Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Betekenis voor u en uw klanten

(10)(2e) (10)(2e)
Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel
13 juli 2016

Inhoud

- Het raadsbesluit van 22 juni
  - Waarom eeuwigdurende erfpacht?
  - Vanaf 1 juli: invoering voor nieuwe uitgiften
- De Overstapregeling
  - uitgangspunten
  - rekenvoorbeeld
  - inspraak en besluitvorming
- Vragen en discussie

00664

Raadsbesluit van 22 juni (1/2)

Voorpagina
Net binnen
Brexit
Algemeen
Binnenland
Buitenland
Politiek
Economie
Geld
Ondernemen
Beurs
Sport
Voetbal
EK 2016
Wimbledon
Wielrennen
Formule 1
Tech
Internet
Gadgets
Games
Mobiel
Entertainment
Achterklap
Films en series
Muziek

Dinsdag 28 juni 2016 | Het laatste nieuws het

NU.nl > NUregio > Amsterdam (Regiopa



Gemeenteraad stemt in met erfpacht

Gepubliceerd: 23 juni 2016 11:15
Laatste update: 23 juni 2016 11:15

Voor kopers van nieuwbouwwoningen wor erfpacht ingevoerd. Een meerderheid in de vanavond in met het voorstel van wethoude Burg die het 'een historisch besluit' noemd

Door: AT5

Het voorstel heeft ook gevolgen voor tien hen komt er een overstapregel naar verwachtin

127897

Het raadsbesluit van 22 juni (2/2)
Wat ligt vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen 2016
- Canonpercentage
  - Indexcanon (2,39% - 4,5% afhankelijk van rente)

Wat is erfpacht?



- Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander, in dit geval de gemeente Amsterdam
- Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiks-recht van de grond
- **255.000 contracten**



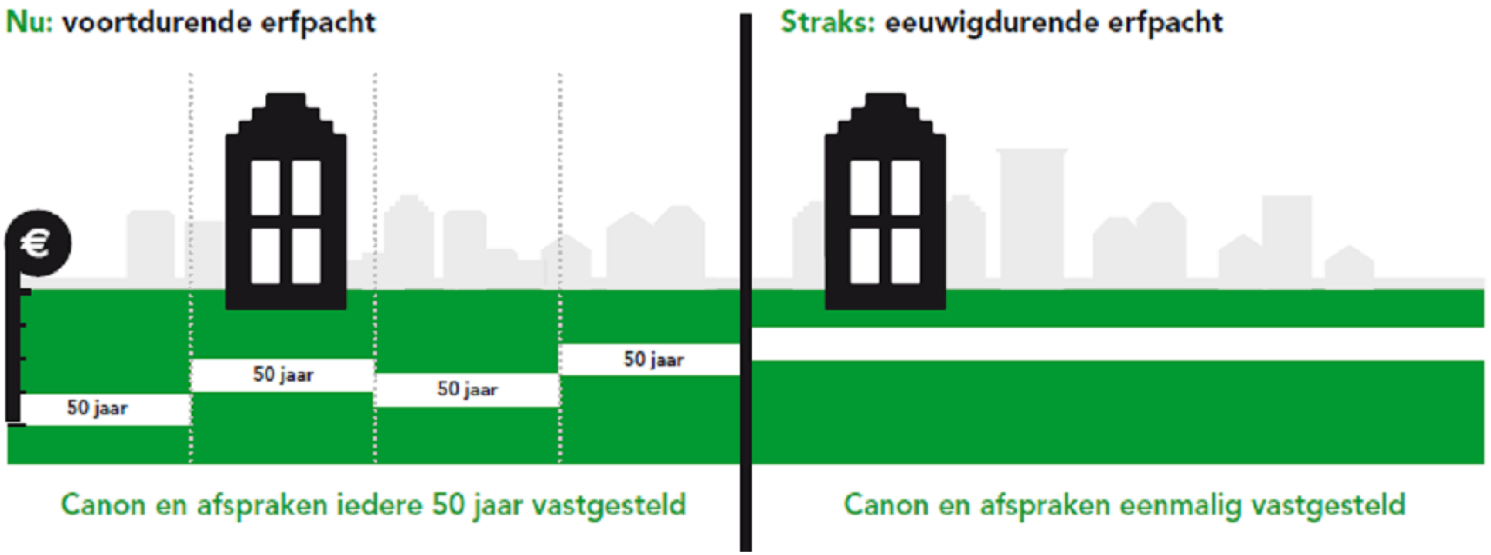
Waarom eeuwigdurende erfpacht?

