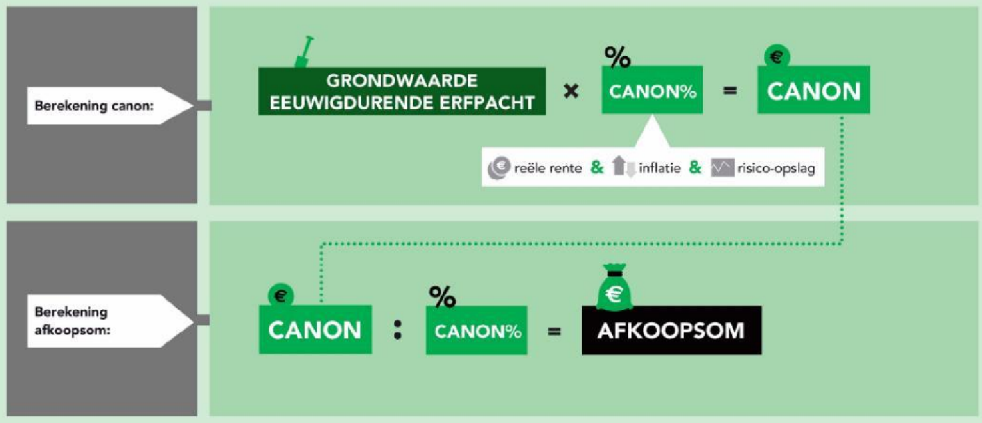
Wat wordt nog uitgewerkt en volgt later?

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. 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:
  - → De risico-opslag van 1,75% is nog onderwerp van gesprek.
  - → De gemeente begrenst de reële rente tussen de 1 en 3 %.

Canonpercentage	Maximale canonpercentage	Minimale canonpercentage
Indexcanon %	4,45%	2,63%
Vaste canon %	6,32%	4,53%

- → De begrenzing van de rente zorgt ervoor dat bij een risicopercentage van 1,75% en inflatie van 2% het index-canonpercentage altijd tussen de 2,63% en 4,45% blijft.
- → Vaste canon blijft daarmee tussen 4,53% en 6,32%.
- → Het canonpercentage is alleen van belang bij moment van uitgifte of overstap. Daarna groeit het index-canonbedrag alleen nog met de inflatie mee.

Rekenvoorbeelden bij nieuwe uitgifte (nieuwbouw)

uitgaande van een indexcanon van 2,63% en een vaste canon van 4,53%

Zuid		Noord		West		Oost	
Type woning	portiekwoning	Type woning	galerijwoning	Type woning	portiekwoning	Type woning	eengezinswoning
Oppervlakte	75 m² gbo	Oppervlakte	90 m² gbo	Oppervlakte	80 m² gbo	Oppervlakte	145 m² gbo
VON-prijs	€ 375.000 incl. BTW	VON-prijs	€ 198.000 incl. BTW	VON-prijs	€ 384.000 incl. BTW	VON-prijs	€ 493.000 incl. BTW
Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 190.000 incl. BTW	Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 165.000 incl. BTW	Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 200.000 incl. BTW	Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 250.000 incl. BTW
	canonpercentage		**canonpercentage**		**canonpercentage**		**canonpercentage**
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€ 152.893	Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€ 27.273	Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€ 152.066	Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€ 200.826
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 151.364	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 27.000	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 150.545	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 198.818
Eeuwigdurende afkoopsom	€ 151.364	Eeuwigdurende afkoopsom	€ 27.000	Eeuwigdurende afkoopsom	€ 150.545	Eeuwigdurende afkoopsom	€ 198.818
Eeuwigdurende indexcanon	€ 3.974	Eeuwigdurende indexcanon	€ 709	Eeuwigdurende indexcanon	€ 3.952	Eeuwigdurende indexcanon	€ 5.220
Eeuwigdurende vaste canon	€ 6.864	Eeuwigdurende vaste canon	€ 1.224	Eeuwigdurende vaste canon	€ 6.827	Eeuwigdurende vaste canon	€ 9.016

Overstapregeling

De overstapregeling maakt het voor bestaande erfpachters 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.v. 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.

