00917

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Betekenis voor u en uw klanten

(10)(2e) (10)(2e)
Manager Vernieuwing Erfpachtstelsel
20 september 2016

75674

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

00917

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

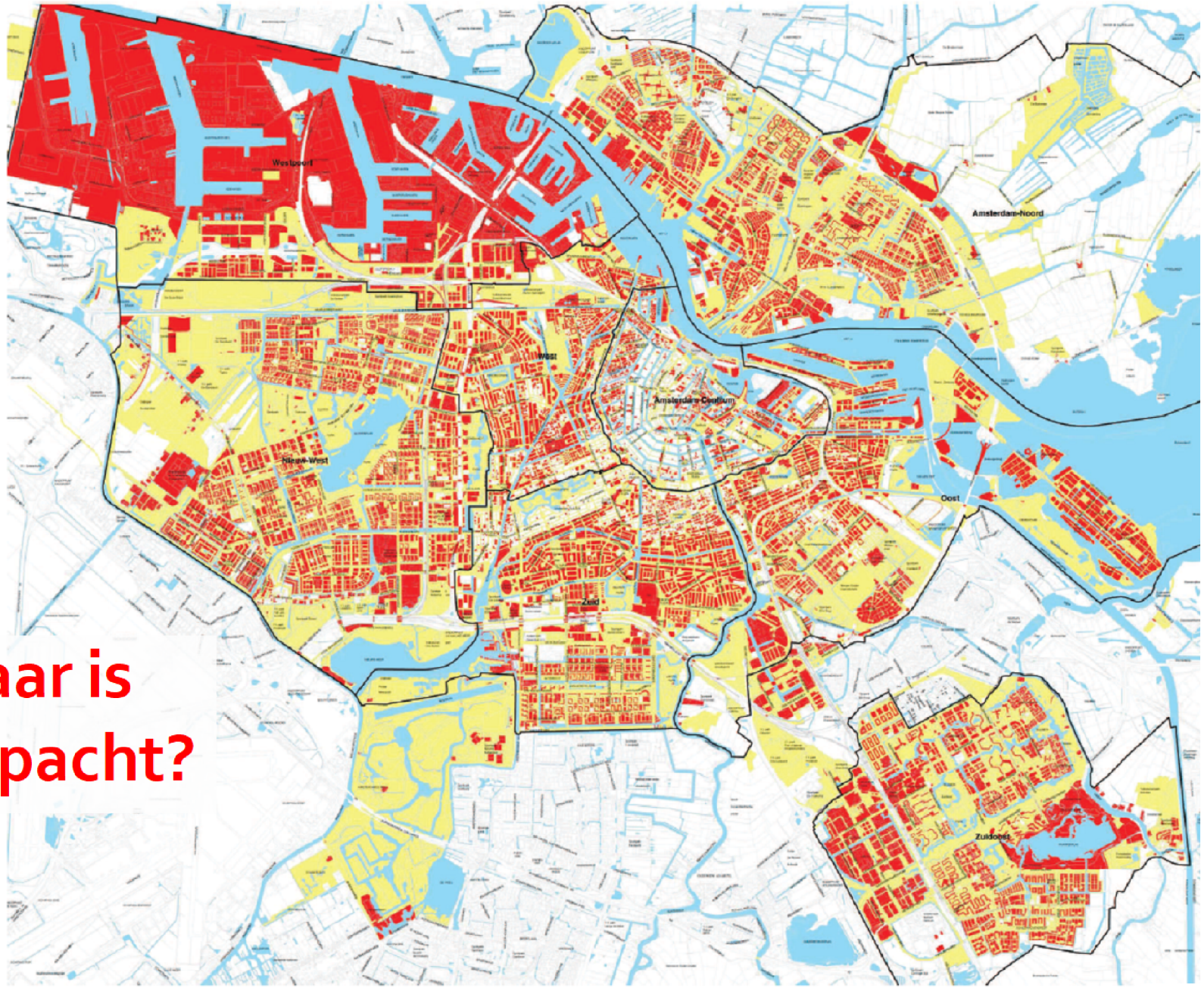
Het voorstel heeft ook gevolgen voor tien hen komt er een overstapregel naar verwachtin

75674

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)

00917



Waar is erfpacht?

75674

Gemeente
Amsterdam

Terugblik: ontstaan eeuwigdurende erfpacht en AB 2016

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."

