Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

Betekenis voor u en uw klanten

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

13 juli 2016

Inhoud

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

01018

Raadsbesluit van 22 juni (1/2)

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 v erfpacht ingevoerd. Een meerderheid in 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

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

496544

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)

01018

Wat is erfpacht?



- Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander, in dit geval de gemeente Amsterdam
- Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiks-recht van de grond
- **255.000 contracten**



496544

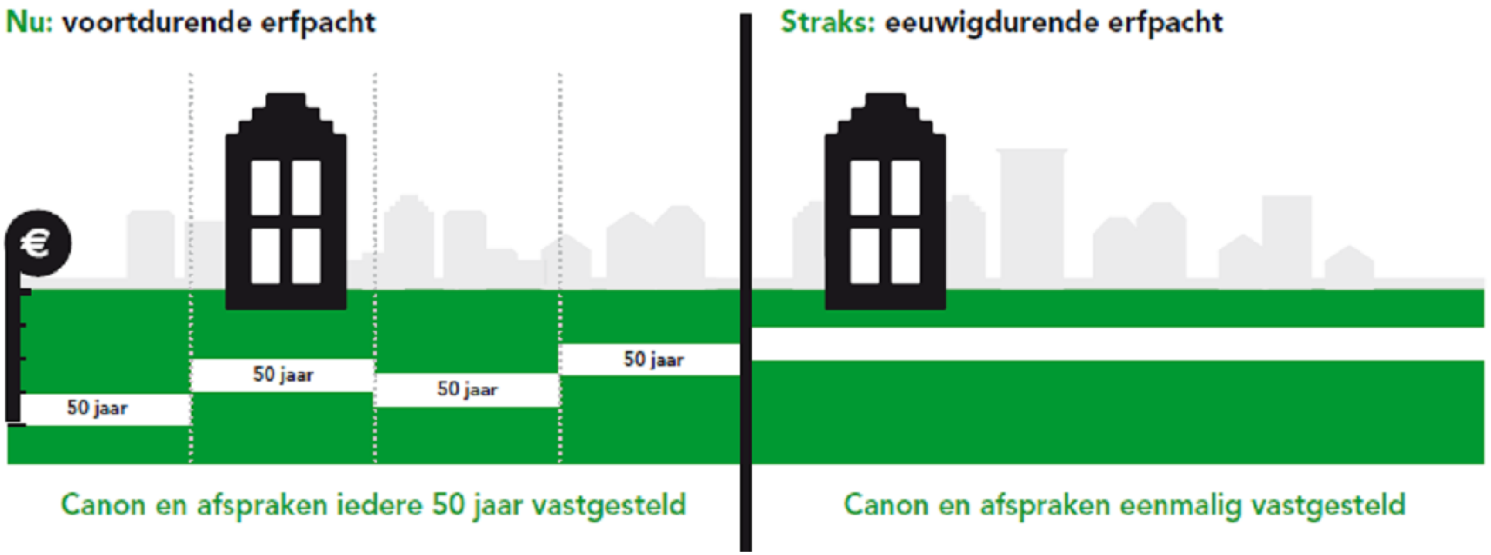
Waarom eeuwigdurende erfpacht?

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."

Voorspelbaar, vrijwillig



01018

Algemene Bepalingen 2016, de verschillen met de AB2000

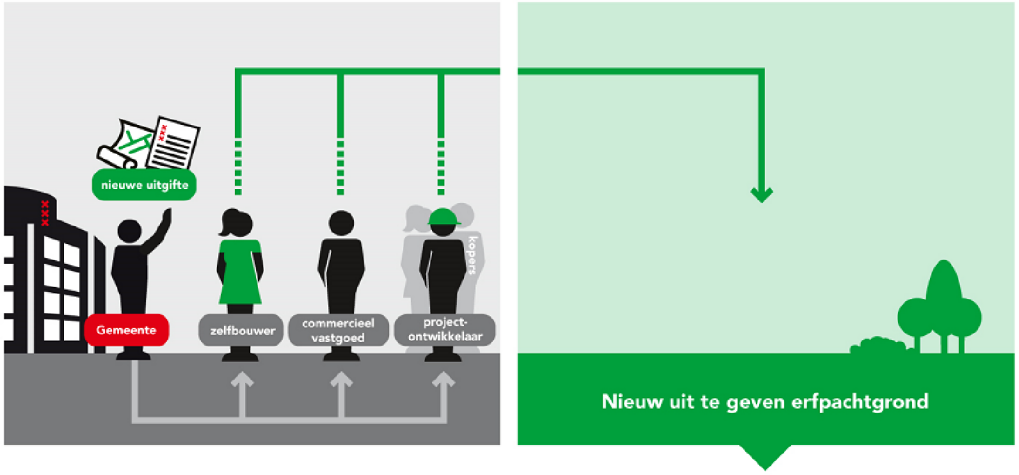
- In de AB 2016:
  - zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer en dus ook geen eenzijdige aanzegging andere AB;
  - is alleen indexcanon en eenmalige afkoop;
  - geen canonherziening bij vergroten woningen;
  - geen mogelijkheid tot ondererfpacht
  - bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek;
  - is een integriteitsclausule opgenomen.



