00610

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Toelichting voor VBO-makelaars

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel

2 juni 2016

127822

Inhoud

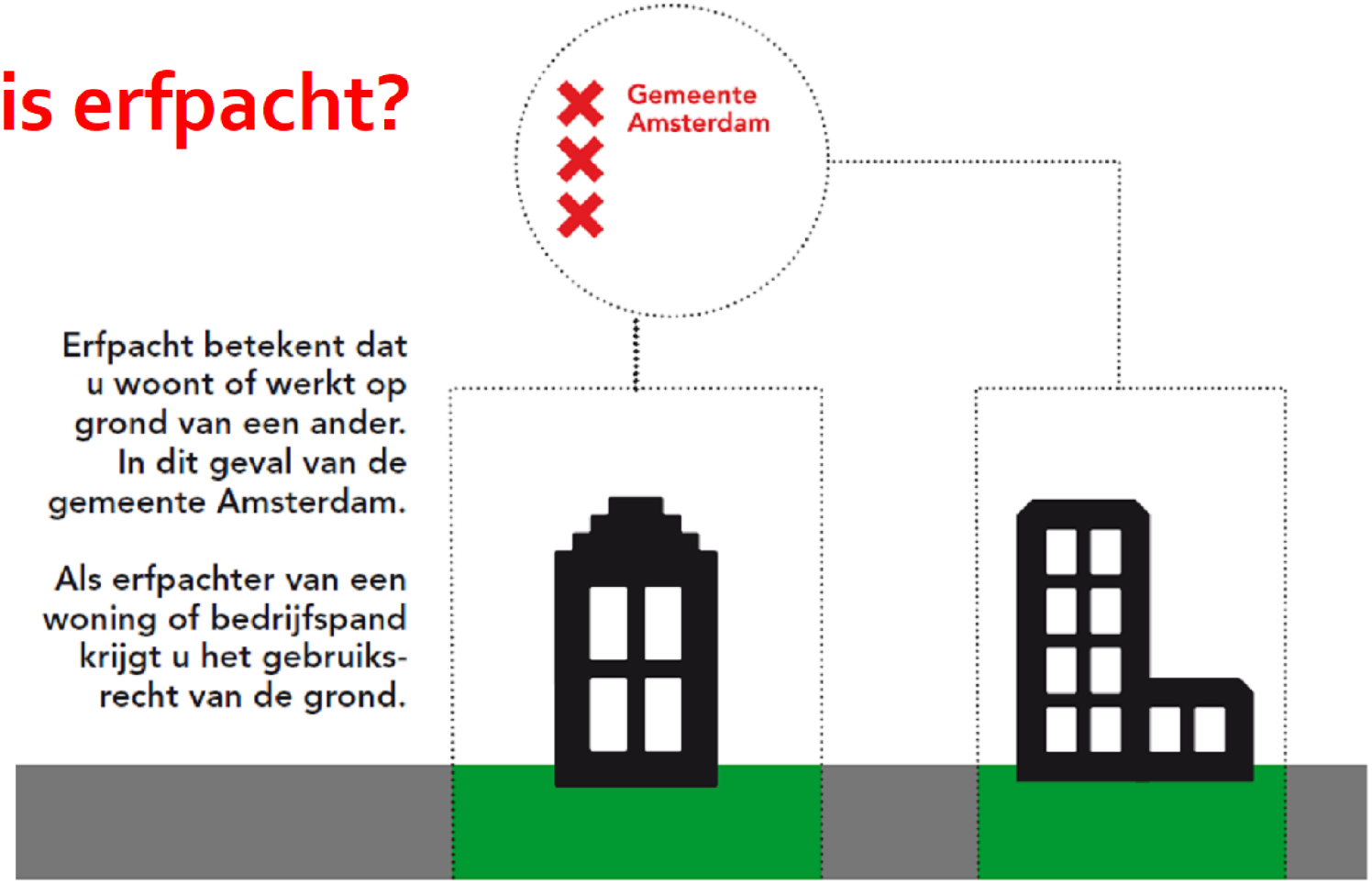
- 101 jaar voortdurende erfpacht
- Waarom nu eeuwigdurende erfpacht?

- Vanaf 1 juli: invoering voor nieuwe uitgiften
- En dan: de overstapregeling
- Misverstanden en zorgen

- Uw vragen
- Onze vragen

00610

Wat is erfpacht?



