00658

Gemeente
Amsterdam

# Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

## Toelichting voor VBO-makelaars

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel

2 juni 2016

127889

# 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

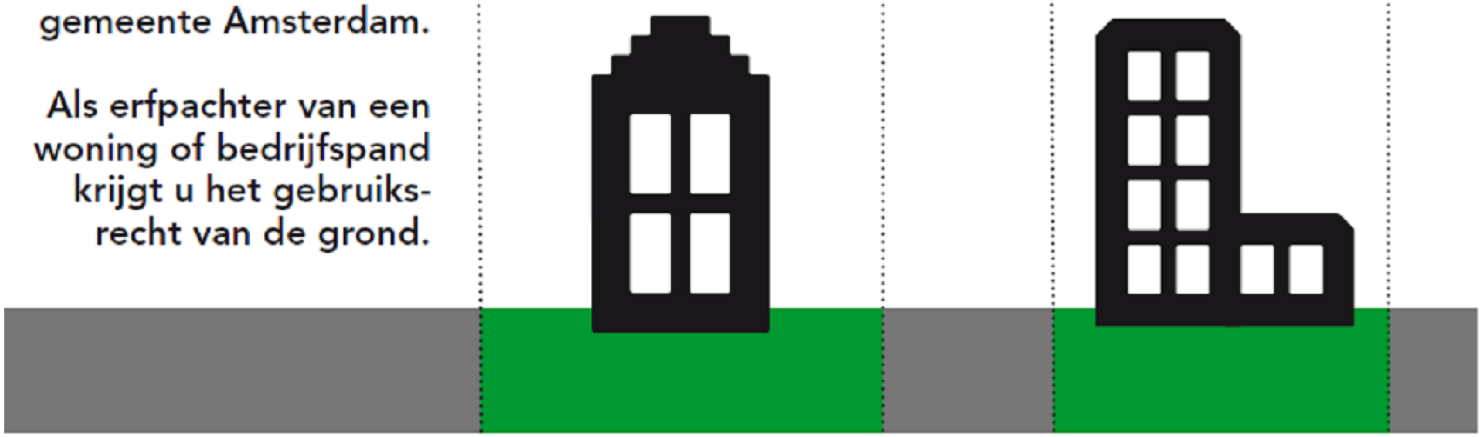
00658

# Wat is erfpacht?

Gemeente Amsterdam

Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.



