Wat wordt nog uitgewerkt en volgt later?

In deze inspraakronde ligt enkel het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor. Er zijn echter een paar onderwerpen waar nu ook veel over wordt gesproken zoals het canonpercentage en de Overstapregeling voor bestaande erfpachters. Deze onderwerpen zijn nog niet uitgewerkt of vastgesteld. Wel zijn er ideeën over hoe de uitwerking eruit zou kunnen zien.

Canonpercentage

De gemeenteraad legt bij de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw (Algemene Bepalingen) ook het canonpercentage vast.

- Het canonpercentage bepaalt het canonbedrag.
- Het canonpercentage is opgebouwd uit rente, inflatie en een opslag voor risico's.
- Het canonpercentage is nog niet bepaald. Vooral het risicopercentage is nog onderwerp van gesprek.
- De reële rente is tussen 1% tot 3%.
- Met de hiernaast opgenomen variabelen zou het canonpercentage er als volgt uit zien:



Parameters canon%	*Hoog*	*Actueel*
nominale rente	*5%*	*0,72%*
Reële rente (rr=rente-inflatie)	*3%*	*1,00%*
risico opslag (ro)	*1,75%*	*1,75%*
Inflatie (i)	*2%*	*2%*
discontovoet (d=r+ro+i)	*6,75%*	*4,75%*

let op: parameters nog onderwerp van discussie!

Canonpercentage	*Hoog canonpercentage*	*Actueel canonpercentage*
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d} = \frac{6{,}75\% - 2\%}{1 + 6{,}75\%} = 4{,}45\%$	$\frac{4{,}75\% - 2\%}{1 + 4{,}75\%} = 2{,}63\%$
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d} = \frac{6{,}75\%}{1 + 6{,}75\%} = 6{,}32\%$	$\frac{4{,}75\%}{1 + 4{,}75\%} = 4{,}53\%$

voorbeeld: 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
Eeuwigdurend afkoopsom		€	148.500
Eeuwigdurend indexcanon		€	3.899
Eeuwigdurend vaste canon		€	6.734

voorbeeld: 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
Eeuwigdurend afkoopsom		€	29.700
Eeuwigdurend indexcanon		€	780
Eeuwigdurend vaste canon		€	1.347

OVER DE ONDERWERPEN OP DEZE PANELEN IS NU GEEN INSPRAAK. ZE GEVEN EEN INFORMATIEVE DOORKIJK NAAR HET VERVOLG. BRON: RAADSVOORDRACHT "ERFPACHT UITGEWERKT" VAN 10 FEBRUARI 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

voorbeeld: West			
type woning	portiekwoning		
oppervlakte		80	m² gbo
VON-prijs	€	384.000	*incl. BTW*
stichtingskosten (afhankelijk van bouwtype)	€	200.000	*incl. BTW*
	canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)			€ 150.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht			€ 148.500
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 148.500
Eeuwigdurend indexcanon			€ 3.899
Eeuwigdurend vaste canon			€ 6.734

voorbeeld: Oost			
type woning	eengezinswoning		
oppervlakte		145	m² gbo
VON-prijs	€	493.000	*incl. BTW*
stichtingskosten (afhankelijk van bouwtype)	€	250.000	*incl. BTW*
	canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)			€ 200.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht			€ 198.000
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 198.000
Eeuwigdurend indexcanon			€ 5.198
Eeuwigdurend vaste canon			€ 8.979

OVER DE ONDERWERPEN OP DEZE PANELEN IS NU GEEN INSPRAAK. ZE GEVEN EEN INFORMATIEVE DOORKIJK NAAR HET VERVOLG. BRON: RAADSVOORDRACHT "ERFPACHT UITGEWERKT" VAN 10 FEBRUARI 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

Overstapregeling

De overstapregeling maakt het bestaande erfpachters straks mogelijk over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Als deze is uitgewerkt zal hierover ook inspraak plaatsvinden. Er zijn al wel uitgangspunten en mogelijke bouwstenen in beeld:

- Overstappen is vrijwillig.
- De actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap bepaalt de erfpachtkosten.
- De WOZ wordt gebruikt om de erfpachtgrondwaarde te berekenen.
- Huidige contracten worden financieel uitgediend en waardeverschillen worden verrekend bij de overstap;
- Eeuwigdurende erfpacht is duurder dan voortdurende erfpacht (eeuwig t.o. 50 jaar)
- Er zal korting worden gegeven bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Hoe hoog die korting zal zijn bepaalt de gemeenteraad. Over de korting komt een consultatieronde.

