Gemeente
Amsterdam

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

11/10/2021

00655

Beeldvorming

- "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

den. „Een commissie van drie wijze mannen gaat de komende tijd nadenken

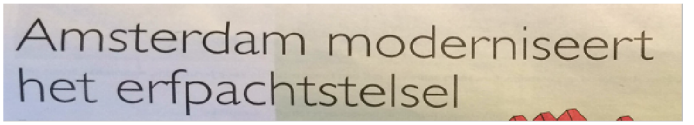
Wethouder RO en Grondzaken @ericvanderburg zinspeelt op erfpachtkorting van 40% bij #Stadsgesprek. Kijk live mee: debalie.nl/agenda/podium/ …


'Erfpachtplannen deugen niet'


Het Parool

HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS

Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

127883

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

- 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



00655

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 en
- een erfpachtcontract wordt 'pas' tegen einde tijdvak voelbaar

Invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet

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

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



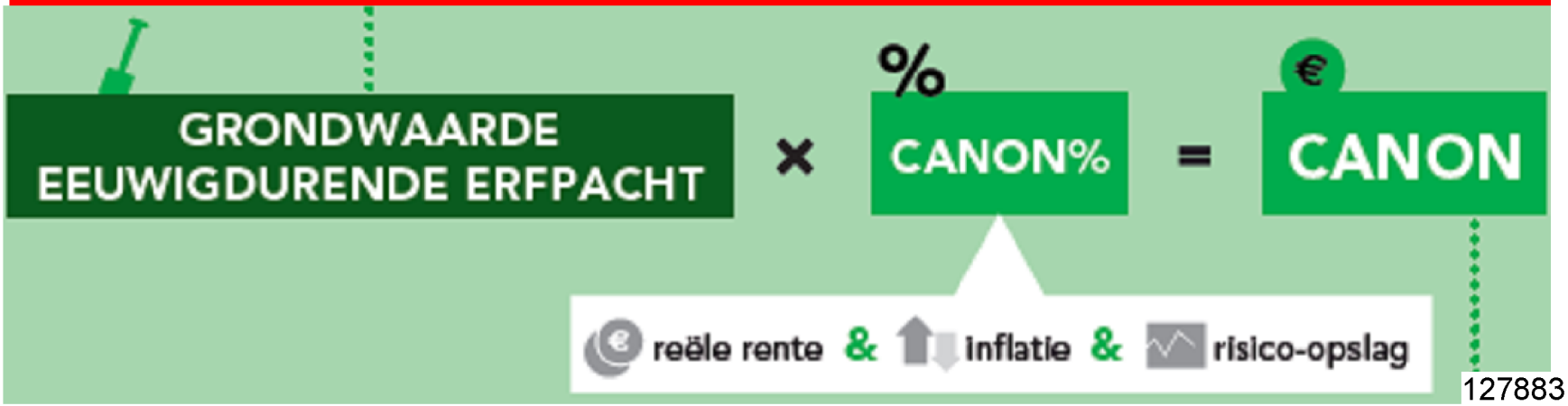
De kernvragen:

- 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?

00655

Gemeente
Amsterdam

Verdieping



127883

Het canonpercentage (1/3)

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% bij 1,75% risico opslag:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)

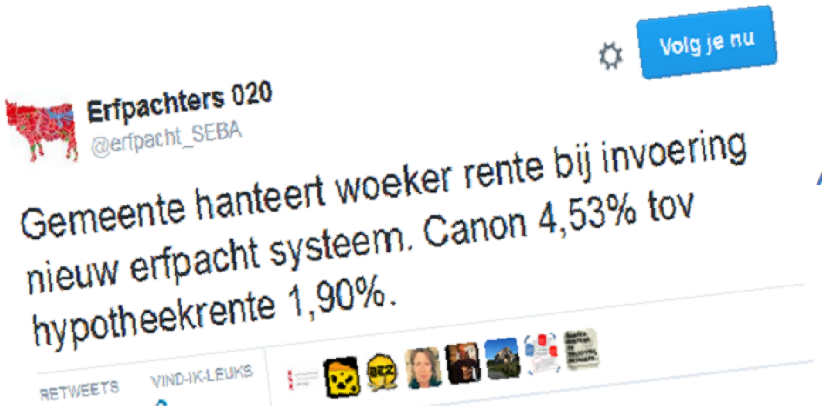
"waarom risico opslag, de gemeente loopt toch geen risico?"

