00778

Gemeente
Amsterdam

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

487576

7/5/2024

Eerst de basis: voortdurende erfpacht

- Ieder tijdvak wordt gevolgd door een nieuw tijdvak
- Canon wordt gebaseerd op actuele grondwaarde
- Gemeente doet aanbod
  - 25% depreciatie
- Erfpachter kan deskundigen inroepen
  - Gemiddeld 13,5% aftrek

00778

Ik heb de grondwaarde toch al een aantal keren betaald?

- Nee, u betaalt voor het gebruik gedurende een tijdvak
- Er is altijd canonherziening einde tijdvak
- Dat zou het zelfde zijn als een huurder die zegt:

"ik heb nu 50 jaar huur betaald en meer dan de prijs van de woning betaald dus ik ben nu eigenaar"

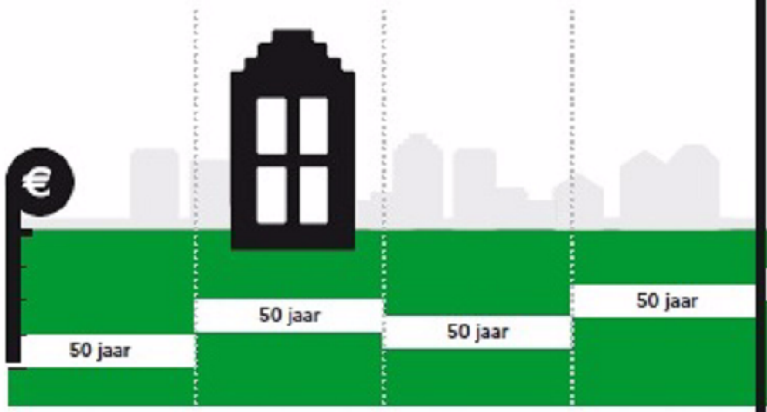
487576

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

- Zekerheid voor erfpachter
  - Erfpacht blijft maar de tijdvakken verdwijnen
  - Voelt *bijna* het zelfde als eigen grond
- Uitgangspunten college:
  - Keuzevrijheid
  - Redelijk en billijk voor overstappers
  - Geen financieel nadeel gemeente
  - Transparant en helder
  - Uitvoerbaar

00778

Nu: voortdurende erfpacht



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

Huidig stelsel

- Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.
- De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde.
- Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Straks: eeuwigdurende erfpacht



Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

Nieuw stelsel

- Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter.
- De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging).
- Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop.
- Zekerheid over erfpachtkosten.
- Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

487576

00778

Waarover binnenkort raadsbesluit?

- Algemene Bepalingen (inspraak)
- Uitgiftebeleid (inspraak)
- Grondprijsbeleid (raadsbesluit, geen inspraak)
  - Grondprijzen eeuwigdurende erfpacht
  - Canonpercentage