Berekening van de erfpachtgrondwaarde

Om te kunnen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel moet de erfpachtgrondwaarde worden bepaald. Op basis van het advies van de Grondwaardecommissie (18 juni 2015) zou de volgende methode kunnen worden gehanteerd:

- **De erfpachtgrondwaarde**

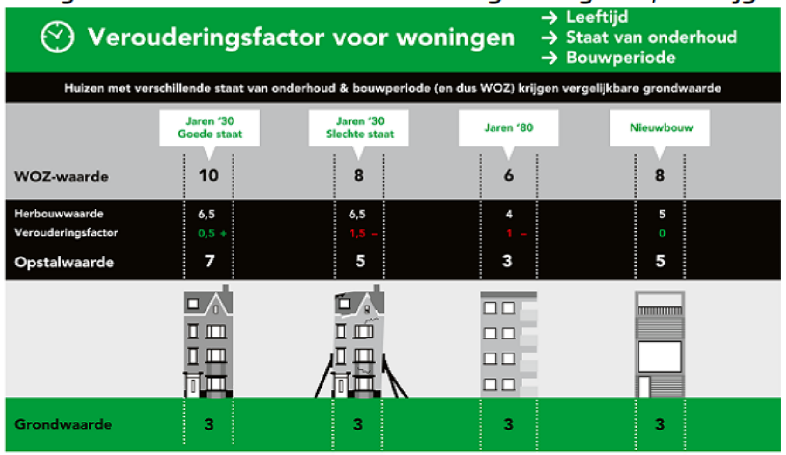
De WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de straatquote om tot de grondwaarde eigen grond te komen. Bij woningen is het verschil tussen erfpacht en eigendom zeer klein, slechts 1%.

- **Wat is de straatquote?**

Per woning wordt de individuele grondwaarde berekend door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. Voor de meeste buurtstraten is de gemiddelde grondquote van de buurtstraat uitgerekend op basis van individuele grondquotes die binnen de buurtstraat berekend zijn.

- **Verouderingsfactor**

Er zijn verschillen in WOZ-waarde die het gevolg zijn van onderhoud of bouwtype. Door de opstalwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor worden deze verschillen gecorrigeerd, zie bijgaande



visualisatie. Dit speelt een rol in de individuele berekeningen die nodig zijn om de straatquote te berekenen.

OVER DE ONDERWERPEN OP DEZE PANELEN IS NU GEEN INSPRAAK. ZE GEVEN EEN INFORMATIEVE DOORKIJK NAAR HET VERVOLG. BRON: RAADSVOORDRACHT "ERFPACHT UITGEWERKT" VAN 10 FEBRUARI 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

OVER DE ONDERWERPEN OP DEZE PANELEN IS NU GEEN INSPRAAK. ZE GEVEN EEN INFORMATIEVE DOORKIJK NAAR HET VERVOLG. BRON: RAADSVOORDRACHT "ERFPACHT UITGEWERKT" VAN 10 FEBRUARI 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

Toelichting op straatquote

Lange straten worden opgedeeld in buurtstraten waarvoor een straatquote wordt berekend.



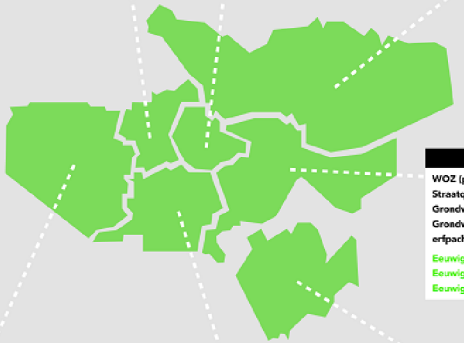
Rekenvoorbeelden van een willekeurige straat binnen een stadsdeel

Uitgaande van een indexcanon van 2,39% en een vaste canon van 4,31%

West	
WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€995
Eeuwigdurende vaste canon	€1.791

Centrum	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.586
Eeuwigdurende vaste canon	€4.655

Noord	
WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€618
Eeuwigdurende vaste canon	€1.113



Oost	
WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.605
Eeuwigdurende vaste canon	€4.689

Nieuw-West	
WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€296
Eeuwigdurende vaste canon	€533

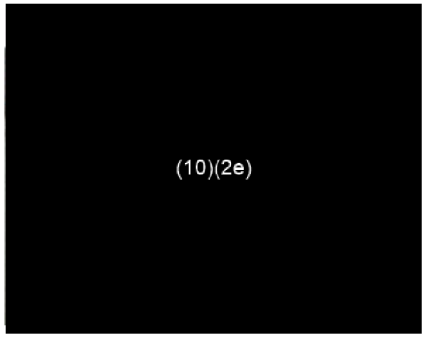
Zuid	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.039
Eeuwigdurende vaste canon	€3.671

Zuidoost	
WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€13.811
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.811
Eeuwigdurende indexcanon	€330
Eeuwigdurende vaste canon	€595

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.