127889

# 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…"*

00658

# 1915 voortdurende erfpacht

*College:*
*Voorstel tijdelijke erfpacht voor 100 jaar*

*Aangenomen motie Wibaut:*
*Invoering voortdurende erfpacht*

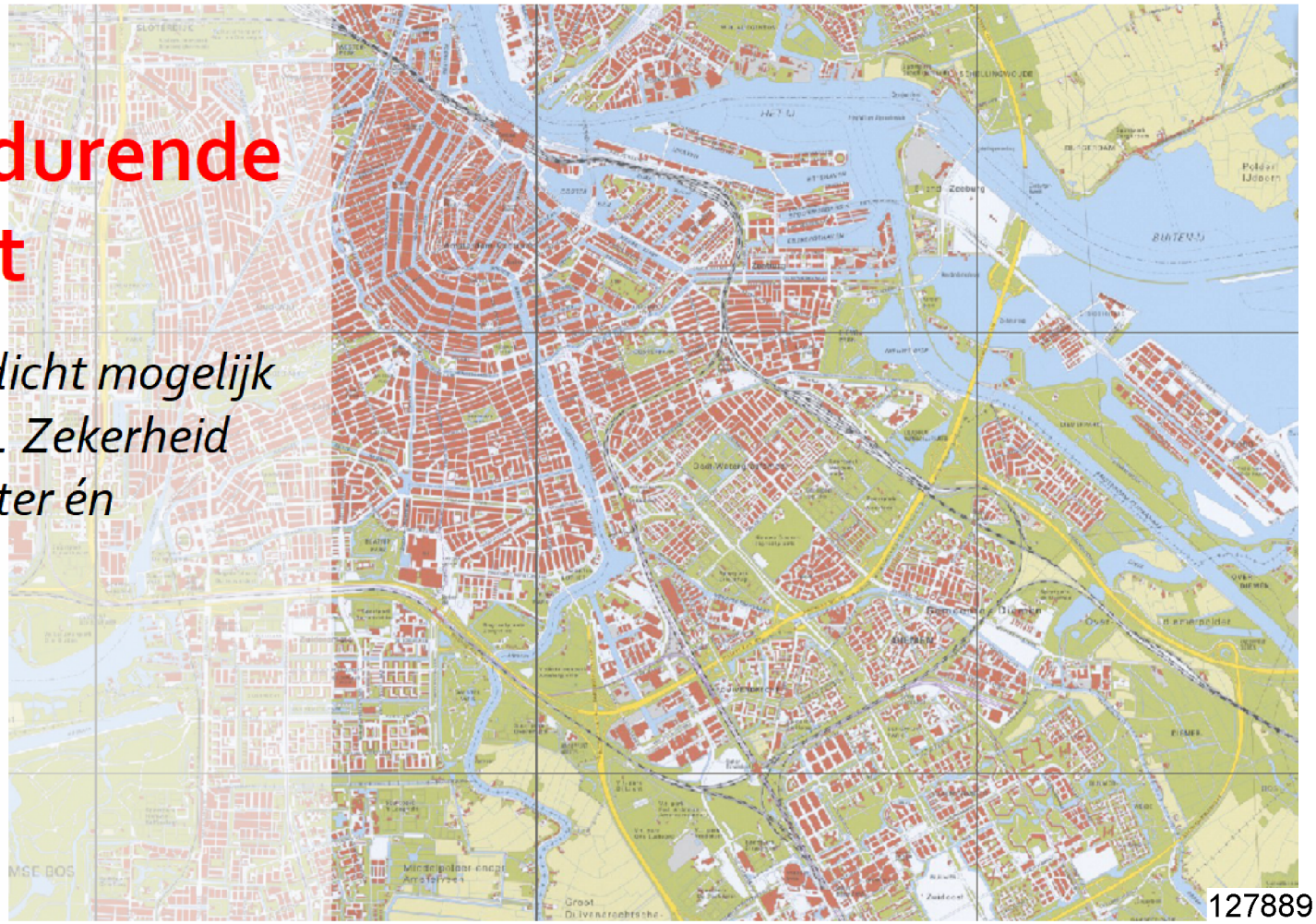



127889

00658

# 2016 eeuwigdurende erfpacht

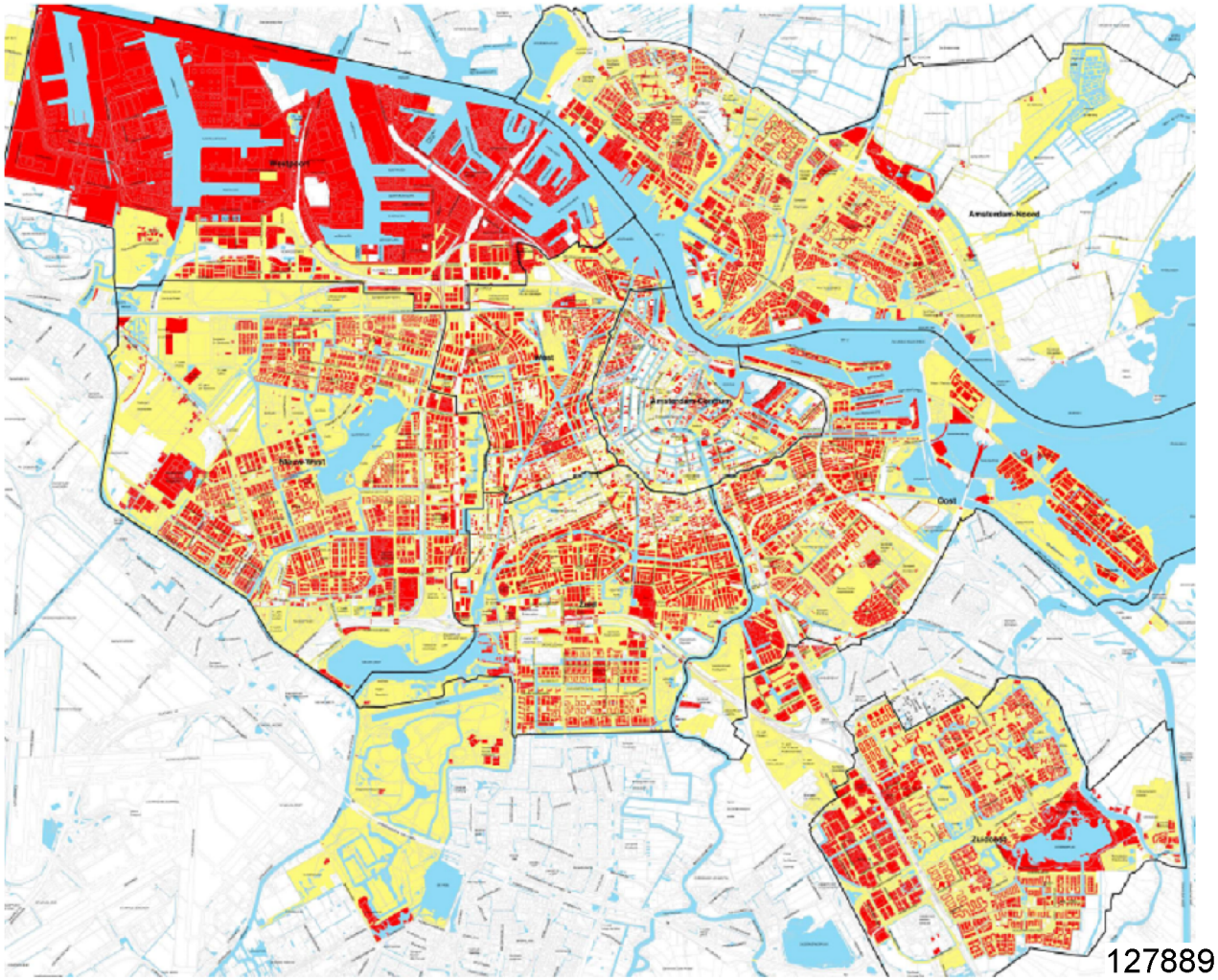
*Erfpacht zo dicht mogelijk bij eigendom. Zekerheid voor erfpachter én Amsterdam.*