487576

00778

Mogelijke betaalvormen



- afkoopsom

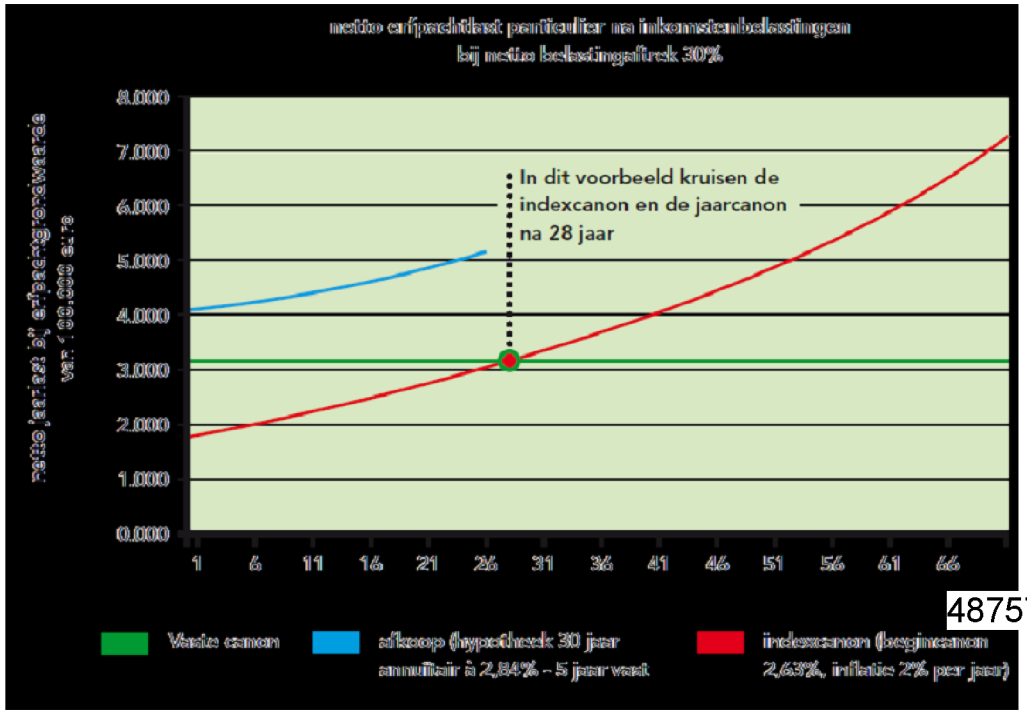


- vaste canon



- index canon

- dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



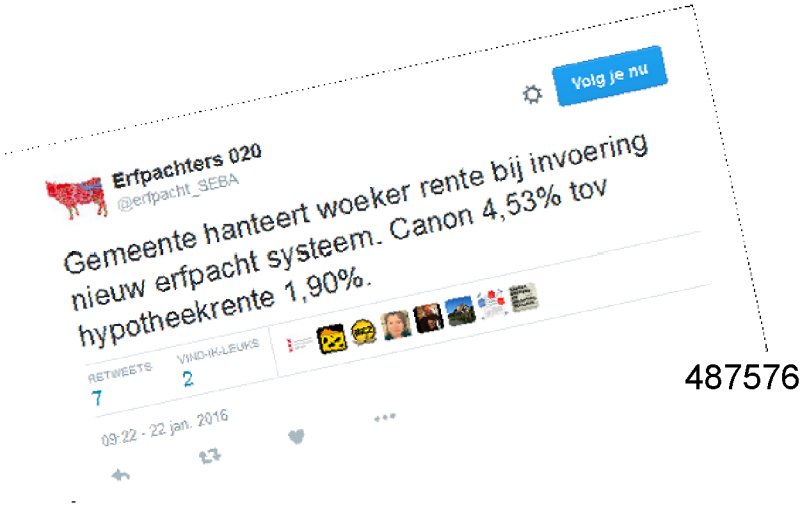
487576

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

Het canonpercentage, nog te maken keuzes

- Canon% opgebouwd uit:
  - Reële rente (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
  - Risicopercentage (tussen 1,5-2%)
  - Inflatie (doelinflatie ECB: 2%)

- Canon% zou dan worden:
  - 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - 4,53 en 6,32 % (vaste canon)



Laten we eens doorkijken naar de overstapregeling, de uitgangspunten

- Een voortdurend tijdvak wordt altijd gevolgd door een nieuw tijdvak
- Het huidige erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Overstap **altijd** vrijwillig
- Gelijke behandeling in gelijke gevallen
- redelijk en billijke overstap: korting
- Ook individuele appartementen

00778

De kernvragen zijn:

- Wilt u aan het einde van uw tijdvak:
  – een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  – een nieuw eeuwigdurend tijdvak?
- Zou u tussentijds willen overstappen?
- Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht (u) meer waard dan voortdurend?

487576

Overstappen: redelijk en billijk

- Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht meer waard dan voortdurend?
- Huidige contracten respecteren
- Korting
- Politieke afweging