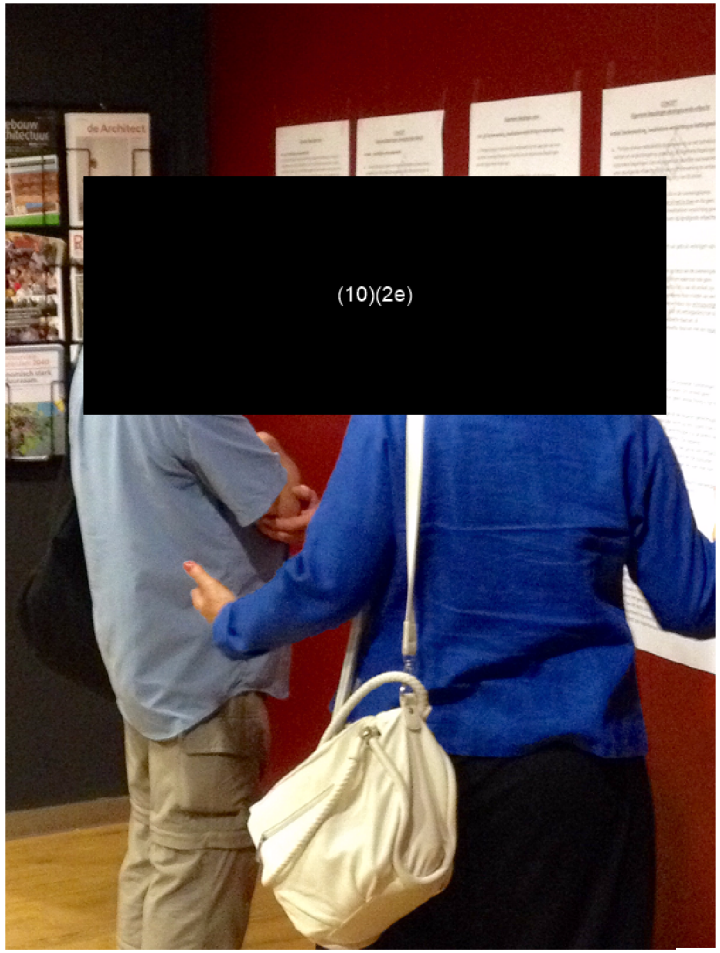
Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

- 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 ■

00917





75674

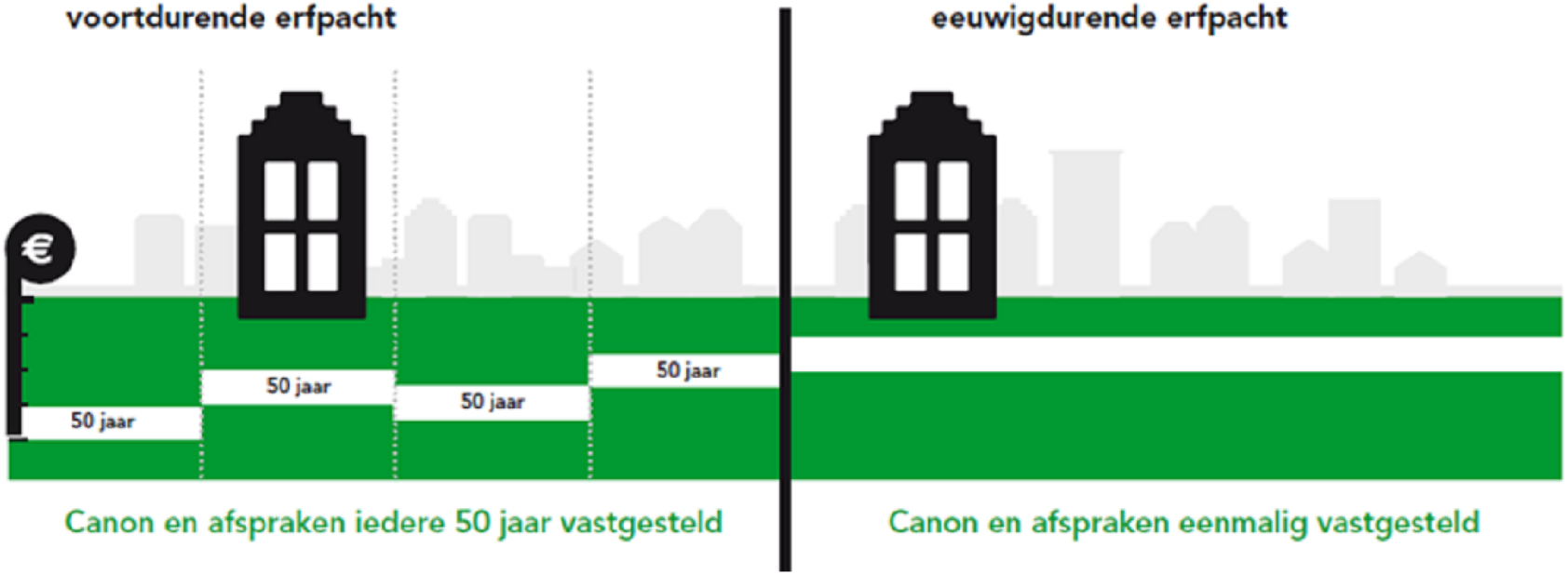
Welke stappen zijn al gezet?