Over de onderwerpen op deze poster is nu geen inspraak. Ze geven een informatieve doorkijk naar het vervolg.
Bron: raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" van 10 februari 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

04898

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?

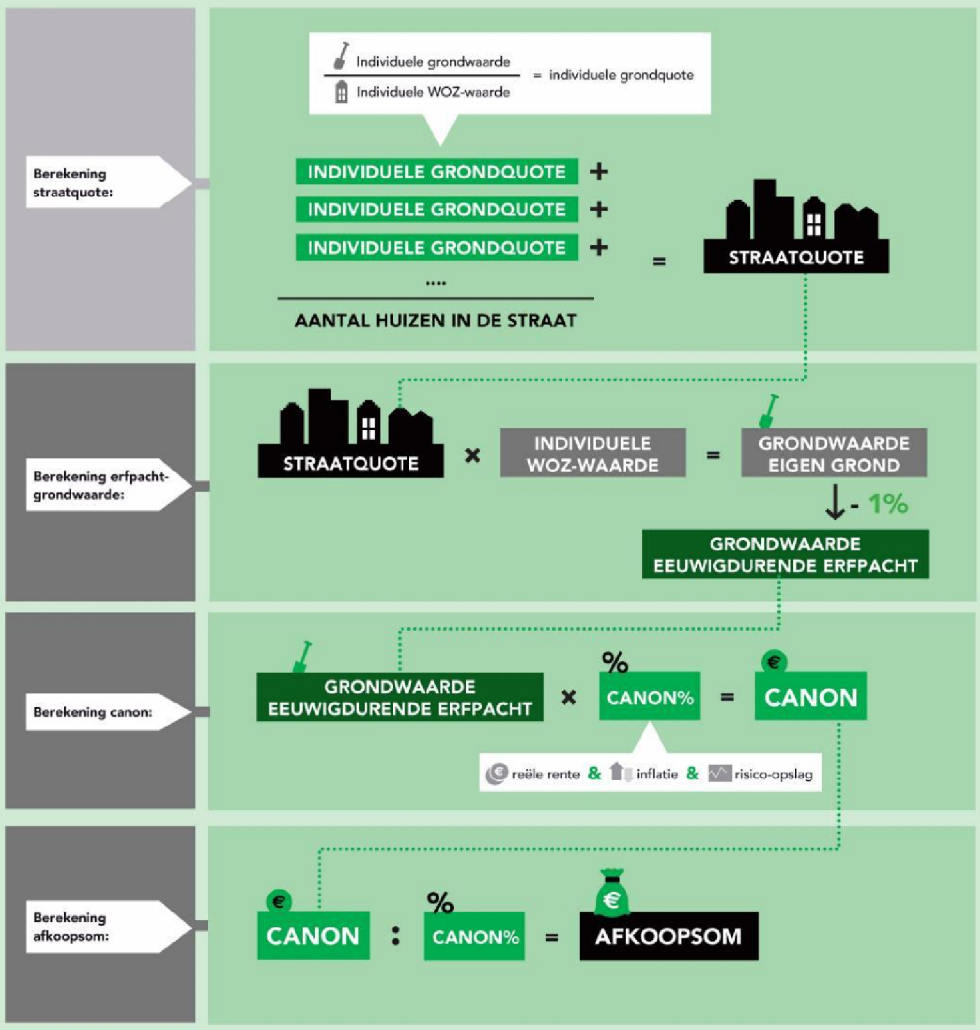
Per woning wordt de individuele grondwaarde berekend door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. Voor de meeste buurtstraten is de gemiddelde grondquote van de buurtstraat uitgerekend op basis van individuele grondquotes die binnen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

