00666

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

(10)(2e) (10)(2e)
Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel
25 oktober 2016

127902

Inhoud

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

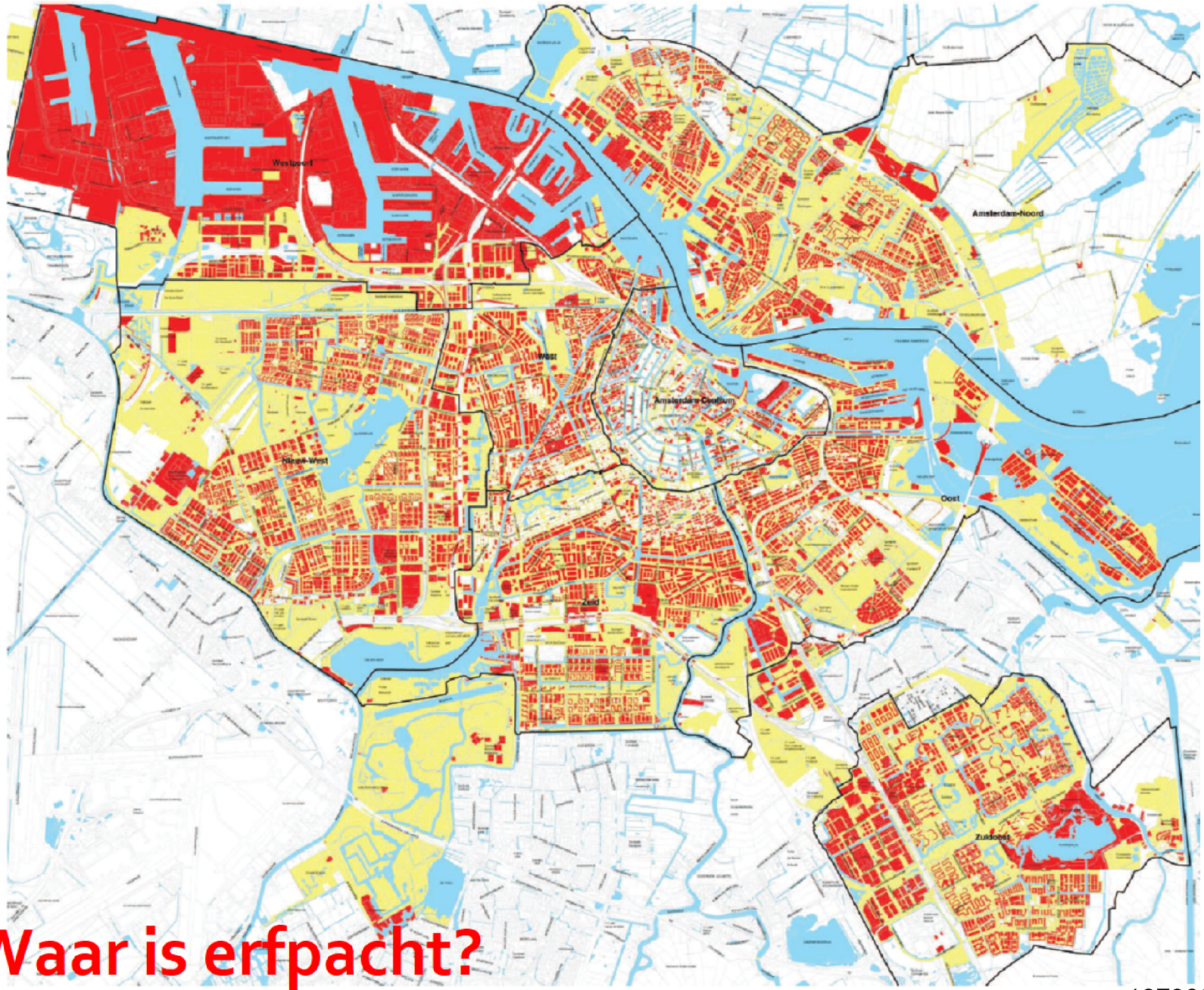
00666

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

127902

00666



Waar is erfpacht?

