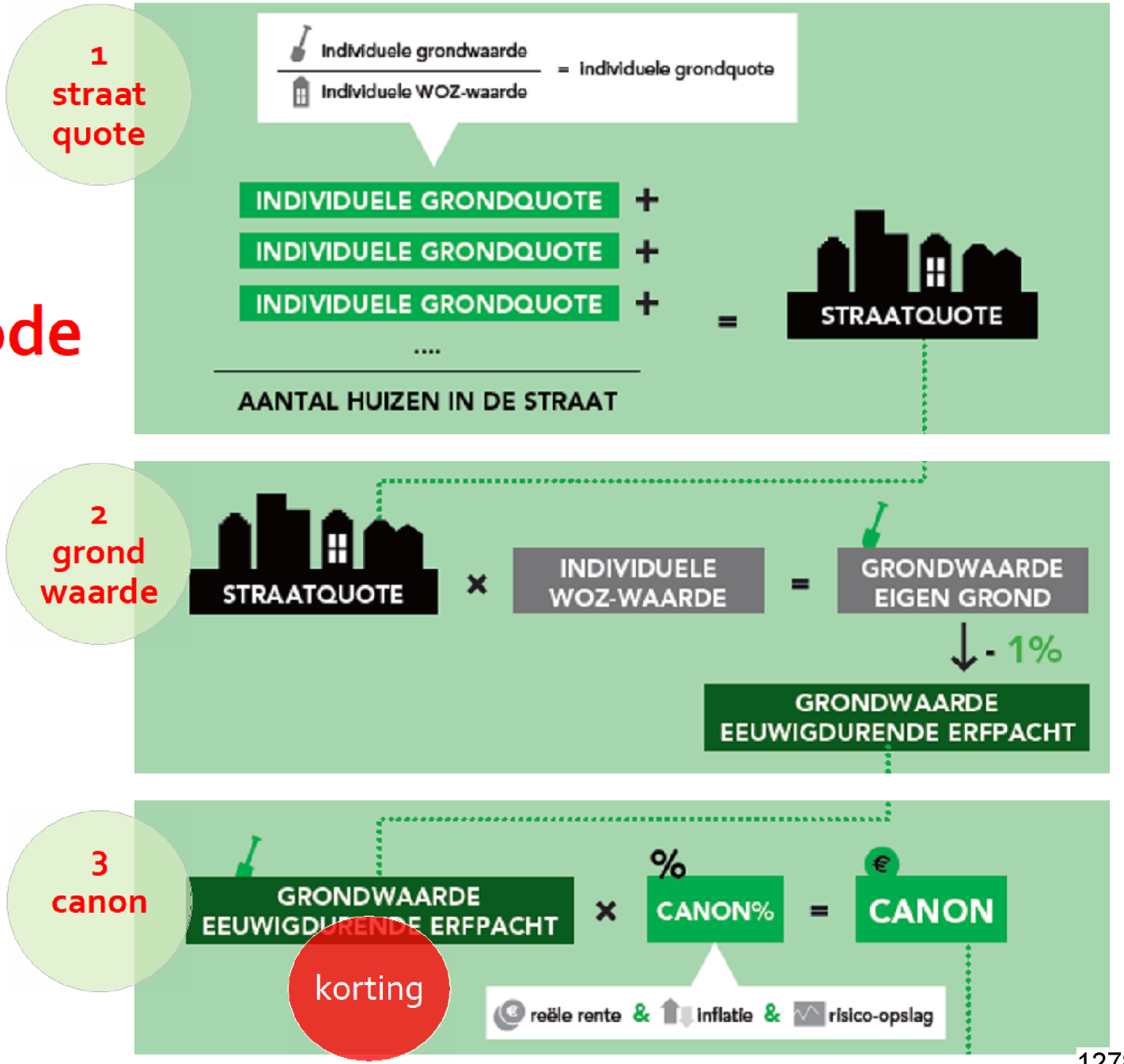
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak.
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd.

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

127820

00608

Methode



127820

00608

Rekenvoorbeelden als illustratie (ex. korting)

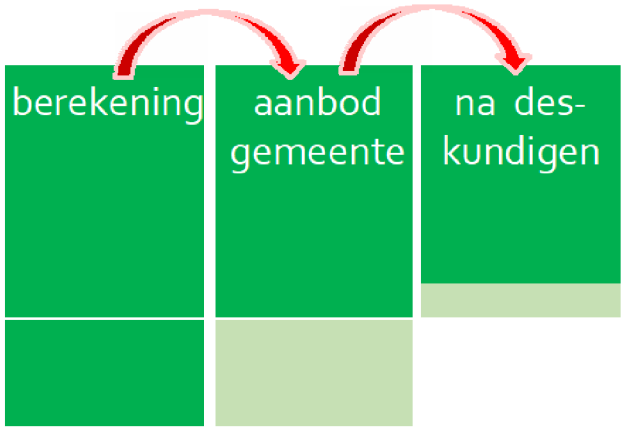
- Met index-canon: 2,63%
- Met vaste canon: 4,53%
- Straatquote is een selectie, per straat verschillend