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

127822

1896 tijdelijke erfpacht



Naar mate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen, zal, en niets dan dat, de grond in en om de plaats waar dit geschiedt, in waarde stijgen. Deze grond, behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn…"

00610

1915 voortdurende erfpacht

College:
Voorstel tijdelijke erfpacht voor 100 jaar

Aangenomen motie Wibaut:
Invoering voortdurende erfpacht

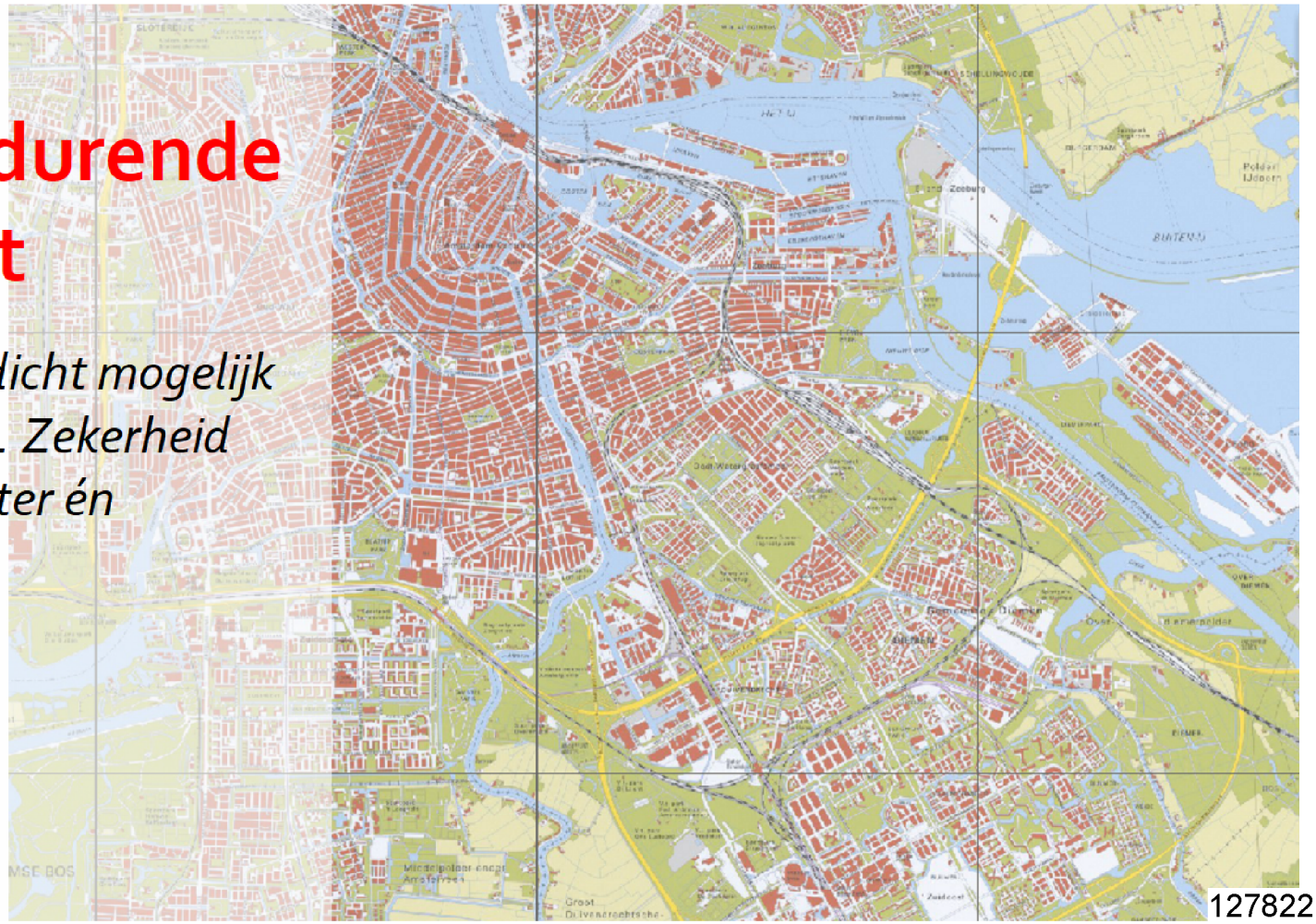


127822

00610

2016 eeuwigdurende erfpacht

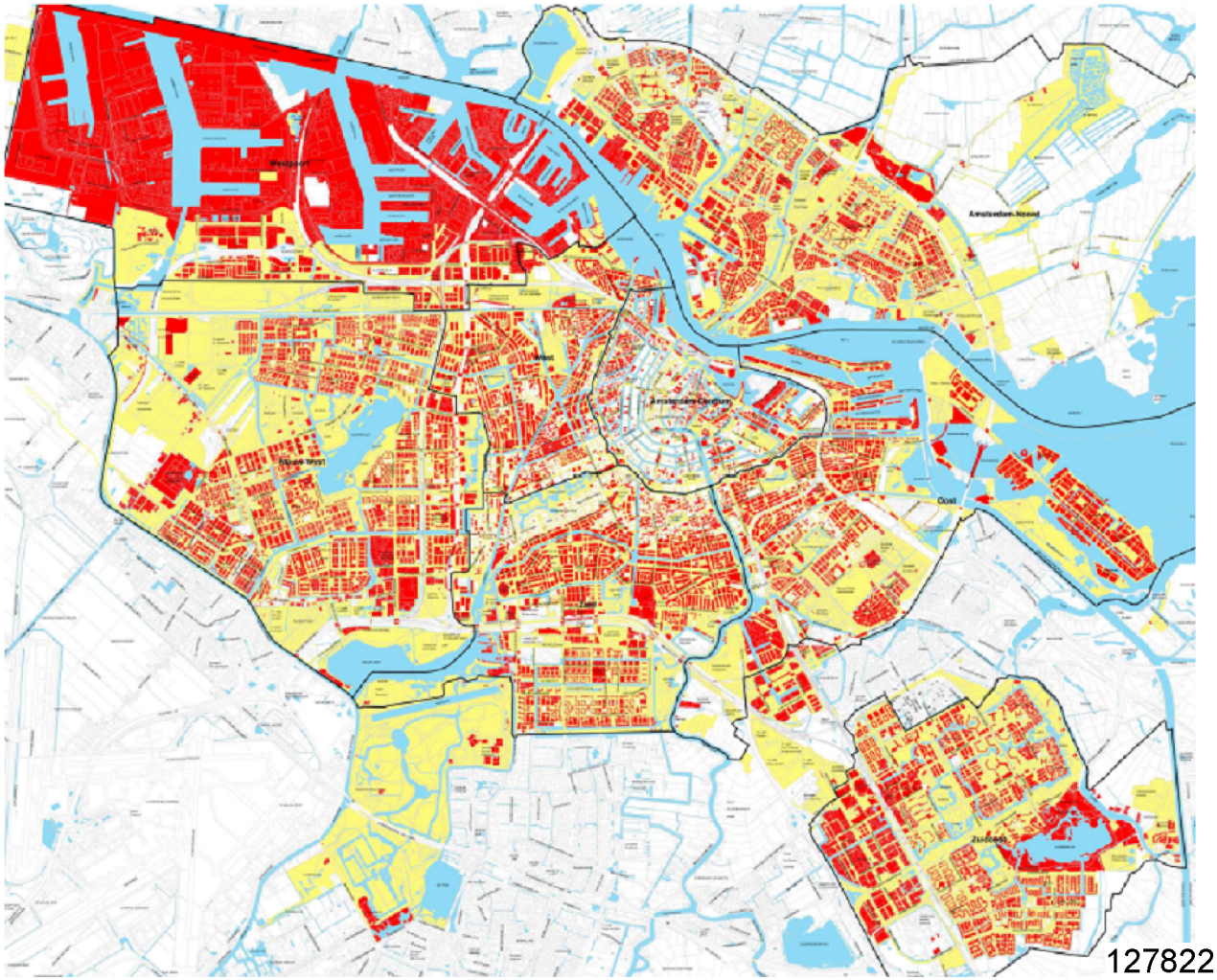
Erfpacht zo dicht mogelijk bij eigendom. Zekerheid voor erfpachter én Amsterdam.