In gesprek met

Foto: (10)(2e) (10)(2e), jurist en projectleider Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016.



Hoe zijn de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid tot stand gekomen?

"We hebben er met enkele collega's ongeveer een jaar aan gewerkt. Het steekt heel nauw; elke tekstuele wijziging, hoe klein ook, kan juridische gevolgen hebben, we hebben ook veel gebruik gemaakt van andere experts, belangenorganisaties en het meedenken van erfpachters in het erfpachtklantenpanel."

Andere gemeenten

"We zijn naar andere gemeenten geweest waar eeuwigdurende erfpacht al was ingevoerd om te kijken hoe het daar gaat. Naar Utrecht, Den Haag, Rotterdam. Daar hebben we zeker wat aan gehad, al is het in andere gemeenten soms al weer een tijd geleden dat het erfpachtstelsel werd aangepast."

Expertteams

"We hebben veel mensen die te maken krijgen met de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 betrokken. We vonden het belangrijk om zowel in de buitenwereld als onder collega's input en reacties op te halen terwijl we bezig waren. Zo hebben we gewerkt met zogenoemde expertteams van notarissen, banken en vastgoedadviseurs en hen steeds om feedback gevraagd. Juridische houdbaarheid was daarbij natuurlijk het belangrijkst."

Leesbaarheid

"Daarnaast kozen we voor een goede leesbaarheid; erfpachters moeten de Algemene Bepalingen zèlf kunnen begrijpen. Dat is nieuw, een verandering in de tijdsgeest denk ik; het toegankelijk en begrijpelijk willen maken.

Klantenpanel

'We hebben een paar hoofdstukken ook aan de muur gehangen tijdens een bijeenkomst van het Klantenpanel van erfpachters. Zij konden meekijken en aangeven, of het voldoende begrijpelijk was. Daar hebben we goede reacties op gekregen. En dat is voor ons heel belangrijk."

Met wie hebben we gesproken om het eeuwigdurende erfpachtstelsel vorm te geven

januari 2016 0 klantenpanel 0 klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte 0 december 2015 0 expertsessie met vastgoedprofessionals (woningen) 0 Belastingdienst 0 expertsessie met vastgoedprofessionals (commercieel vastgoed) 0 november 2015 0 bijeenkomst voor Zelfbouwers 0 oktober 2015 0 klantenpanel 0 klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte 0 SEBA 0 klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht 0 september 2015 0 expertsessie banken 0 overleg met NautaDutilh over de AB 2016 0 expertsessie notariaat 0 accountteam Haven 0 augustus 2015 0 dwarskijksessie 0 Belastingdienst 0 juli 2015 0 Gemeente Utrecht 0 expertsessie vastgoedprofessionals 0 expertsessie met banken 0 klankbordgroep collega's erfpachters 0 dwarskijksessie 0 juni 2015 0 klantenpanelbijeenkomst erfpachters 0 ondernemerspanelbijeenkomst 0 klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte 0 advies grondwaardecommissie 0 mei 2015 0 Ombudsman 0 MKB Amsterdam 0 NBA 0 KNB 0 klankbordgroep ambtenaren met erfpacht 0 expertsessie banken 0 april 2015 0 klantenpanelbijeenkomst 0 bestuurscommissie Oost 0 klankbordgroep ambtenaren met erfpacht 0 maart 2015 0 overleg SEBA 0 NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) 0 overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie 0 toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum 0 expertsessies vastgoedprofessionals 0 expertsessie notarissen 0 februari 2015 0 klantenpanel Erfpacht & Uitgifte 0 expertsessie notarissen 0 overleg gemeente met de grondwaardecommissie 0 overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie 0
januari 2015 0 klantenpanel Amsterdamse erfpachters 0 december 2014 0 klankbordgroep ambtenaren met erfpacht 0 werkbezoek gemeente Den Haag 0 werkbezoek gemeente Rotterdam 0 expertsessie notarissen 0 expertsessie banken 0 expertsessie vastgoedprofessionals 0 gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) 0 gesprek SEBA 0 oktober 2014 0 dwarskijksessie met hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau 0