127889

00658

# 2016:
# 255.000
# contracten



127889

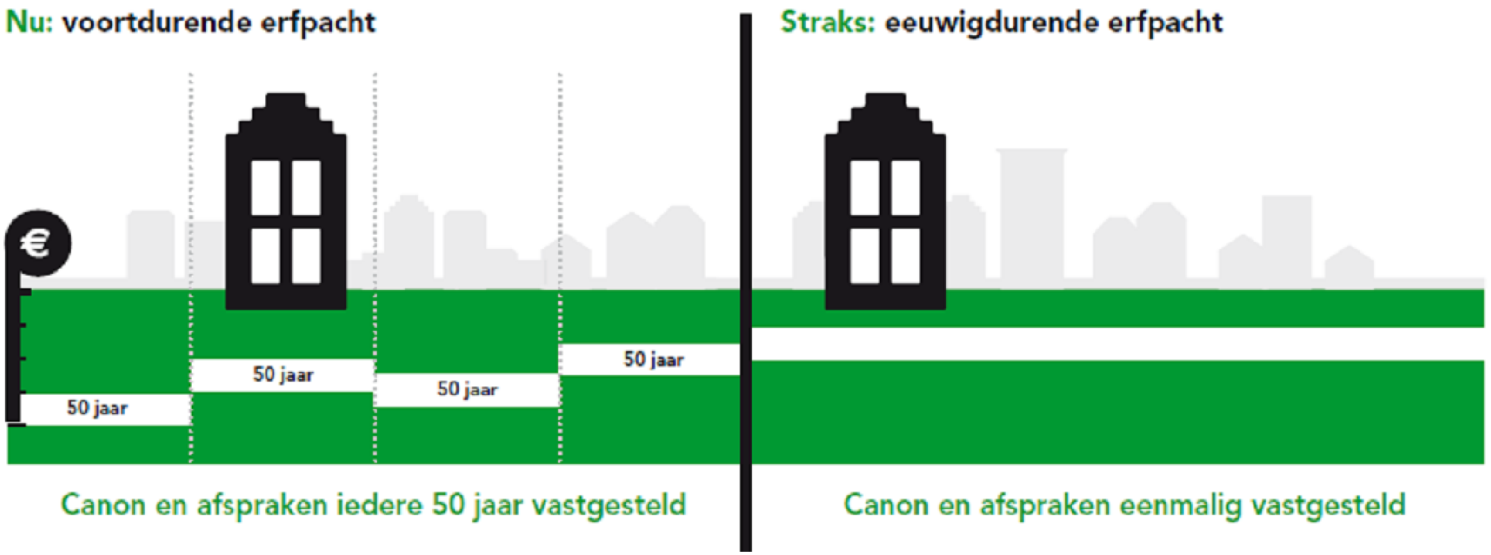
# Waarom eeuwigdurende erfpacht?

***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."

# Voorspelbaar, vrijwillig



00658

# 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

Referendum ?

127889

# 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 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 ■

00658

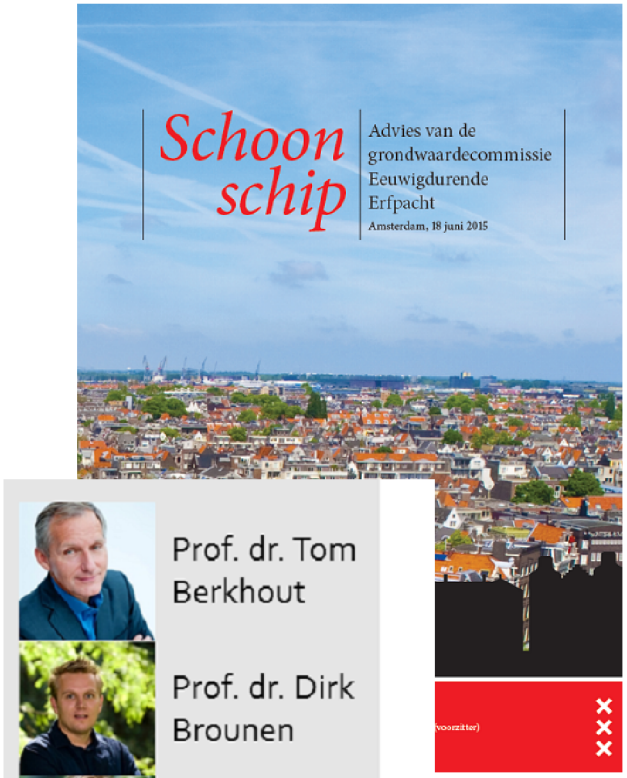


(10)(2e)