- Gevraagd:
  - Overwegingen om tot een goede bestuurlijke afweging te komen

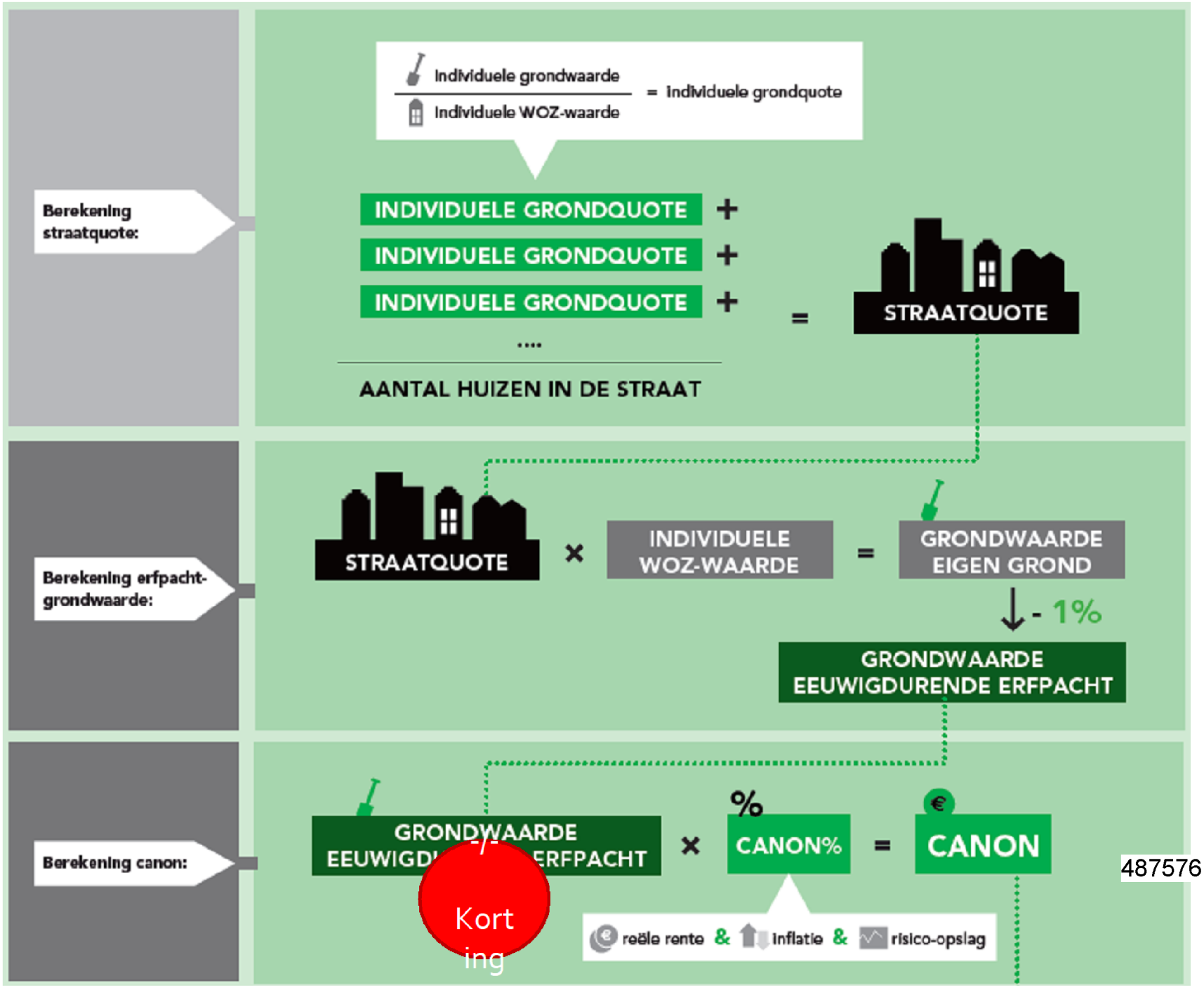
00778

korting

- Korting op de erfpachtgrondwaarde
- Generiek systeem
- Percentage, bedrag of per m2
- Voor 1e aanbieding