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



00664

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.

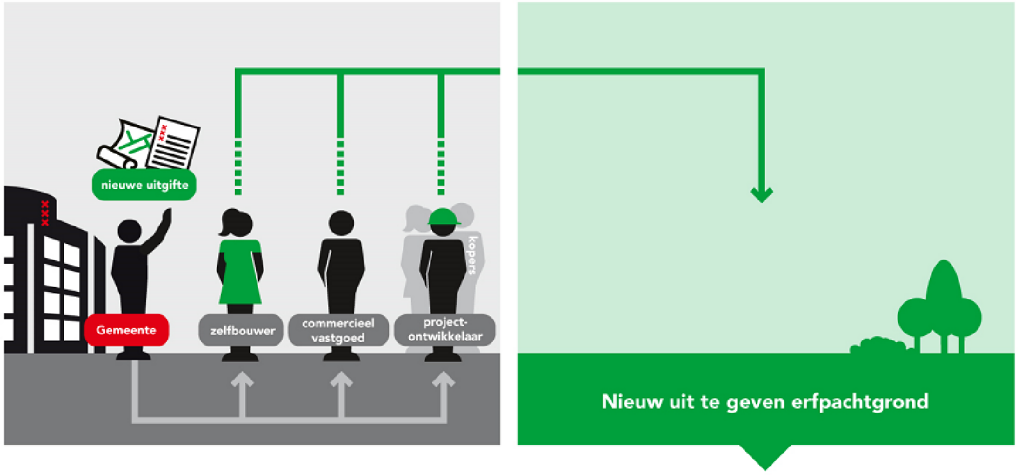


127897

00664



Methode grondwaardebepaling v nieuwe uitgiftes



Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten



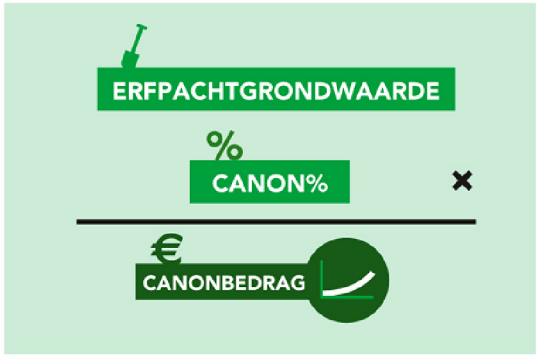
127897

00664

De canon en afkoopsom (1/3)

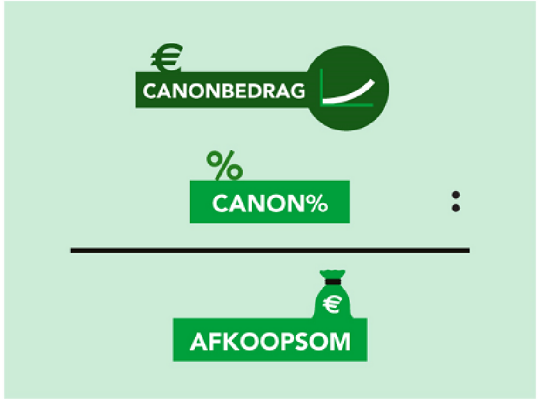
U kiest voor canonbetaling:

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



OF

U kiest voor afkoop:

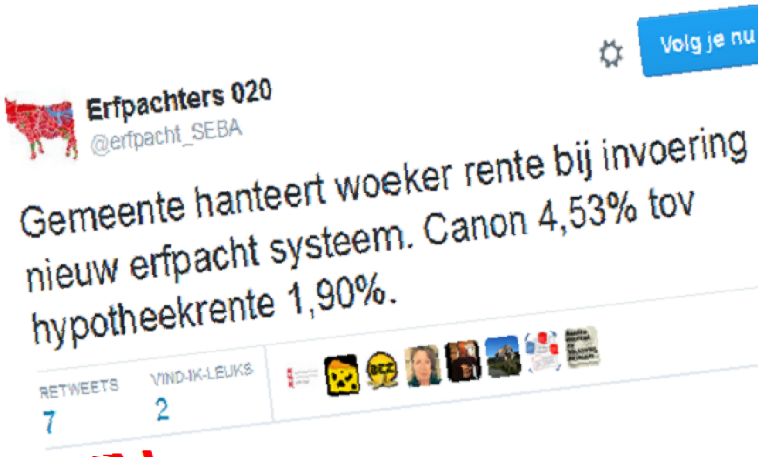


De canon en afkoopsom (2/3)

