00771

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 1/6/2017 11:37:18 AM
Subject: input voor AT5
Received: Fri 1/6/2017 11:37:18 AM

Aanname dat het onderwerp is dat overstappen in centrum en zuid onaantrekkelijk is omdat de afkoopsommen te hoog zijn.

Wat ingrediënten voor een lijn:

De gemeente heeft laten uitrekenen wat het effect van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is op de portemonnee van de erfpachter en de gemeente.
Uit dit door Rebel uitgevoerde onderzoek blijkt dat als erfpachters in 2017 overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel dat zij goedkoper uit zijn dan wanneer zij in het voortdurende erfpachtstelsel zouden blijven.

Desalniettemin kan iedere erfpachter zelf kiezen of hij/zij al dan niet overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, overstappen is vrijwillig.

Het is belangrijk om te weten dat het erfpachtcontract dat de erfpachter nu met de gemeente heeft tijdvakken kent. Iedere 50 jaar volgt er een nieuw tijdvak en op dat moment wordt de prijs van dat nieuwe tijdvak opnieuw bepaald aan de hand van de dan actuele marktwaarde. Als de marktwaarde van een woning flink is gestegen zal ook de canon voor dat nieuwe tijdvak flink stijgen.
Of erfpachters nu overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of kiezen voor een opvolgend 50 jarig tijdvak, in beide gevallen zal de canon op basis van de actuele marktwaarde worden gebaseerd.
Erfpachters die nu merken dat de canon stijgt ten opzichte van hun huidige canon zouden een vergelijkbare stijging ervaren als er op dit moment een einde tijdvak zou zijn waarbij een nieuw 50 jarig tijdvak zou gaan gelden.

Goed te weten is ook dat iedere erfpachter zijn huidige rechten als erfpachter behoudt.
Een erfpachter die kiest om zijn tijdvak af te wachten kan aan het einde van het tijdvak kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij hij/zij gebruik kan maken van externe deskundigen om de prijs te laten bepalen. Maar ook in die situatie zal duidelijk worden dat er na afloop van het tijdvak een nieuw tijdvak volgt en dat de erfpachtkosten zullen zijn gerelateerd aan de dan actuele marktwaarde.

De gemeente vindt het belangrijk dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel interessanter was voor de erfpachter dan het voortdurende erfpachtstelsel en dat is het geval. Immers, op de langere termijn brengt eeuwigdurende erfpacht 1 miljard minder op als alle erfpachters met een woning in 2017 zouden overstappen.
De gemeente vindt het belangrijk dat een erfpachter inzicht krijgt in erfpacht en de erfpachtkosten kan meewegen bij persoonlijke keuzes over financiering en koop en verkoop. Ook dat is het geval, immers met een rekentool kan iedere erfpachter zien welk aandeel van de marktwaarde van de woning is toe te schrijven aan de grond en daaruit de erfpachtkosten berekenen.
De gemeente vindt dat de erfpachter een keuze moet hebben in de betaalvorm (anders dan in Utrecht waar alleen afkoop mogelijk is) en biedt daarom de mogelijkheid aan voor canonbetaling of afkopen. De erfpachter kan zelf bepalen wat voor hem/haar het meest passend is.
En als laatste vindt de gemeente het belangrijk dat er een keuzemogelijkheid is. Ook die is er omdat de Overstapregeling een extra keuzemogelijkheid is voor de erfpachter en dat daarbij alle rechten en plichten die de erfpachter in haar huidige contract heeft onaangetast blijven en de erfpachter er ook voor kan kiezen om einde tijdvak nogmaals een voortdurend tijdvak af te spreken.

De gemeente realiseert zich dat er erfpachters in de stad zijn die een in verhouding erg lage canon betalen. Bijvoorbeeld erfpachters met een vast canonbedrag dat niet jaarlijks wordt geïndexeerd. Zij zullen voor een opvolgend tijdvak altijd met een canonsprong worden geconfronteerd. Voor erfpachters die een jaarlijks geïndexeerde canon betalen zal dat verschil kleiner zijn. De canonsprong die erfpachters einde tijdvak zullen ervaren wordt primair veroorzaakt door de hoogte van hun huidige canon in relatie tot de actuele martkwaarde op het moment van einde tijdvak. Niet zozeer de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is van invloed op de canonsprong, veel meer het feit dat het tijdvak afloopt en een nieuwe canon wordt vastgelegd.

Groet
5.1.2e