01018



Methode grondwaardebepaling v nieuwe uitgiftes



Eeuwigdurende erfpacht

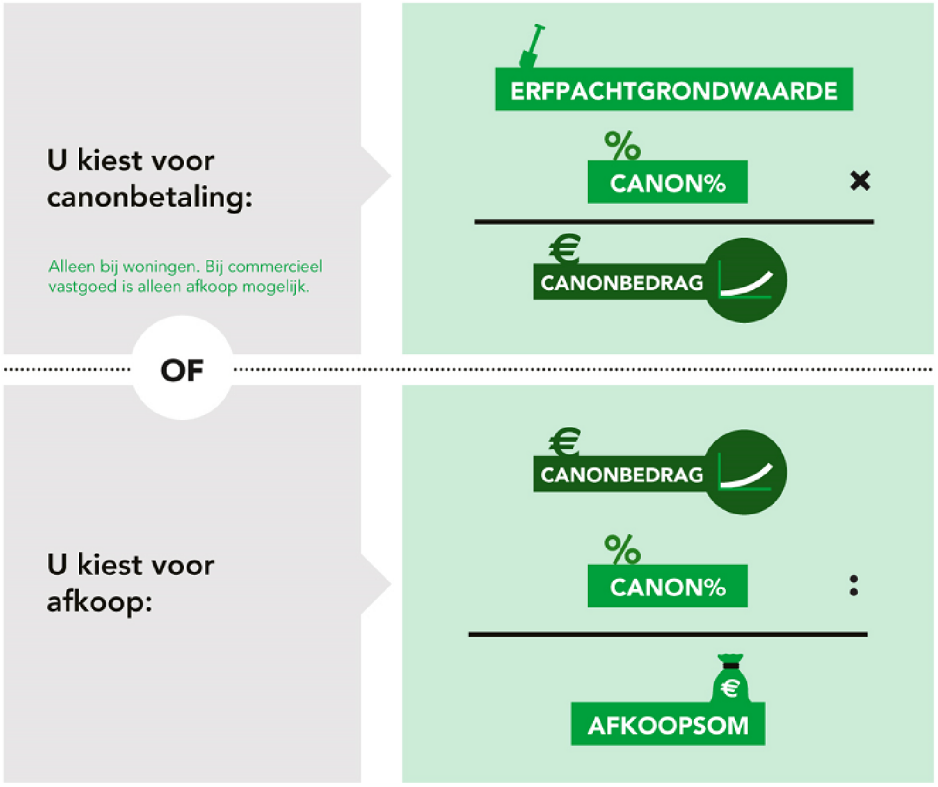
Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten



496544

01018

De canon en afkoopsom (1/3)



496544

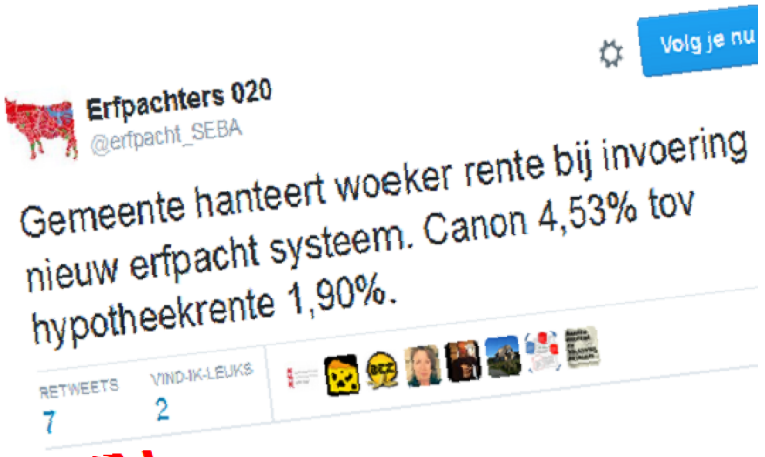
De canon en afkoopsom (2/3)