127889

# Welke stappen zijn al gezet?

- Startdocument in de raad van februari 2015
- Advies Grondwaardecommissie in juni 2015
- Advies Marktwaardecommissie december als reactie op GWC
- Bestuurlijke reactie GWC in oktober 2015
- Uitwerking erfpachtstelsel door college, februari 2016



00658

Gemeente
Amsterdam

Gemeenteraad moet voorstel van college nog vaststellen

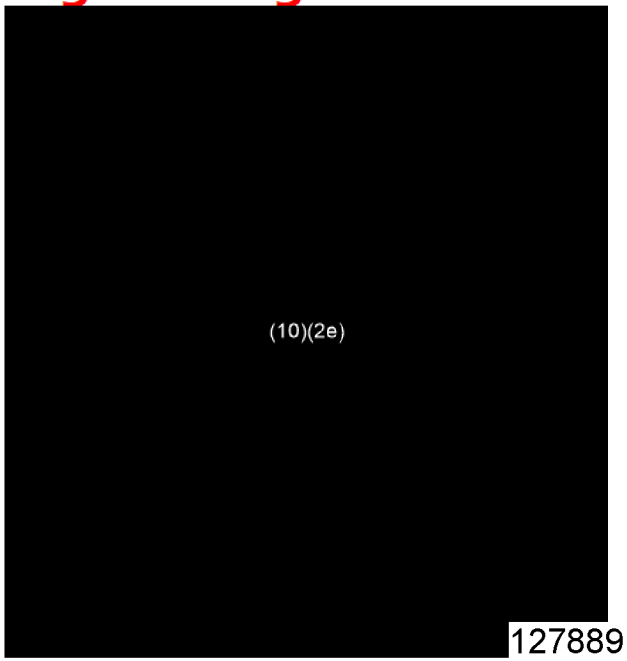
# Vanaf 1 juli: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

127889

00658

# Het collegebesluit

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




127889




# 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%

# 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.

# Erfpachtgrondprijzen nieuwe uitgiften

- De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
  - Tenders zijn uitgangspunt
  - En anders residueel met minimum erfpachtgrondprijs of vaste grondprijs.
- Analoog aan huidige wijze van grondprijsbepaling
  - Residueel
  - Op basis van markt en eeuwigdurende erfpacht

00658

# Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiftes




127889

00658

## Berekening uw erfpachtgrond-waarde:

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




## U kiest voor canonbetaling:

Alleen bij woningen. Bij commercieel vastgoed is alleen afkoop mogelijk.




OF

## U kiest voor afkoop:




127889

00658

# Het canonpercentage (1/2)

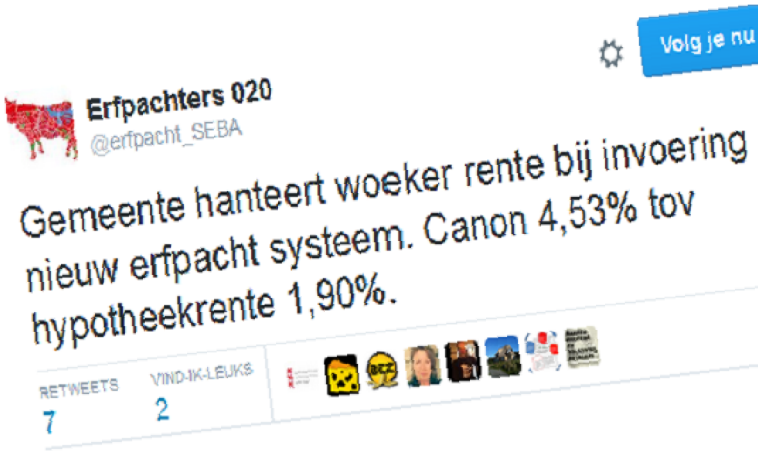
- De canon wordt marktconform bepaald conform advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente, bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%

$$\frac{\textit{discontovoet - inflatie}}{\textit{1 + discontovoet}} = \frac{(1\% + 2\% + 1{,}5\%) - 2\%}{1 + (1\% + 2\% + 1{,}5\%)} = 2{,}39\%$$

- Canon beweegt zich tussen 2,39% en 4,23%,
  *(bij voortdurende erfpacht: 3% bij nieuwe uitgiften)*