487576

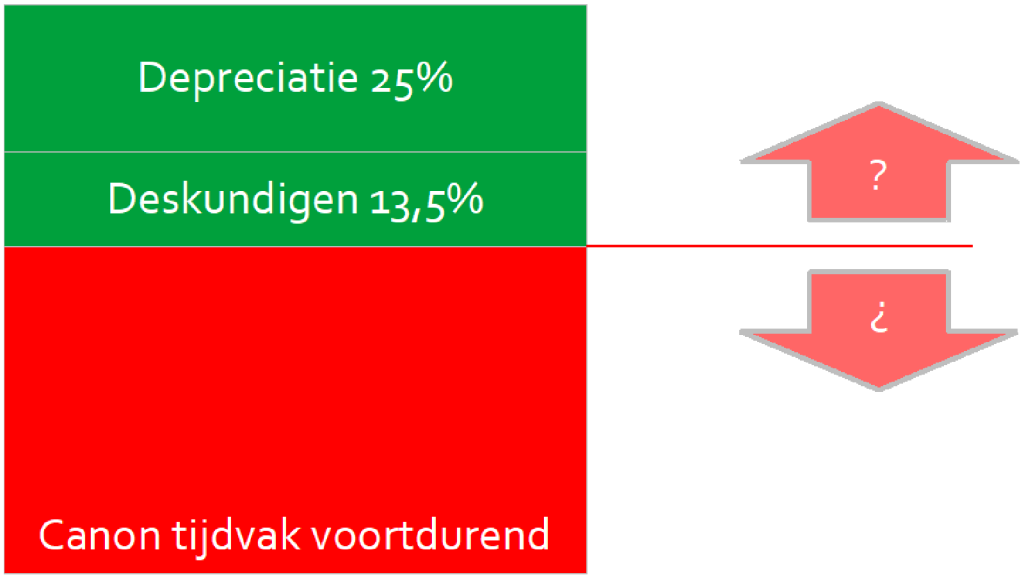
00778



487576

00778

Prijsverschil eeuwigdurend en voortdurend?



eeuwig durend meer waard, ook een hogere prijs?