	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

00608

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

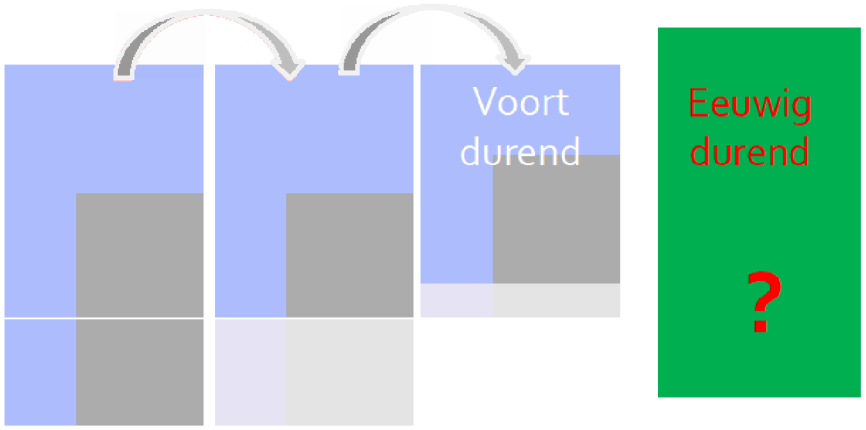


127820

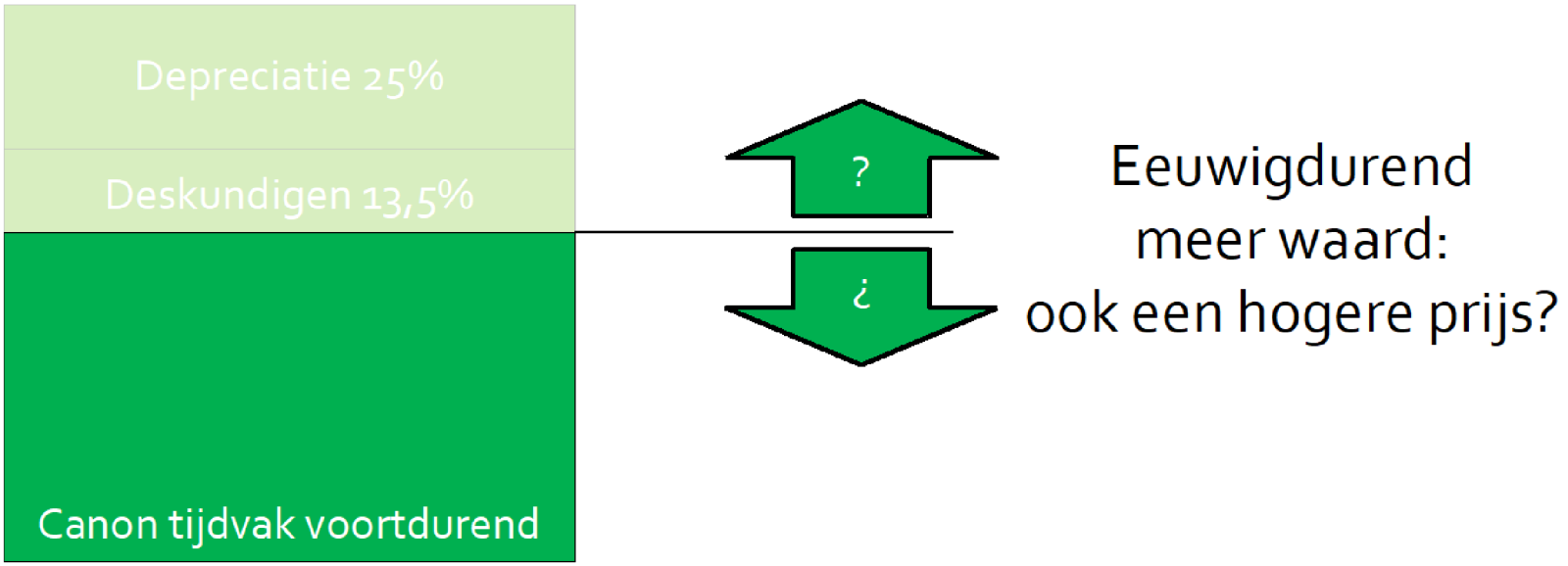
En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

  kosten voor de erfpachters?



Welk prijsverschil vindt u logisch?



00608

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!

00608



127820

Gemeente
Amsterdam

Vragen?