- Afkoopsom = canonbedrag : canonpercentage

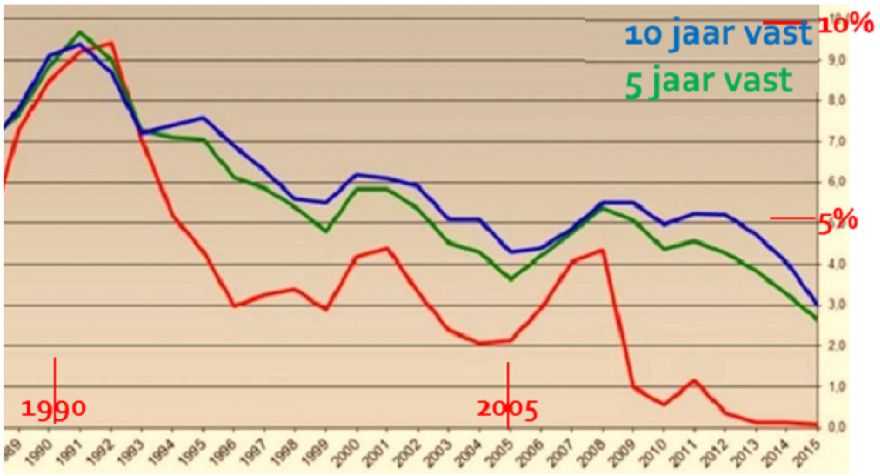
127889

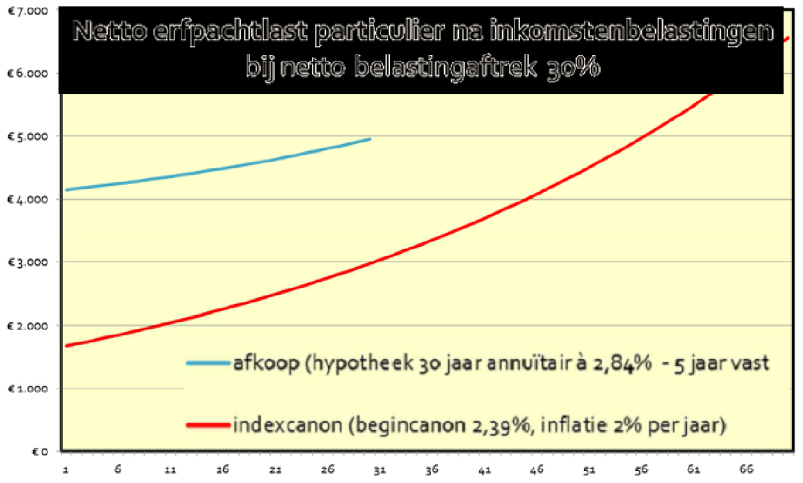



# Het canonpercentage (2/2)

## afweging in relatie tot hypotheekrente

- Canonpercentage bij huidige parameters 2,39%
- Hypotheek 20 jaar vast tussen 2,35 en 3,5 %



# 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

00658

# 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

127889

# De overstapregeling volgt nog

- Prijs voor overstap nog niet bekend.

- Inspraak volgt in oktober
  - rekentool voor erfpachter
- Besluitvorming voorzien in maart 2017

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

00658

Gemeente
Amsterdam

# Overstapregeling vooruitblik

127889

# Overstapregeling

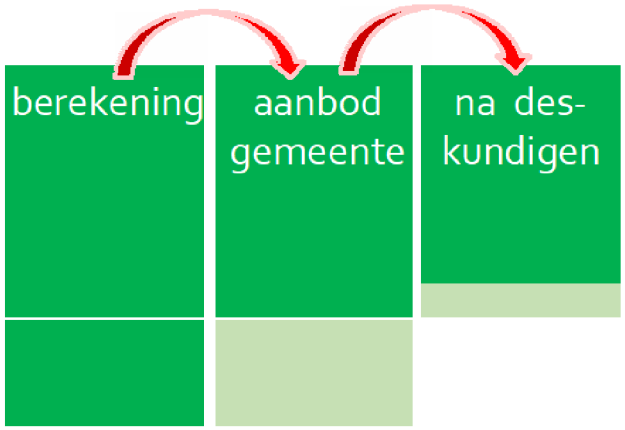
## de uitgangspunten

- 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.