487576

00778

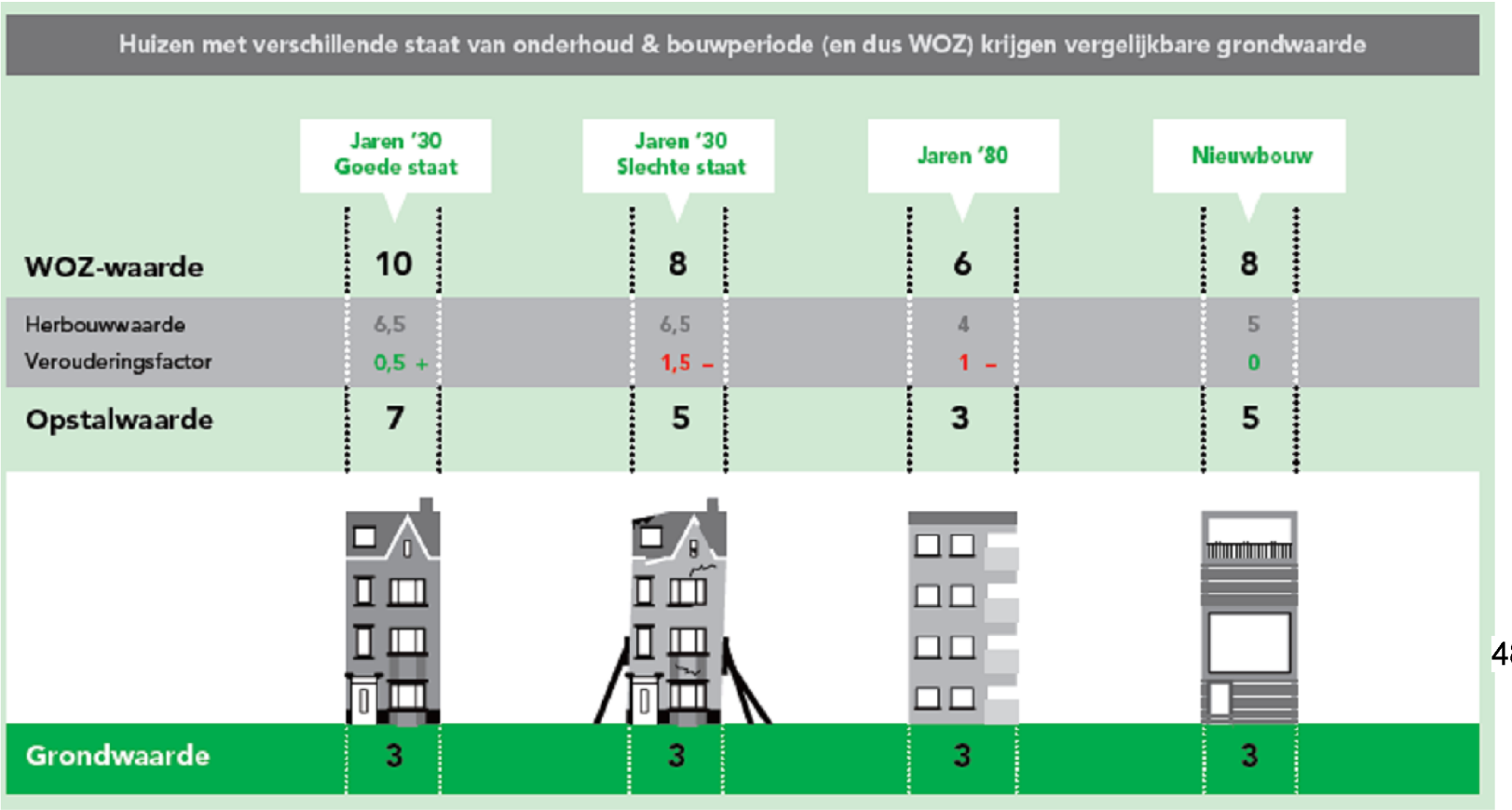
Gemeente
Amsterdam

Vragen?

487576

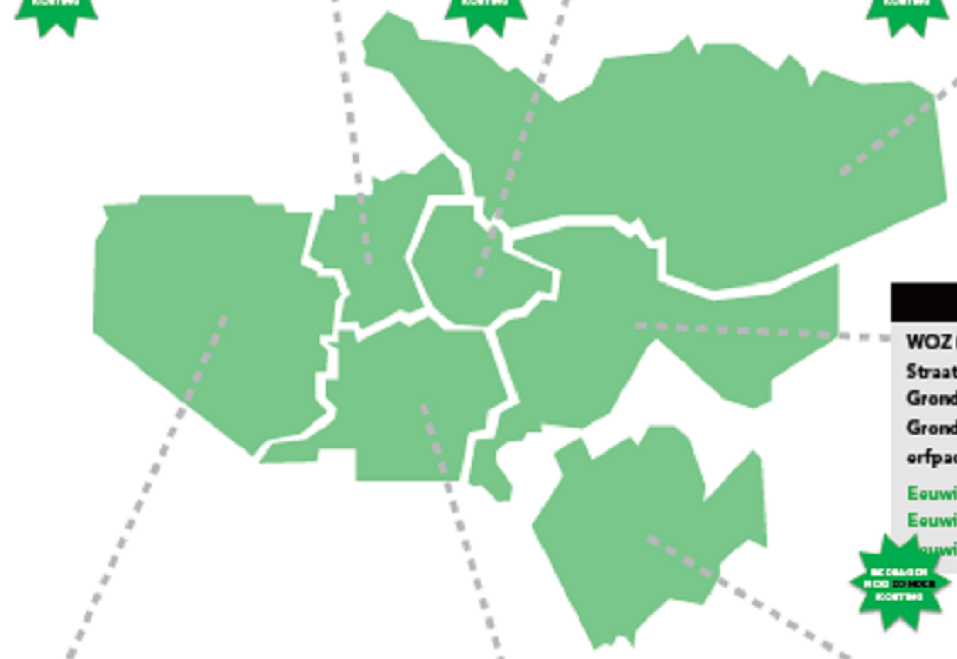
00778

U betaalt geen erfpacht voor uw opstal



487576

00778



Voorbeeld in West

WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€1.092
[illegible]igdurende vaste canon	€1.885

Voorbeeld in Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
[illegible]igdurende vaste canon	€4.902

Voorbeeld in Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€678
[illegible]igdurende vaste canon	€1.172

Voorbeeld in Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.859
[illegible]igdurende vaste canon	€4.938

Voorbeeld in Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€325
[illegible]igdurende vaste canon	€561

Voorbeeld in Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.238
[illegible]igdurende vaste canon	€3.865

Voorbeeld in Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende orfpacht	€13.811
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.811
Eeuwigdurende indexcanon	€363
[illegible]igdurende vaste canon	€626

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.

487576