127902

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."

00666

Raadsbesluit van 22 juni

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

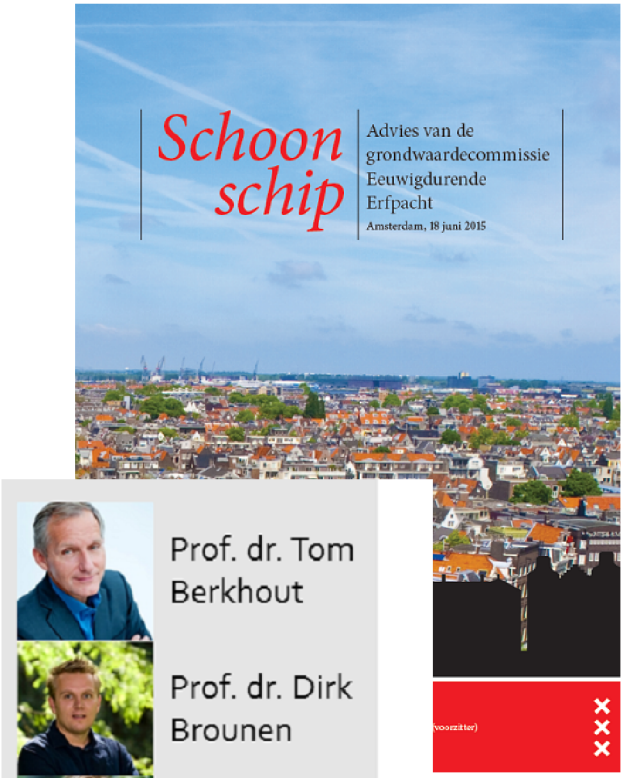
Door: AT5

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

127902

Hoe kwam de AB2016 tot stand?

- Startdocument in de raad van februari 2015
- Advies Grondwaardecommissie in juni 2015
- Advies Marktwaardecommissie december als reactie op GWC
- Bestuurlijke reactie GWC in oktober 2015
- Uitwerking erfpachtstelsel door college, februari 2016



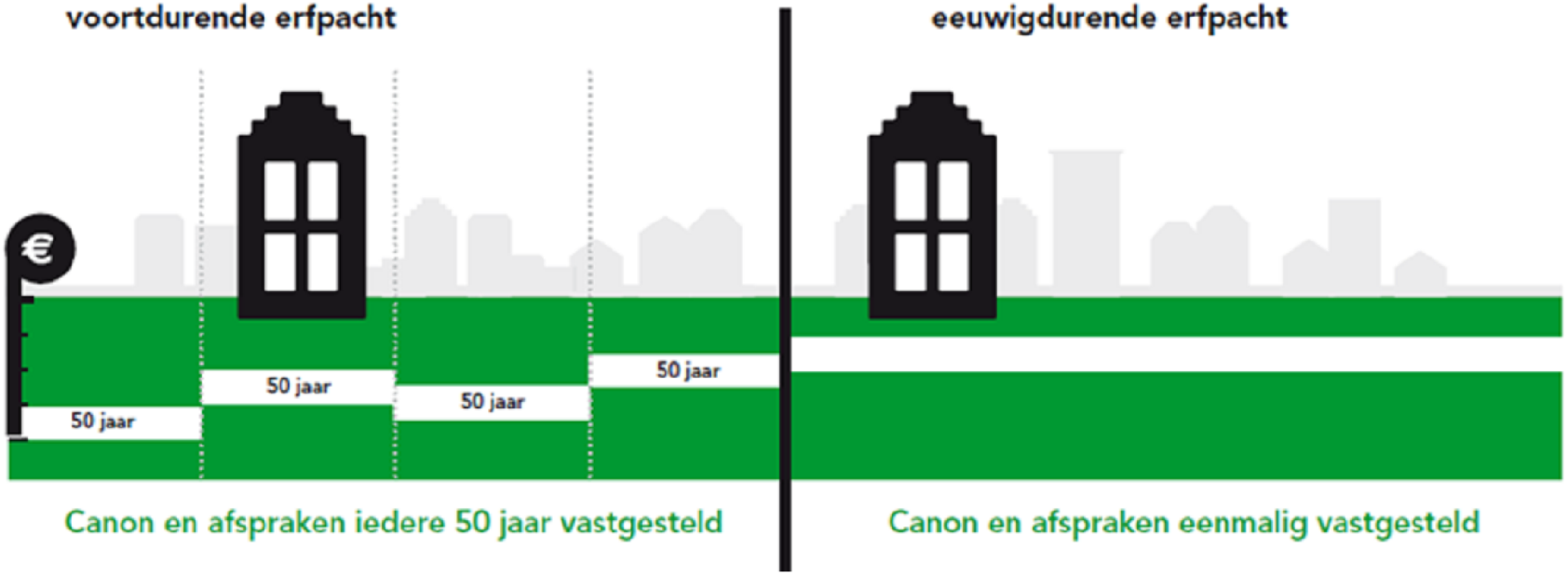
Met wie spraken en spreken we?