00658

# 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

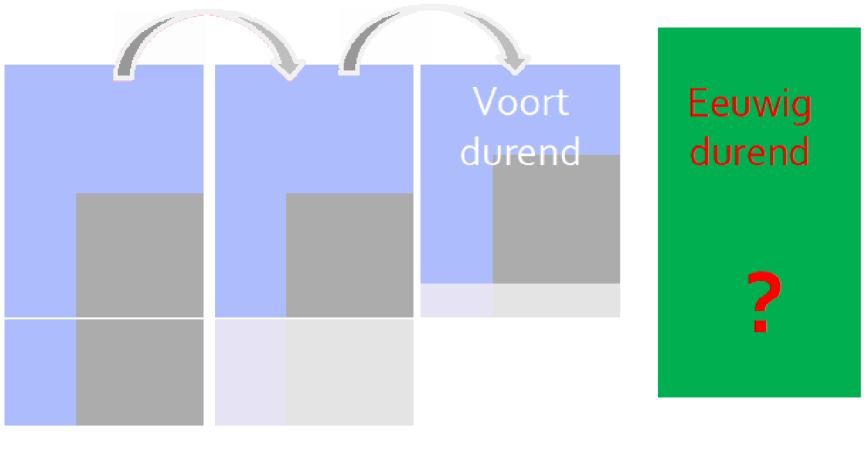



127889

# En dat van eeuwigdurende erfpacht?

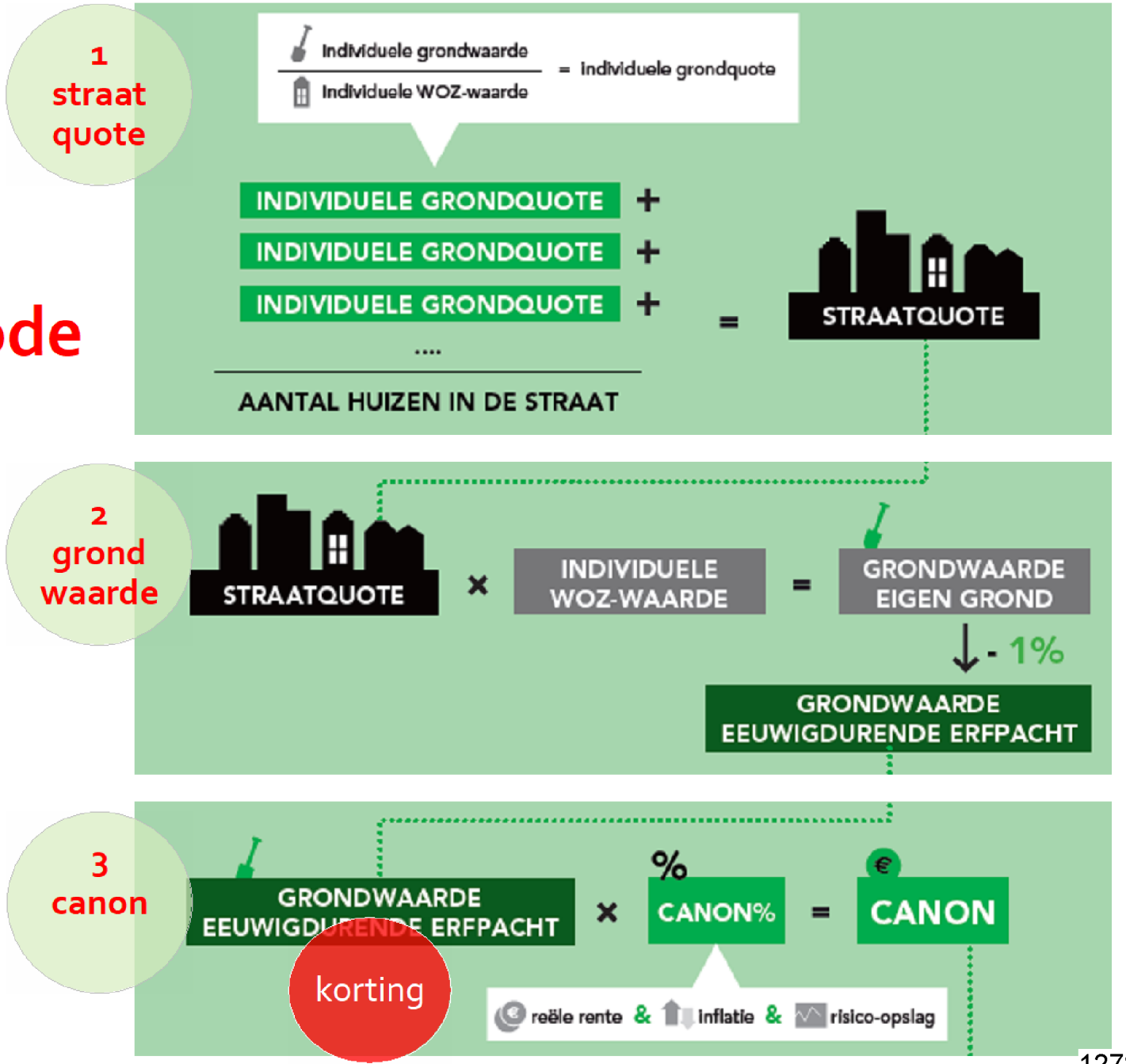
- Moet eeuwigdurende erfpacht
  - meer,
  - evenveel, of
  - minder