- 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



00917

Kenmerken eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam: voorspelbaar & vrijwillig



75674

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
- Geldt ook voor afkoop!

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

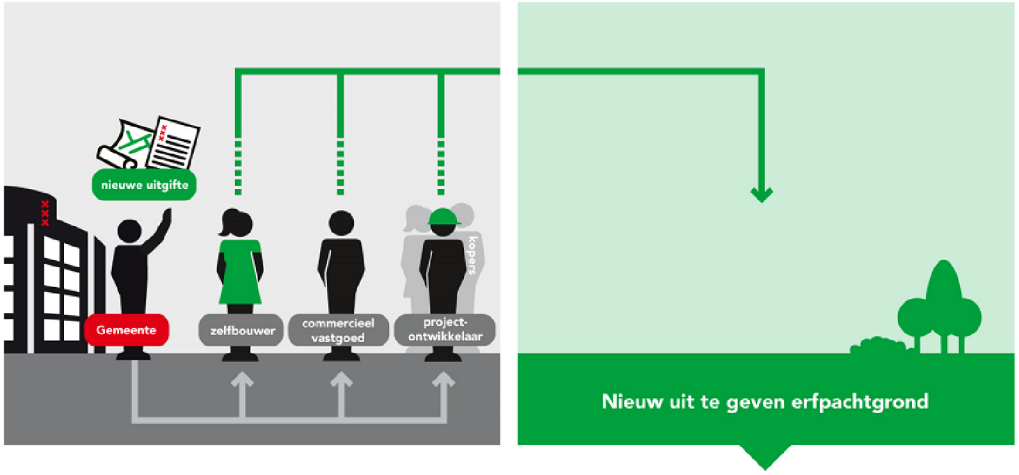
Algemene Bepalingen 2016: aanvullingen op AB2000

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

00917



Methode grondwaardebepaling v nieuwe uitgiften



Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

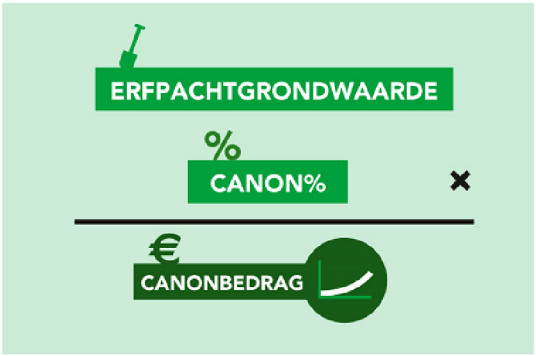


75674

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:

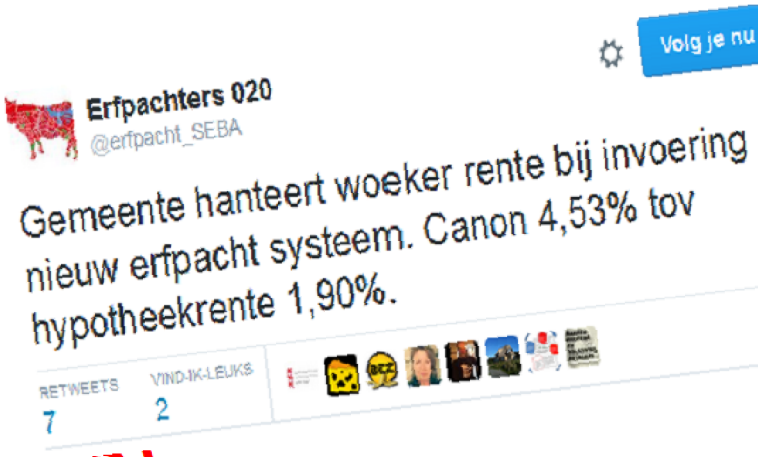


De canon en afkoopsom (2/3)