- Klantenpanels
- Expertsessies
- Dwarskijksessies
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Andere steden
- Belastingdienst

januari 2016 → klantenpanel ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ **december 2015** → expertsessie met vastgoed-professionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoed-professionals (commercieel vastgoed) ■ **november 2015** → bijeenkomst voor Zelfbouwers ■ **oktober 2015** → klantenpanel ■ klankbordgroep medewer-kers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht ■ **september 2015** → expertsessie banken ■ overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven ■ **augustus 2015** → dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ **juli 2015** → Gemeente Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banken ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ **juni 2015** → klantenpanelbijeenkomst erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaarde-commissie ■ **mei 2015** → Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ KNB ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■

00666

Kenmerken eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam: voorspelbaar & vrijwillig



127902

Algemene Bepalingen 2016: verschillen met AB2000 (1/2)

AB 2016:

- Geen tijdvakken, dus:
  - geen canonherzieningen einde tijdvak
  - geen eenzijdige aanzegging andere AB
- Canon verandert nooit meer, behalve:
  - aanpassing aan inflatie
  - als recht op verzoek erfpachter wordt gewijzigd
- Geen canonherziening bij vergroten koopwoningen

00666

Algemene Bepalingen 2016: verschillen met AB2000 (2/2)

- Betalingsmogelijkheden:
  - jaarlijks aan inflatie aangepaste canon
  - afkoop mogelijk
  - bij nieuwe uitgifte commercieel is afkoop verplicht
- Geen ondererfpacht

00666

Algemene Bepalingen 2016: aanvullingen op AB2000

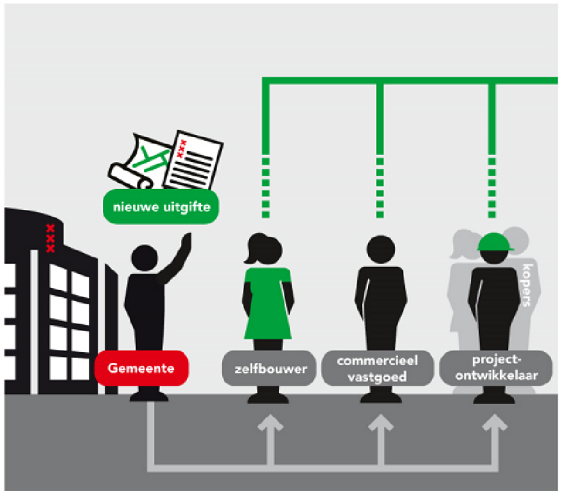
- Alleen notaris in Amsterdam
- Integriteitsclausule
- Bij uitgifte: nulmeting bodemonderzoek
- Projectontwikkelaarsregeling
- Tegengaan speculatie