  kosten voor de erfpachters?
- Korting gaat hierin cruciaal zijn



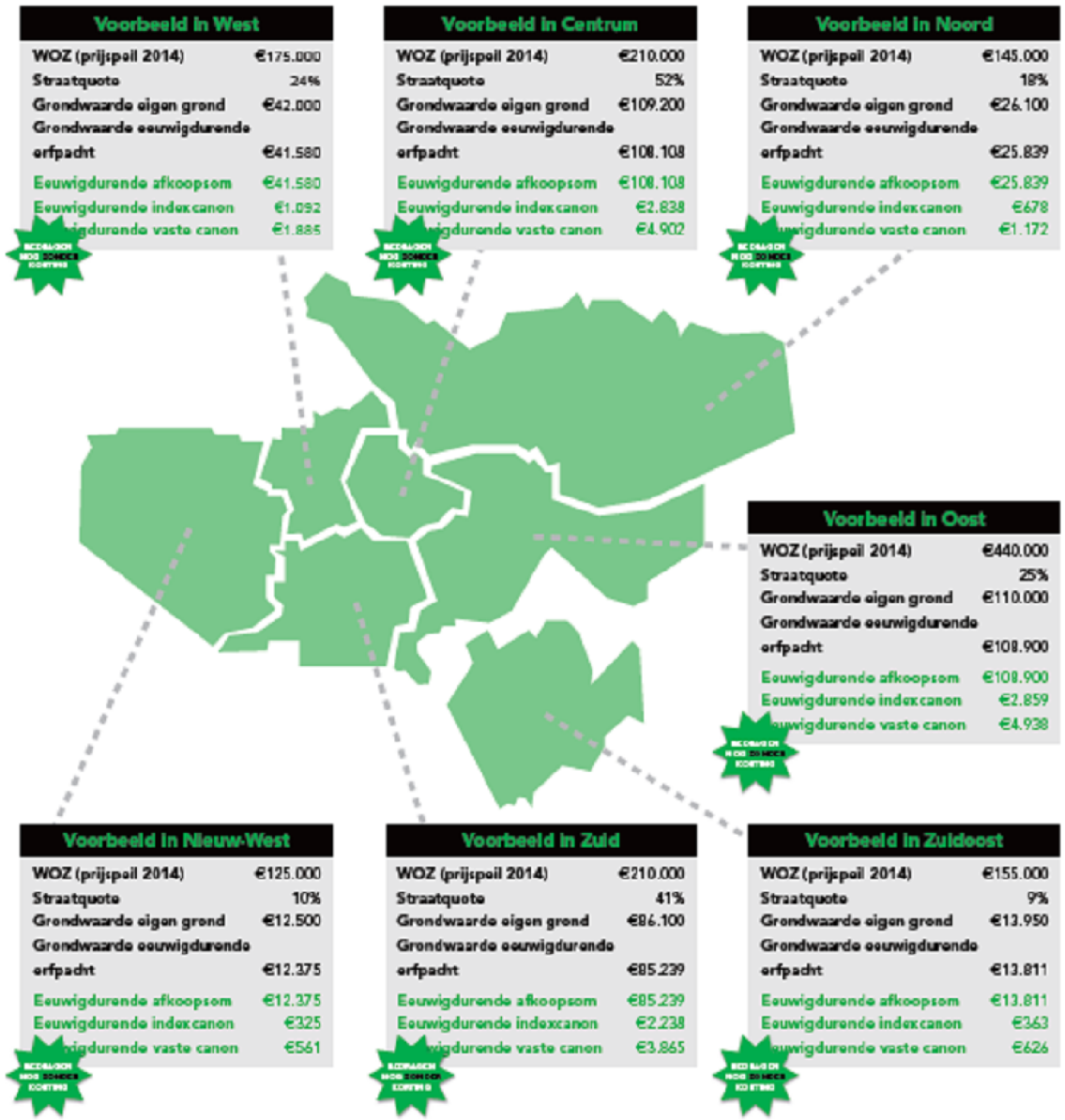
00658

# Methode




127889

00658




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.

127889

00658

# Vragen en discussie

Wat mag eeuwigdurende erfpacht kosten bij overstap?

....?

Welke informatie hebben makelaars nodig

Hoe worden kopers van woningen geïnformeerd?



Kent u uw erfpachtstelsel?

127889

00658

# Ter discussie (2/4)

## Wie kent het advies GWC?



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 o
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 ie
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.

