00671

From: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Wed 1/25/2017 3:27:59 PM
Subject: Re: Vraag erfpacht
Received: Wed 1/25/2017 3:27:59 PM

Het antwoord is dat bij de aannames in het rebel model overstappen in 2018 minder interessant is dan in 2017 en als je aan het einde van het tijdvak over zou willen stappen dat het duurder als het in het huidige erfpachtstelsel zou zijn (als de gemeente ook dan geen korting geeft).
Het klopt dat als je de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren buiten beschouwing laat het nieuwe stelsel duurder is dan het oude stelsel. Omdat de grondwaarde residueel bepaalt is op de wijze die door de grondwaardecommissie is geadviseerd (marktwaarde minus bouwkosten) betekent dit feitelijk dat de berekeningen met het oude beleid te laag uitkwamen. Maar dat is natuurlijk een lastige boodschap.
Erger nog, de GWC was van mening dat we lagere herbouwkosten hadden moeten houden, hetgeen tot gevolg zou hebben gehad dat de grondwaarde hoger waren uitgekomen. Overigens vindt de grondwaardecommissie ook dat je als gemeente een korting zou moeten geven om het interessant te maken maar dat terzijde.

Afijn. In het rapport staat ook vermeld dat die situatie niet voor de hand ligt omdat de erfpachter dan voor de goedkoopste variant zal kiezen en de gemeente dus een korting zal moeten geven om overstappen niet duurder te laten zijn dan voortdurende erfpachtstelsel.

Daarbij nog het volgende. Aan het eind van het tijdvak heeft een erfpachter recht om gebruik te maken van deskundigen. Als de gemeente geen korting zou geven op de overstap aan het einde van het tijdvak en als dan blijkt dat de aanbieding van de gemeente te duur is dan zullen deskundigen de prijs drukken.
Meer voor de hand is dat de gemeente de ontwikkelingen in de markt zal blijven monitoren en voor de erfpachter een aanbod voor eeuwigdurend doen dat niet hoger is dan voortdurend. Dat betekent concreet dat de gemeente dan korting moet geven of dat er niemand over zou stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Groet,
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
5.1.2e

Op 25 5.1.2e. 2017 om 15:47 heeft 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Ha 5.1.2e,

Ik stuur je onderstaande mail door, omdat ik deze beweringen al vaker voorbij heb horen komen.
Een groot deel kan ik nu al zonder jouw hulp ☺ afhandelen, maar deze nog niet.
Kun jij hier naar (laten) kijken?

Dank en groet,

5.1.2e

Dag 5.1.2e,

Hierbij het rapport waar ik gisteravond naar verwees.

384781

1 toont aan dat het nieuwe erfpachtsysteem (AV2016) op lange termijn zo'n 350 miljoen euro duurder is dan het

huidige systeem (AV2000), alleen bij overstap in 2017 is het voor de erfpachter (op lange termijn) goedkoper.

1 toont aan dat het nieuwe erfpachtstelsel 87% (!!!) duurder is dan het huidige. Bij overstap in 2017 ben je (door de peildatum 2014) echter wel 22% goedkoper uit dan in het huidige systeem.

2.6 laat dit nog eens zien voor een individueel erfpachtrecht met einde tijdvak 2036: overstap in 2017 is goedkoper dan het huidige systeem, daarna wordt het al snel duurder dan het huidige systeem.

Op basis hiervan ben ik erg benieuwd hoe het plaatje er uit ziet bij overstap in 2018. Mijn vermoeden is dat alleen in 2017 overstappen voordelig is, waarschijnlijk is het vanaf 2018 al niet meer interessant. Daarna wordt het ieder jaar ongunstiger om over te stappen. Afkopen is al helemaal niet zinvol, want dat kost in één keer veel geld (hebben veel huiseigenaren ook niet) en vertaalt zich vanwege de lange termijn waarop het voordeel zich voordoet ook niet 1-op-1 terug in de waarde van de woning. Ook als je geld over hebt kun je daarom in de meeste gevallen beter je hypotheek aflossen dan je erfpacht afkopen.

De oorzaak van het probleem ligt uiteindelijk in het feit dat in de nieuwe rekenmethode de grondwaarde gemiddeld 73% hoger uitvalt dan in het huidige stelsel (conclusie 1a, pagina 3).

Ik ben benieuwd naar je reactie. Heb ik gelijk, of zie ik misschien iets over het hoofd?

Groeten,

<1_3_rebelrapport_herziening_erfpachtstelsel_-_analyse_van_de_financiele_effecten_-_13-12-2016.pdf>