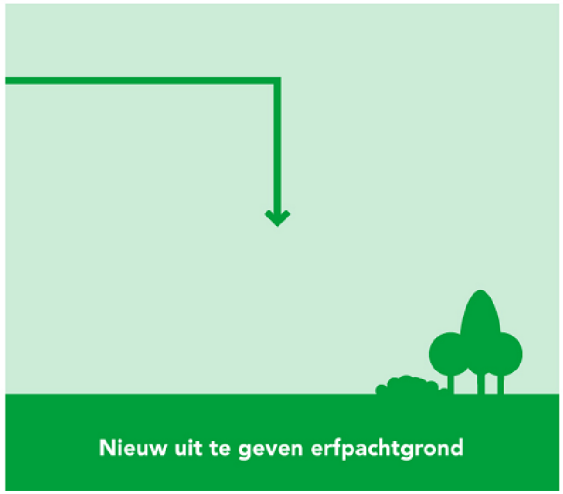
127902

00666

Grondwaardebepaling nieuwe uitgiften

- Marktconforme waarde





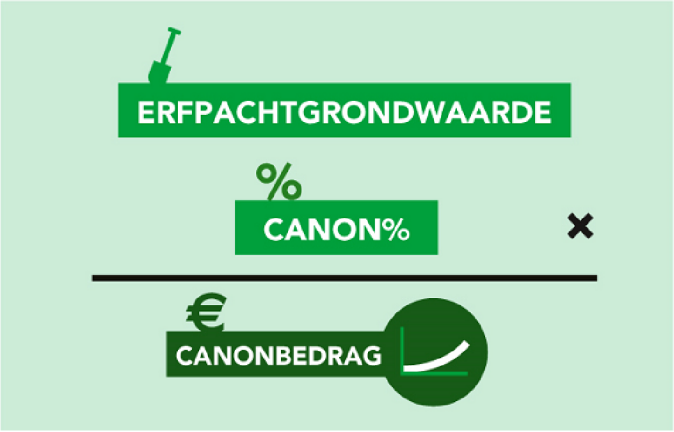


127902

00666

Keuze betaalvorm

Canon



of

Afkoopsom



Canonpercentage

- Canon marktconform volgens advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente, bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%

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

- Canon beweegt zich tussen 2,39% en 4,23%,
  (hypotheek 20 jaar vast tussen 2,35 en 3,5 %)

00666

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

127902

Pijlers Overstapregeling

- De overstap is vrijwillig
- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is redelijk en billijk
  - geen opbrengstmaximalisatie
  - geen afname van inkomsten op de korte termijn

- Het raadsbesluit van 22 juni:
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Canonpercentage (2,39% - 4,5% afhankelijk van rente)

Erfpachter vindt canonherziening onredelijk

- 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

Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig. Dus keus:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?

- Tussentijds overstappen kan

Bestaande afspraken respecteren, ook bij tussentijdse overstap

- Financiële verplichtingen huidige tijdvak worden afgewikkeld
  - Nog 25 jaar vooruitbetaald? Dan ook bij overstap 25 jaar canonvrij
  - U betaalt nu canon? Die betaalt u tot einde huidig tijdvak
- Financieel principe: nieuw tijdvak aan het einde van het tijdvak
  - Op basis van de grondwaarde moment van overstap
  - Te betalen vanaf moment van einde huidig tijdvak

Stel u heeft nog een looptijd van 25 jaar

- Wat betaalt u de komende 25 jaar:
  - Afgekocht: geen kosten
  - Canon: de huidige overeengekomen canon

- Canon eeuwigdurend wordt bepaald op moment van overstap
- Canonbedrag indexeert 25 jaar mee met de werkelijke inflatie
- Na 25 jaar wordt het nieuwe canonbedrag verschuldigd
  - Afkopen kan natuurlijk ook (bij overstap én straks)