Het canonpercentage (2/3)

Uw afweging, in relatie tot hypotheekrente

- Canon% bij huidige parameters:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)

(bij voortdurend: canon% = 3%)



op basis van annuïteit
bron: huis & hypotheek

18-4-2016	var.	1 jaar	5 jaar	10 jaar	20 jaar
Argenta	1.46	1.30	1.35	1.65	2.35
ABN AMRO Budget	1.95	1.90	1.90	2.18	2.95
Obvion Basis	2.00		1.90	2.20	3.00
ING Basistarief		1.94	1.99	2.24	3.55
ABN AMRO Woning	1.95	2.00	2.00	2.28	3.05
Aegon	2.05		2.10	2.30	2.70
Obvion	2.00		2.10	2.40	3.20
Hypotrust Elan	2.64	2.33	2.38	2.62	3.27

Het canonpercentage (3/3)

Mogelijke betaalvormen

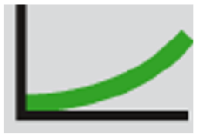
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



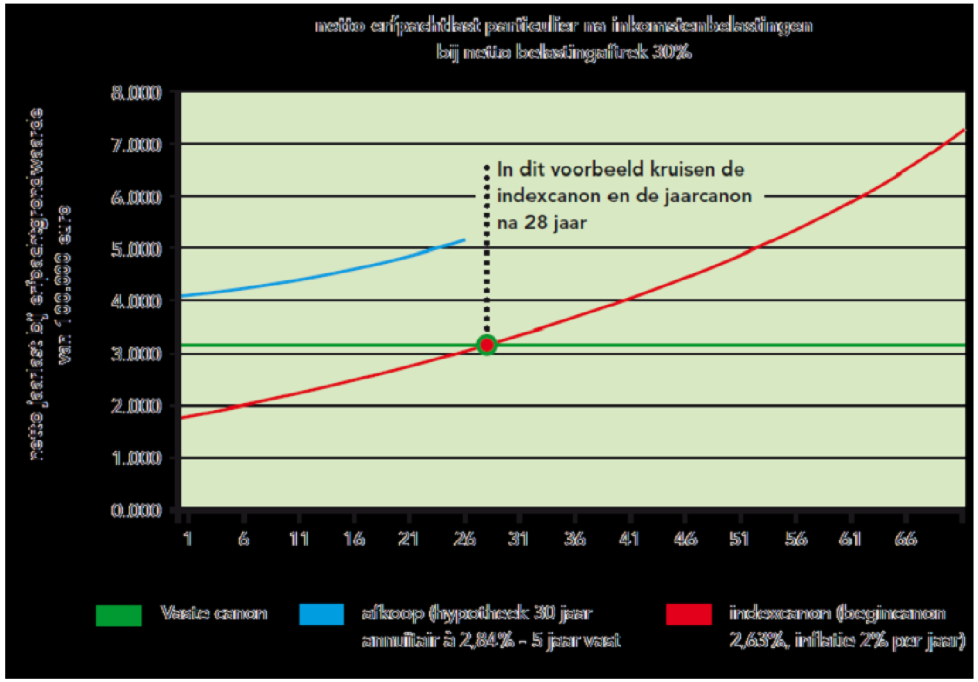
afkoopsom



vaste canon



index canon



Overstapregeling, de uitgangspunten

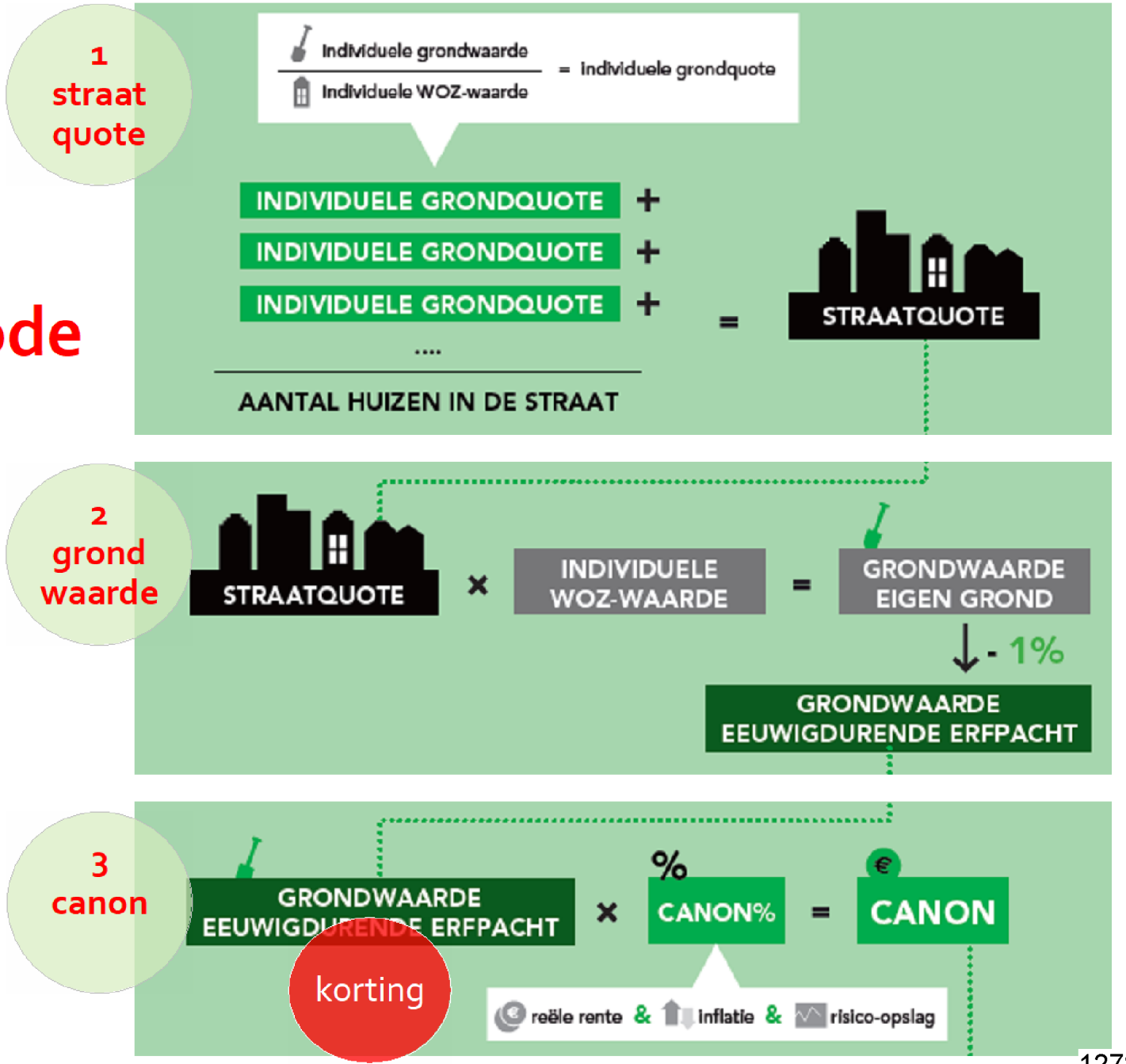
- Overstap is vrijwillig

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

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

00655

Methode



127883

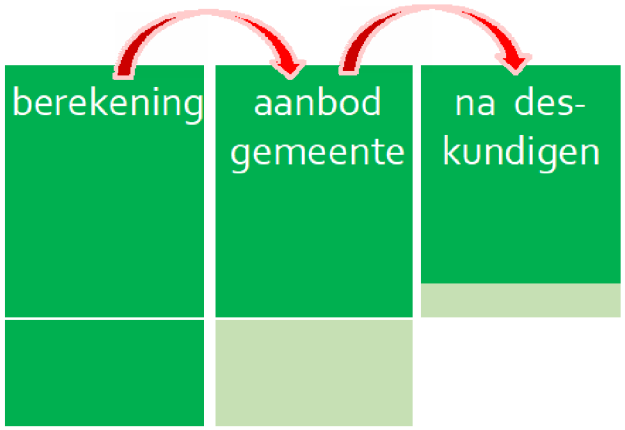