Het canonpercentage

- Canon marktconform volgens advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente, bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%
- Canon beweegt zich tussen 2,39% en 4,23%, *(bij voortdurende erfpacht: 3% bij nieuwe uitgiften)*

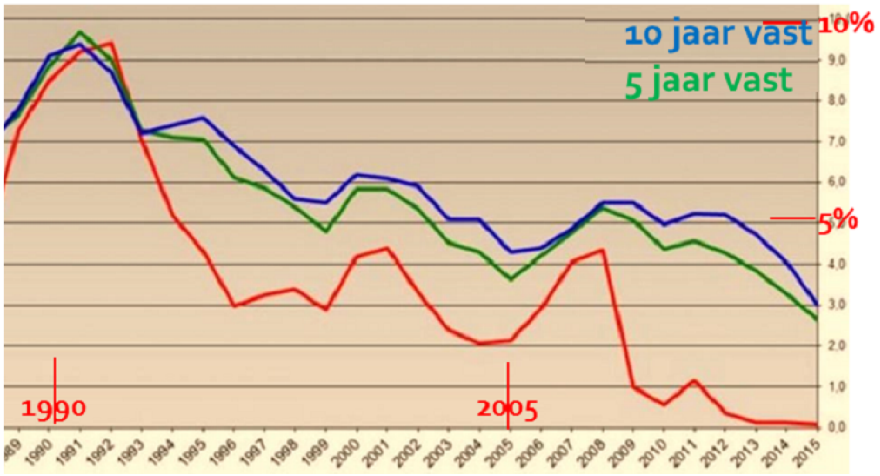
$$\frac{\textit{discontovoet - inflatie}}{\textit{1 + discontovoet}} = \frac{(1\% + 2\% + 1{,}5\%) - 2\%}{1 + (1\% + 2\% + 1{,}5\%)} = 2{,}39\%$$

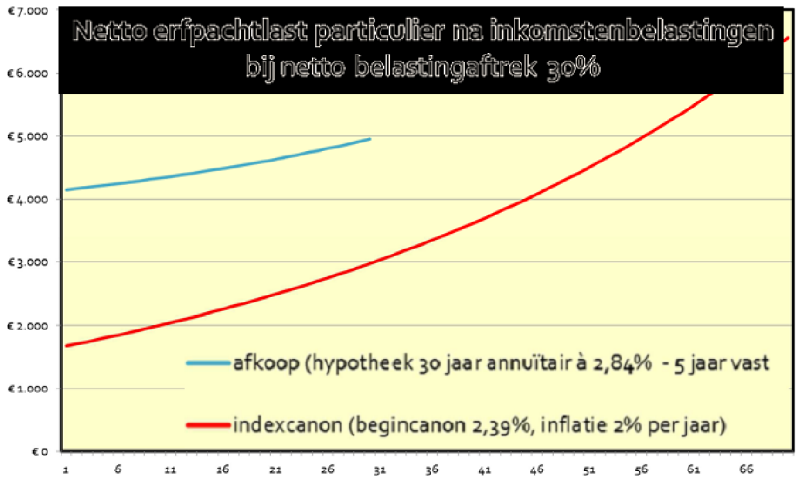


De canon en afkoopsom (3/3)

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

00664

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

127897

Pijlers voor de Overstapregeling

- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk

Bestaande afspraken

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - u bent geen eigenaar maar betaalt vergoeding voor gebruik grond. U lost dus niet af.
  - u betaalt canon of een afkoopsom voor de duur van het tijdvak
  - aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag en nieuwe Algemene Bepalingen
- Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - financiële verplichtingen huidige tijdvak
  - nieuw tijdvak aan het einde van het tijdvak
- In gelijke situaties gelijke gevallen gelijk behandelen

Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig, wilt u:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?

- Tussentijds overstappen kan

Redelijk en billijk



- **Prijskaartje nog niet bepaald, korting volgt nog!**
- Uitwerkingsrichting college voor wonen:
  1. Grondwaarde = WOZ x Buurtstraatquote
  2. Grondwaarde – **korting** = Erfpachtgrondwaarde
  3. Erfpachtgrondwaarde x canon% = canonbedrag
     (canonbedrag : canon% = afkoopsom)
- Uitwerkingsrichting college voor commercieel:
  - Residueel
  - Methode moet nog verder uitgewerkt

Een rekenvoorbeeld ter illustratie

Een voorbeeld van een portiekwoning in Zuid (zonder korting)	
WOZ (prijspeil 2014)	210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	86.100

canon en afkoop bij verschillende kortingspercentages ter illustratie			
	0%	20%	40%
afkoopsom	86.100	68.880	51.660
indexcanon	2.058	1.646	1.235

00664

De stap



- Eind oktober: Inspraak overstapregeling
  - Overstapregeling, hoe en wanneer kunt u overstappen
  - Rekenmodule: wat betekent een overstap voor u
- Voorjaar 2017 besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dat jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen



127897

00664

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?