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)*

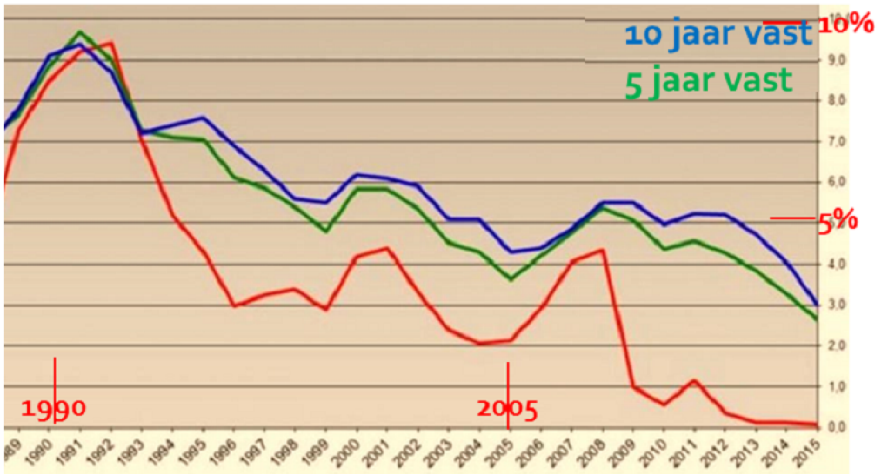
$$\frac{\textit{discontovoet - inflatie}}{\textit{1 + discontovoet}} = \frac{(1\% + 2\% + 1{,}5\%) - 2\%}{1 + (1\% + 2\% + 1{,}5\%)} = 2{,}39\%$$

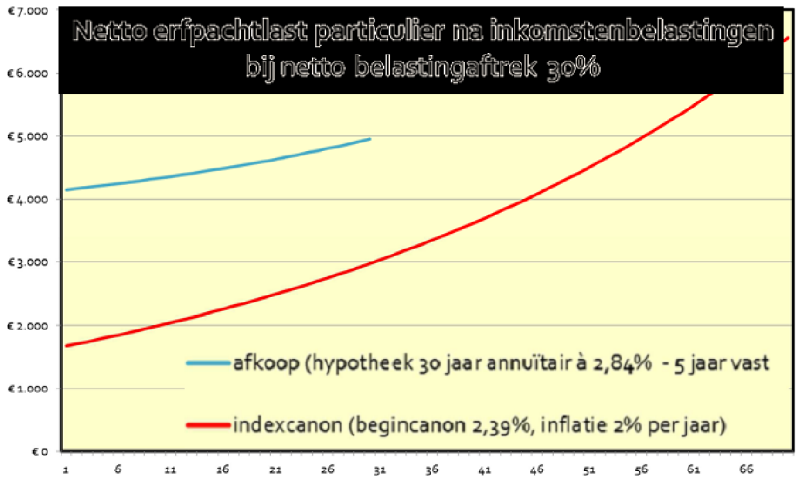


De canon en afkoopsom (3/3)

afweging in relatie tot hypotheekrente

- Canonpercentage bij huidige parameters 2,39%
- Hypotheek 20 jaar vast tussen 2,35 en 3,5 %







Misverstanden eeuwigdurend erfpacht/ het 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

00917

AB 2016 ingeschreven in Kadaster



75674

00917

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

75674

Pijlers Overstapregeling

- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk
- de uitwerking gebeurt in overleg met stakeholders
- de gemeente is er niet op uit om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren;
- de inkomsten van de gemeente mogen op korte termijn niet verslechteren
- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd

Bestaande afspraken

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - Erfpachter is geen eigenaar maar betaalt vergoeding voor gebruik grond. Erfpachter lost dus niet af.
  - Erfpachter 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. Dus keus:
  – 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

Individueel overstappen

- 1. Afzonderlijk erfpachtrecht op ieder appartementsrecht
- 2. Gezamenlijk besluit appartementseigenaren om over te stappen
- 3. Individuele overeenkomst: kettingbeding, boetebeding, kwalitatieve verplichting

00917

De stap



- Eind oktober: 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



75674

00917

Vragen en discussie

Welke informatie heeft de koper nodig?

....?



Welke informatie heeft u nodig?

75674

Meer weten?

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



Gemeente
Amsterdam

einde

Terug naar presentatie

Methode wonen