Rekenvoorbeelden als illustratie excl. korting

- 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

Prijskaartje volgend tijdvak voortdurende erfpacht

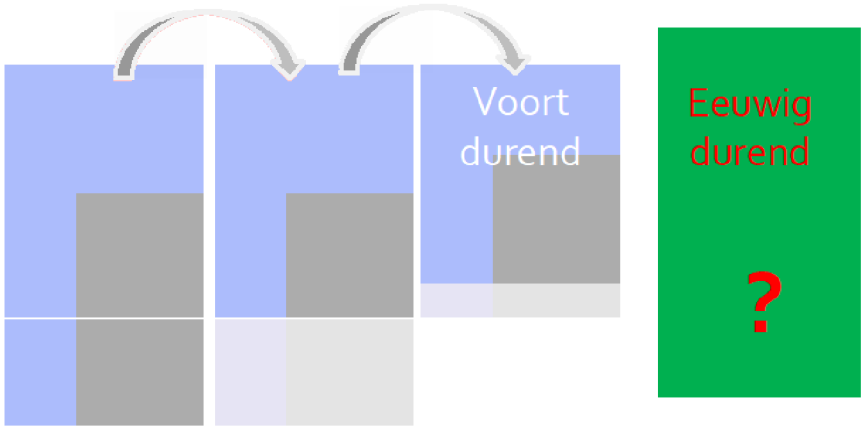
- Ieder tijdvak wordt gevolgd door een nieuw tijdvak
- Canon wordt gebaseerd op actuele grondwaarde
- Gemeente maakt berekening en doet aanbod
  - 25% depreciatie
- Erfpachter kan deskundigen inroepen
  - gemiddeld 13,5% aftrek
  - laatste tijd minder grote verschillen



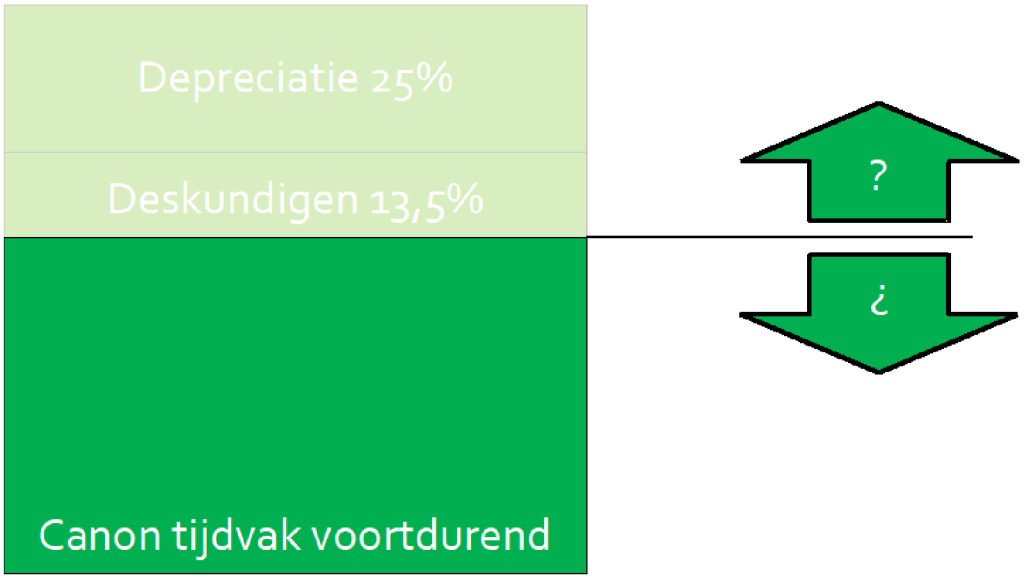
En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