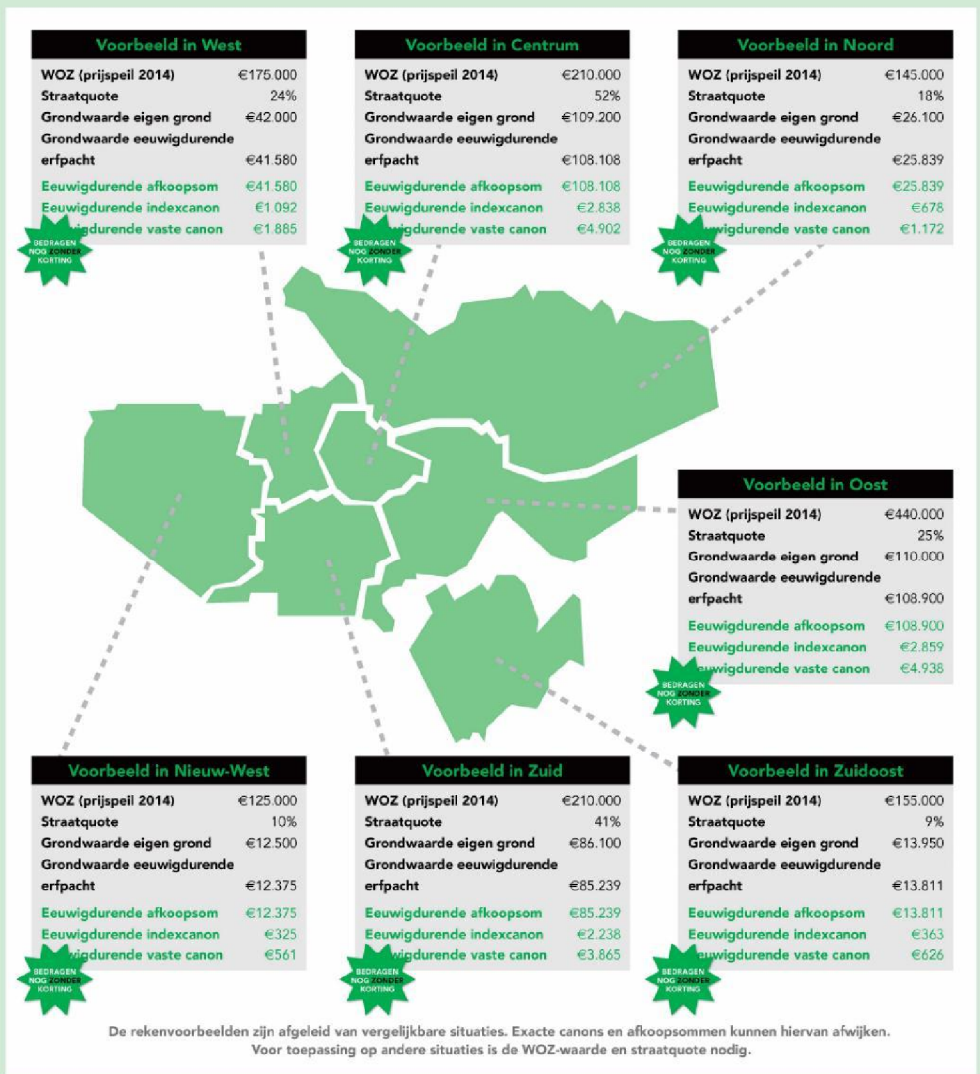
Toelichting op straatquote

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



Rekenvoorbeelden van een willekeurige straat binnen een stadsdeel

Uitgaande van een indexcanon van 2,63% en een vaste canon van 4,53%



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.

Verouderingsfactor voor woningen

→ Leeftijd
→ Staat van onderhoud
→ Bouwperiode

Huizen met verschillende staat van onderhoud & bouwperiode (en dus WOZ) krijgen vergelijkbare grondwaarde



Over de onderwerpen op deze poster is nu geen inspraak. Ze geven een informatieve doorkijk naar het vervolg.

Bron: raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" van 10 februari 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht

81484