127897

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail **erfpacht@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



00664

Gemeente
Amsterdam

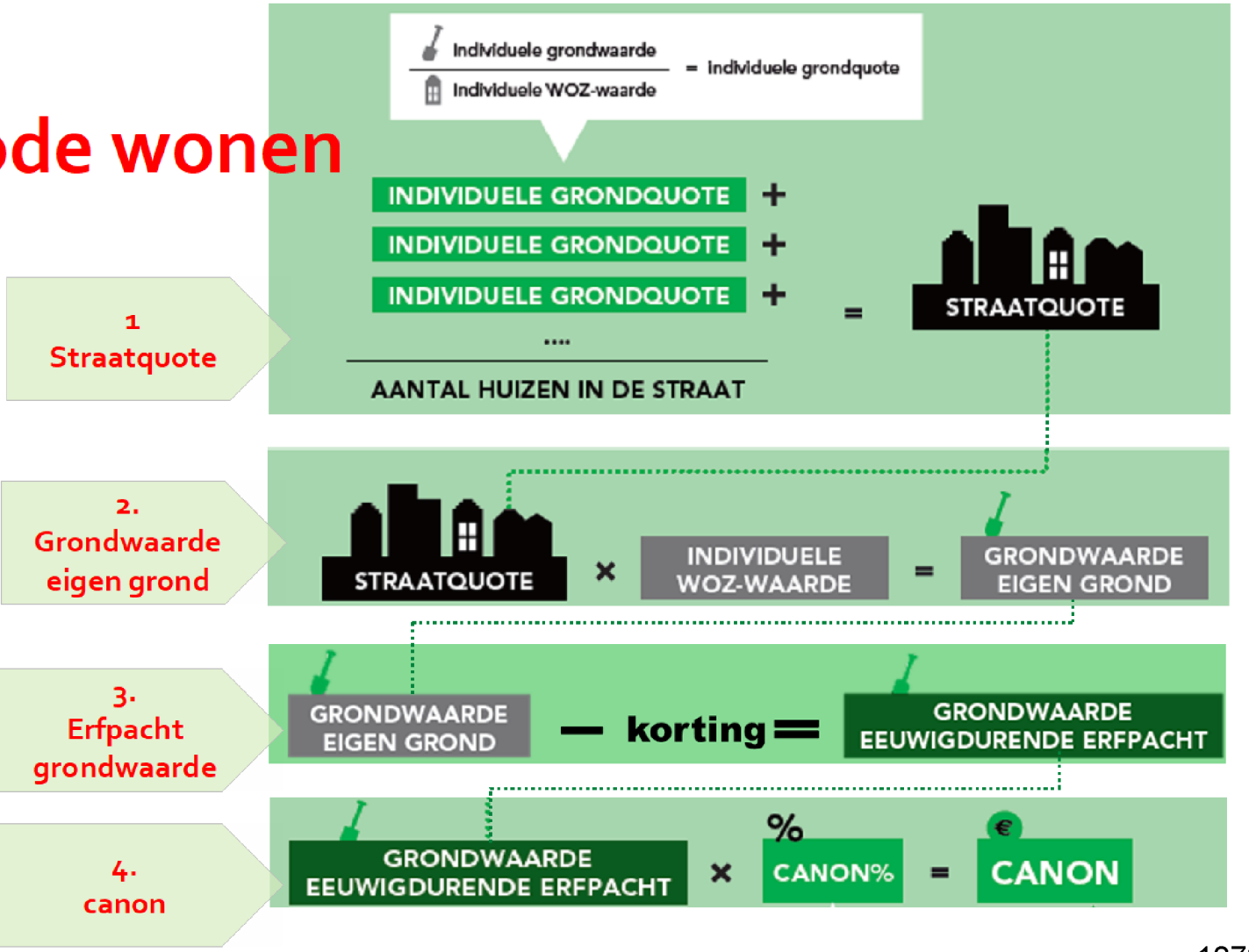
einde

127897

00664

Terug naar presentatie

Methode wonen



127897