  kosten voor de erfpachters?



Welk prijsversverschil vindt u logisch?

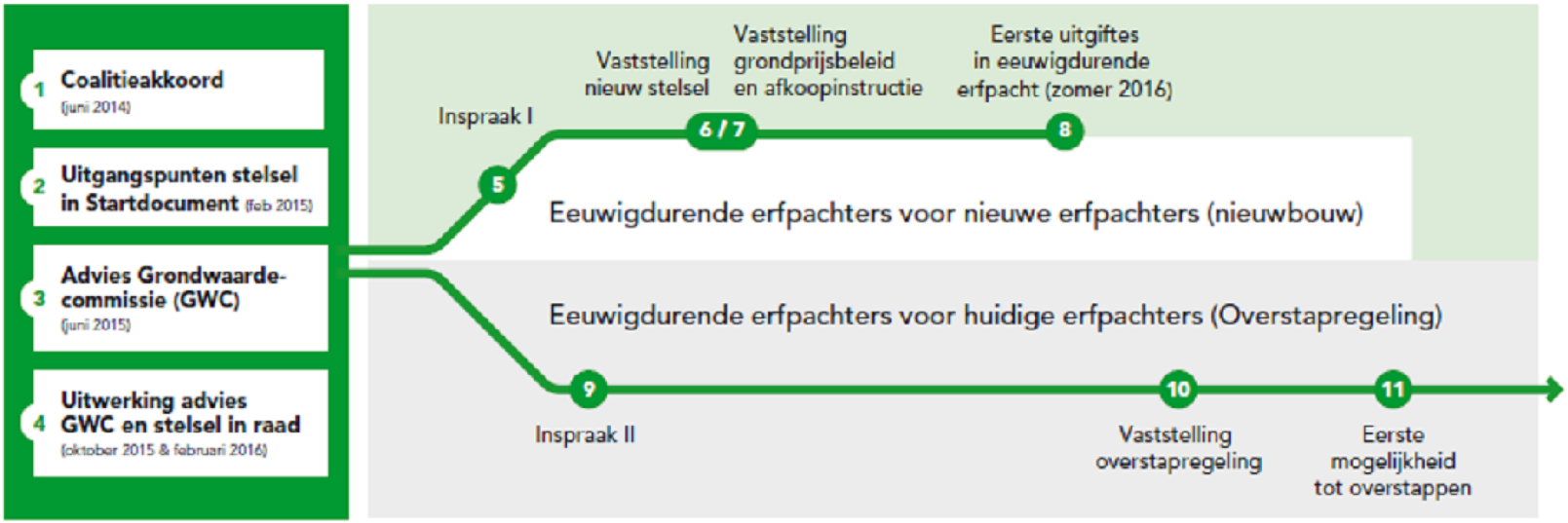


eeuwig durend
meer waard,
ook een hogere prijs?

