00864

To: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 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 [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 11/22/2016 3:16:56 PM
Subject: FW: aanzet tot het bestuurlijke verhaal
Received: Tue 11/22/2016 3:16:57 PM

Collega's,
Ik heb nagedacht over het pleidooi, naar aanleiding van het oefenen in het BT door 5.1.2e.
Ben benieuwd wat jullie er van vinden, zie het ook als aanvulling op de kernboodschappen waar het communicatieteam aan werkt.
Groet,
5.1.2e

bijdrage aan de zoektocht naar de boodschap
5.1.2e 22-11-2016

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht
transparant, keuze, redelijk en billijk

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Amsterdam eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe gronduitgiften. Voor nieuwe gronduitgiften betekent dit dat de canon nog maar 1 keer wordt bepaald en dat canonherzieningen alleen aan de orde zijn bij een wijziging van bestemming.
Dit eeuwigdurende erfpachtstelsel biedt veel voordelen. Het maakt een eind aan de canonherzieningen en de onzekerheid die dat over het toekomstige canonbedrag (of afkoopsom) met zich mee brengt.
De gemeente wil dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel ook wordt open gesteld voor bestaande erfpachters. In de Overstapregeling is opgenomen hoe bestaande erfpachters kunnen overstappen en welke kosten dat met zich mee brengt.

NU: iedere 50 jaar nieuwe canon of afkoop op actuele erfpachtgrondwaarde

Veel erfpachters en belangenverenigingen zijn van mening dat het erfpachtstelsel oneerlijk is omdat er na het lopende tijdvak een nieuw tijdvak met een nieuwe canon wordt bepaald. We horen veel: "ik heb de grondwaarde al betaald, waarom moet ik nog een keer betalen?"
De gemeente herziet aan het einde van het tijdvak altijd de canon op basis van de actuele marktwaarde. Erfpachters moeten zich daar van bewust zijn en deze methodiek verandert niet. voortdurend tijdvak wordt altijd opgevolgd door een nieuw tijdvak. Eeuwigdurend of desgewenst opnieuw voortdurend.
In de praktijk wordt dit vooral voelbaar als woningen aan het einde van een tijdvak worden verkocht. De aanstaande erfpachtherziening drukt dan veelal de verkoopprijs en dat is ook logisch. Kopers en verkopers moeten altijd rekening houden met het herzien van de canon aan het einde van het voortdurende tijdvak en dat betrekken in hun keuze bij aanschaf van de woning.

Transparantie

Voor kopers en verkopers (en hun adviseurs) van woningen is het nu best lastig om een goede voorspelling te doen van de canon of afkoopsom die na afloop van het voortdurende tijdvak moet worden betaald. Dat komt omdat het huidige voortdurende stelsel geen eenvoudige formule kent om de canon te berekenen. Bij het eeuwigdurende stelsel is er wel een eenvoudige formule door de WOZ waarde te vermenigvuldigen met de actuele buurtstraatquote en vervolgens met het actuele canonpercentage. Deze methode betekent dat er door alle kopers en verkopers een goede inschatting is te maken van de kosten van het opvolgende tijdvak en die transparantie vindt de gemeente belangrijk.

U kiest zelf wat u wilt

De gemeente vindt het belangrijk dat u een extra keuze mogelijkheid krijgt, de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als uw tijdvak afloopt dan krijgt u in de toekomst de mogelijkheid om te kiezen uit 2 voorstellen: een aanbieding voor een opvolgend voortdurend tijdvak en een aanbieding voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. Daarbij kunt u natuurlijk kiezen voor de betaalvorm die u het beste past. U kunt kiezen voor een jaarlijks canonbedrag of om de eeuwigdurende canonbetalingen vooruit te betalen middels een eenmalige afkoopsom. Het hangt van uw individuele situatie af wat het best aansluit.
De laatste keuzemogelijkheid is dat u niet tot het einde van het tijdvak hoeft te wachten. De gemeente biedt u namelijk ook de mogelijkheid om tussentijds over te stappen. In dat geval krijgt u op het moment van overstappen (bijvoorbeeld in 2017) eeuwigdurende erfpacht. Als betaalvorm kunt u kiezen om op dat moment af te kopen maar u kunt ook kiezen om canon te gaan betalen op het moment dat uw huidige erfpachttijdvak afloopt.

Redelijk en billijk

De gemeente wil dat de Overstapregeling redelijk en billijk is en heeft de regeling ook op die wijze uitgewerkt.
De gemeente heeft uitgerekend dat als alle erfpachters zouden overstappen in 2017 dat de inkomsten voor de gemeente op termijn lager uitvallen dan de inkomsten zouden zijn geweest bij voortdurende erfpacht. Dit komt omdat de waardeontwikkeling tussen 2014 en 2017 (37%) ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente. De gemeente vindt dat dit voordeel bij de erfpachter mag terecht komen en vindt het dan ook niet erg als op de lange termijn de inkomsten achter blijven bij die van voortdurende erfpacht. Belangrijk in dat verband is ook dat de inkomsten op de korte termijn niet dalen omdat erfpachters eerst nog de lopende financiële

verplichtingen voldoen.
De erfpachters zullen het bovengenoemde voordeel niet als eerste ervaren. Wat erfpachters zullen zien is dat zij ineens canon moeten betalen waar ze dat nu niet gewend zijn te doen (80% van de erfpachtrechten is afgekocht) of dat het canonbedrag dat zij nu betalen ineens flink hoger uitvalt. Erfpachters zullen dat wellicht ervaren als het gevolg van de Overstapregeling terwijl het vooral het gevolg is van het feit dat er na het lopende tijdvak een nieuw tijdvak volgt.
Vooral erfpachters die lang geleden een canon zonder indexering zijn overeengekomen zullen een groot verschil zien omdat het oude canonbedrag geen realistische afspiegeling is van de actuele grondwaarde. Doordat alle informatie op het zelfde moment beschikbaar komt kan het beeld ontstaan dat de gemeente een graai in de portemonnee van de erfpachter doet. Dit is niet het geval, de gemeente geeft inzicht waardoor de erfpachter weet waar hij aan toe is. Inzicht waar de erfpachter rekening mee moet houden en waar hij zich bewust van moet zijn.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e