00666

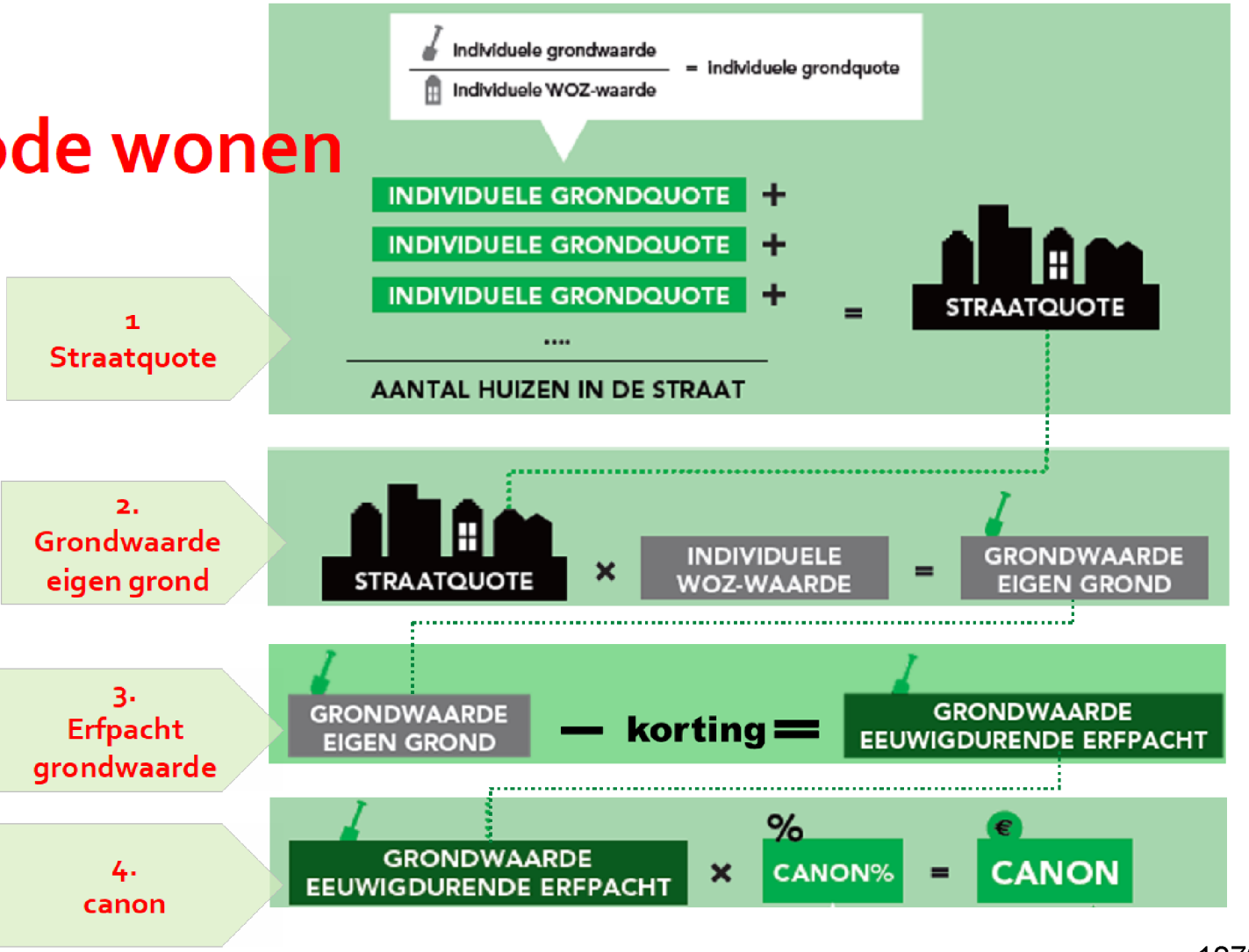
Methode waardebepaling eeuwigdurend

- Uitwerkingsrichting college voor wonen:
  - residueel
  - met behulp van WOZ en Buurtstraatquote en korting

- Uitwerkingsrichting college voor commercieel:
  - residueel
  - methode moet nog verder uitgewerkt

00666

Methode wonen



127902

De planning

College heeft de volgende planning aangegeven (juni '16):

- Najaar 2016: Inspraak overstapregeling
  - Overstapregeling, hoe en wanneer overstappen
  - Rekenmodule: wat betekent een overstap voor erfpachter?
- Voorjaar 2017 besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dat jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen

00666



- Meer weten?
  - Nieuws en nieuwsbrief op amsterdam.nl/erfpacht
  - Mail (10)(2e) @amsterdam.nl
  - Of bel naar 14020



127902