Gemeente
Amsterdam

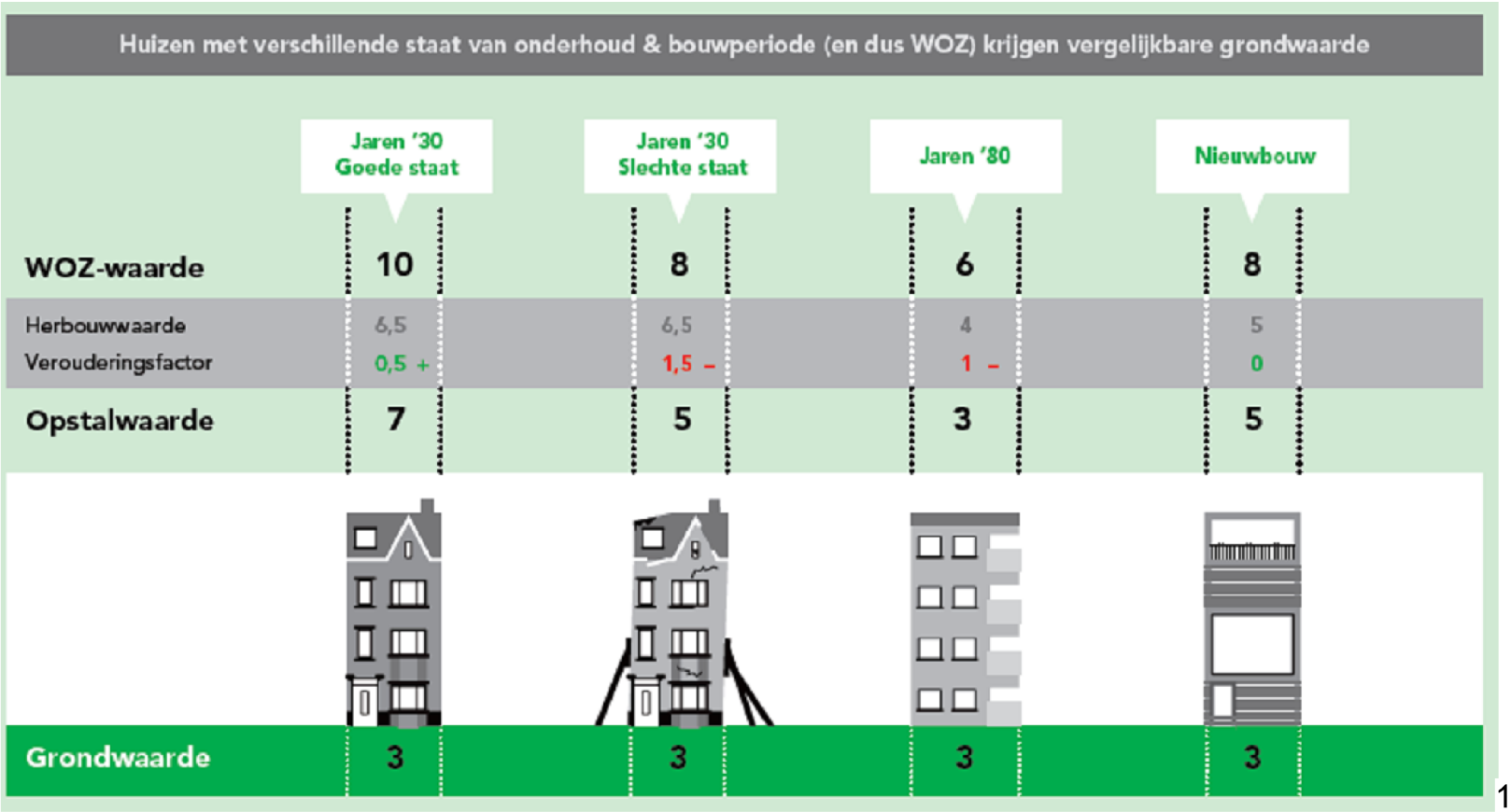
Vragen?

Eerst voor nieuwbouw, daarna voor de huidige erfpachters



00655

U betaalt geen erfpacht voor uw opstal



127883