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)*

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

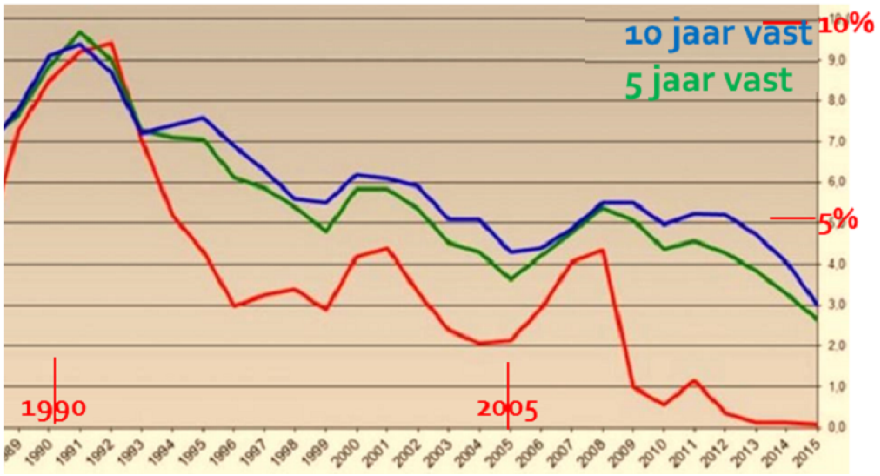
01018

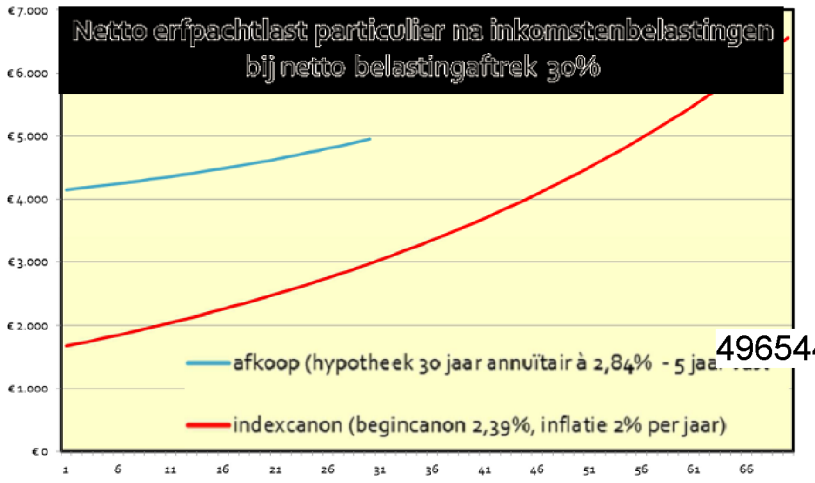


De canon en afkoopsom (3/3)

afweging in relatie tot hypotheekrente

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





496544

Zorgen erfpachter gaan vaak over het lopende 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



01018

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

496544

Pijlers voor de Overstapregeling

- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk

Bestaande afspraken

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - u bent geen eigenaar maar betaalt vergoeding voor gebruik grond. U lost dus niet af.
  - u 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, wilt u:
  - 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

01018

De stap



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



01018

Vragen en discussie

Wat mag eeuwigdurende erfpacht kosten bij overstap?

....?

Welke informatie hebben makelaars nodig

Hoe worden kopers van woningen geïnformeerd?



Kent u uw erfpachtstelsel?

496544

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail 5.1.2e **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



Gemeente Amsterdam

Wonen
Werken
Vrije tijd
Buurten

Actueel
Veelgevraagd
Bestuur en organisatie
Alle onderwerpen

Contact
English
Adressengids
Nieuwsbrief

Home › Wonen en leefomgeving › Erfpacht › Vernieuwing erfpachtstelsel

Zoeken...

Vernieuwing erfpachtstelsel

Amsterdam vernieuwt erfpachtstelsel

Vanaf 2016 voert de gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Nu wordt de vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan voor altijd vast. Zo krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten.

- Persbericht: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw in Amsterdam
- Nadere toelichting: Nieuwe uitgiftes eerst, overstapregeling volgt later
- Wat is het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?

Bekijk uitleg over de vernieuwing

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen

Schrijf u in voor de nieuwsbrief en ontvang het laatste nieuws rondom de ontwikkelingen van het nieuwe erfpachtstelsel direct in uw mailbox. Meld u hier aan voor de nieuwsbrief.

Lees ook eerdere nieuwsbrieven terug:

- Nieuwsbrief: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
- Nieuwsbrief: Eindejaarsgroet

+ Meer

Wat kost eeuwigdurende erfpacht?

Het college heeft uitgewerkt hoe de grondwaarde, erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom kunnen worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht. Het is nog niet mogelijk om te berekenen wat uw individuele kosten precies zullen zijn, maar u kunt wel alvast bekijken hoe de rekenmethode werkt.

- Bekijk rekenmethode erfpachtkosten in het nieuwe stelsel

Wat is de volgende stap?

NU: College legt plannen voor aan de gemeenteraad

STRAKS: Inspraak op algemene plannen eeuwigdurende erfpacht (inspraak over de overstapregeling volgt later)

- Lees meer over de stappen naar eeuwigdurende erfpacht
- Belangrijke momenten

Meedenken? Meld u aan voor het klantenpanel!

Bent u erfpachter in Amsterdam? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen en dat u ons helpt bij het toetsen van ideeën. U kunt zich aanmelden voor het klantenpanel via onderstaand aanmeldformulier. Wij hebben ook een klantenpanel voor ondernemers met een bedrijf op erfpacht.

- Aanmeldformulier klantenpanel
- Aanmeldformulier ondernemerspanel

Makelaars praten ook mee

- Meer filmpjes

Erfpachtspreekuur

Consultatie

496544

Gemeente
Amsterdam

einde

Terug naar presentatie

Methode wonen