*"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*

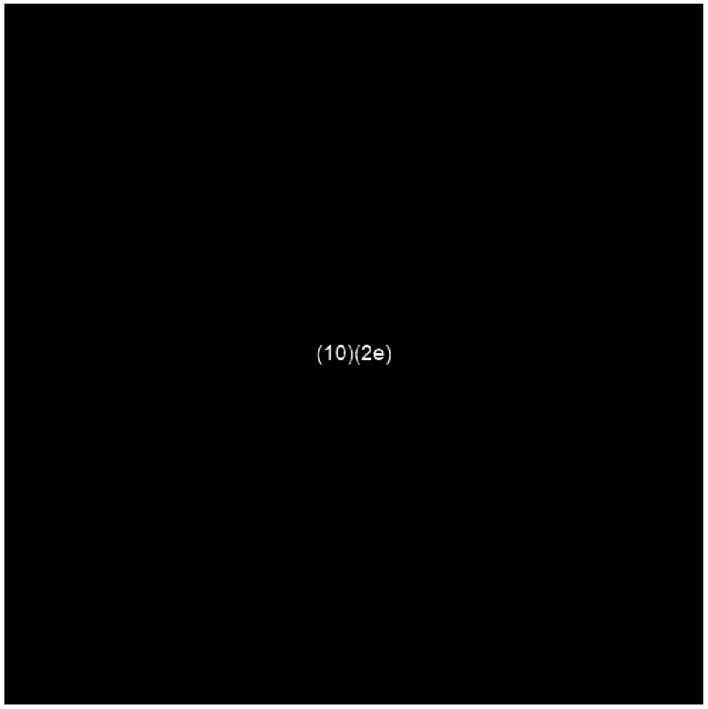
127889

# Ter discussie (1/4)

## Wie informeert de koper?

*"Het is de taak van makelaars om kopers te informeren over erfpacht en de gevolgen van eeuwigdurende erfpacht"*

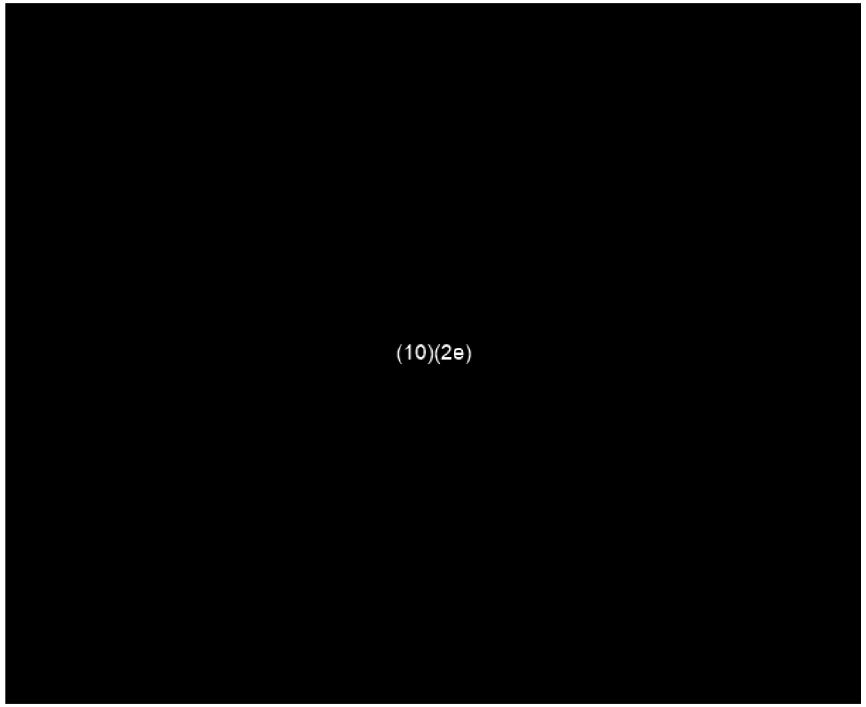
*"De gemeente dient zorg te dragen voor goede informatie over eeuwigdurende erfpacht"*



# Ter discussie (3/4)

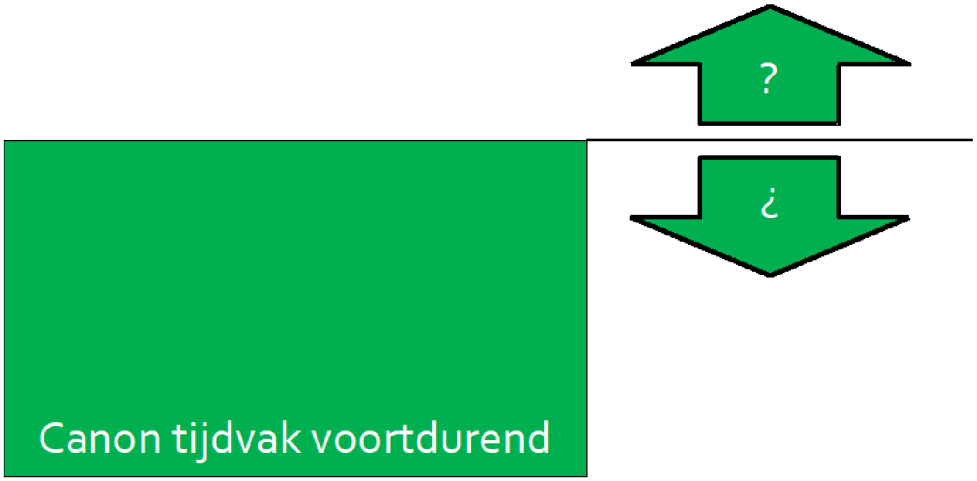
## De gemeente moet meer aandacht hebben voor informatie

*Wat hebt u nodig om huizenkopers te informeren?*



# Ter discussie (4/4)

## Wat mag eeuwigdurende erfpacht kosten bij overstap?




Eeuwigdurend
meer waard:
ook een hogere prijs?

00658

# Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail (10)(2e) **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**




127889