127822

00610

2016:
255.000
contracten



127822

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

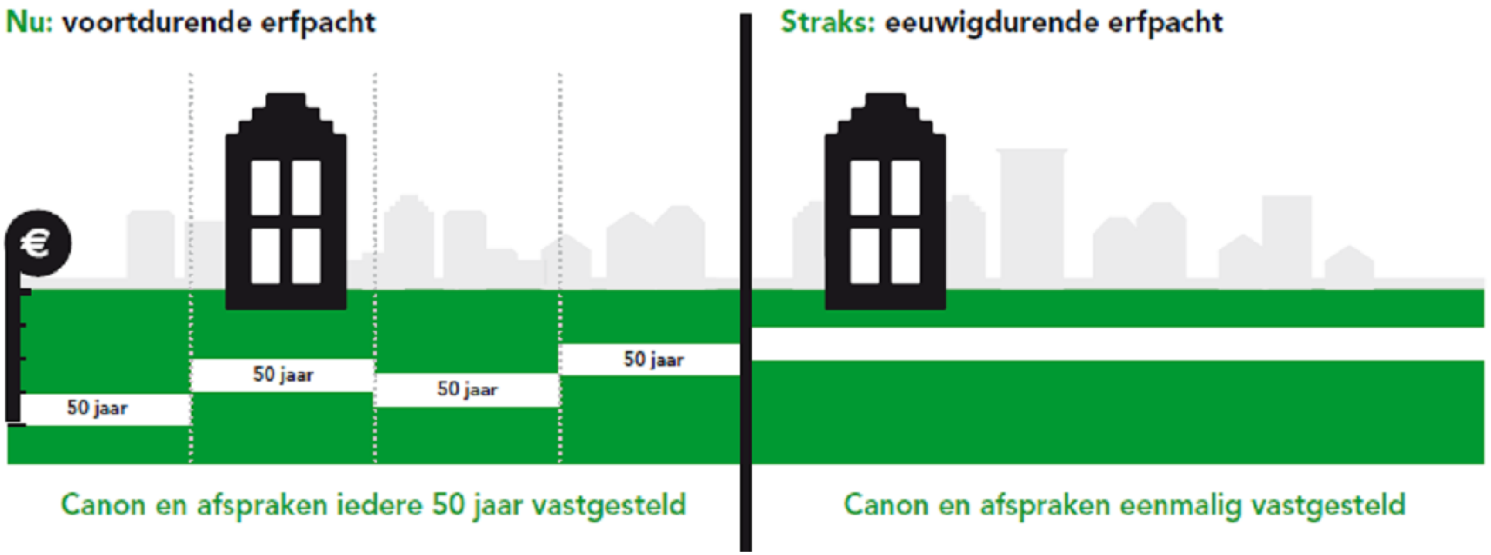
Tekst uit het collegeakkoord van 2014:

"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."

00610

Voorspelbaar, vrijwillig



127822

00610

Eerst voor nieuwe uitgiften, bestaande erfpachtrechten later

College 24 mei

Raad 22 juni

…we uitgiften eeuwigdurend per 1 juli

Voorbereiden overstapregeling

Inspraak oktober

Raad maart 2017

Referendum ?

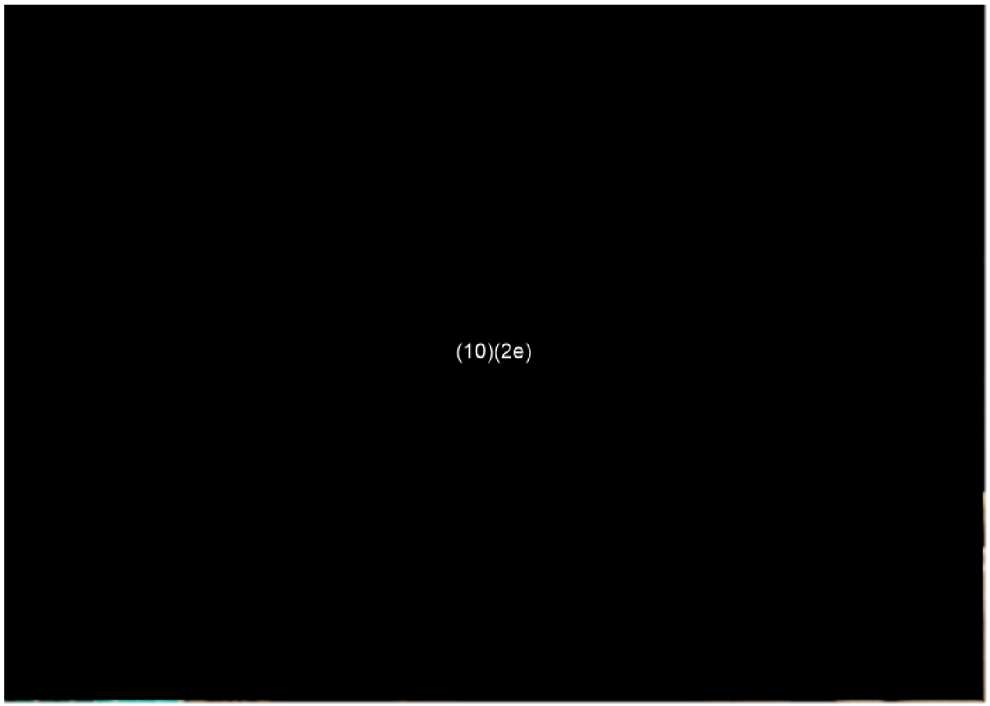
127822

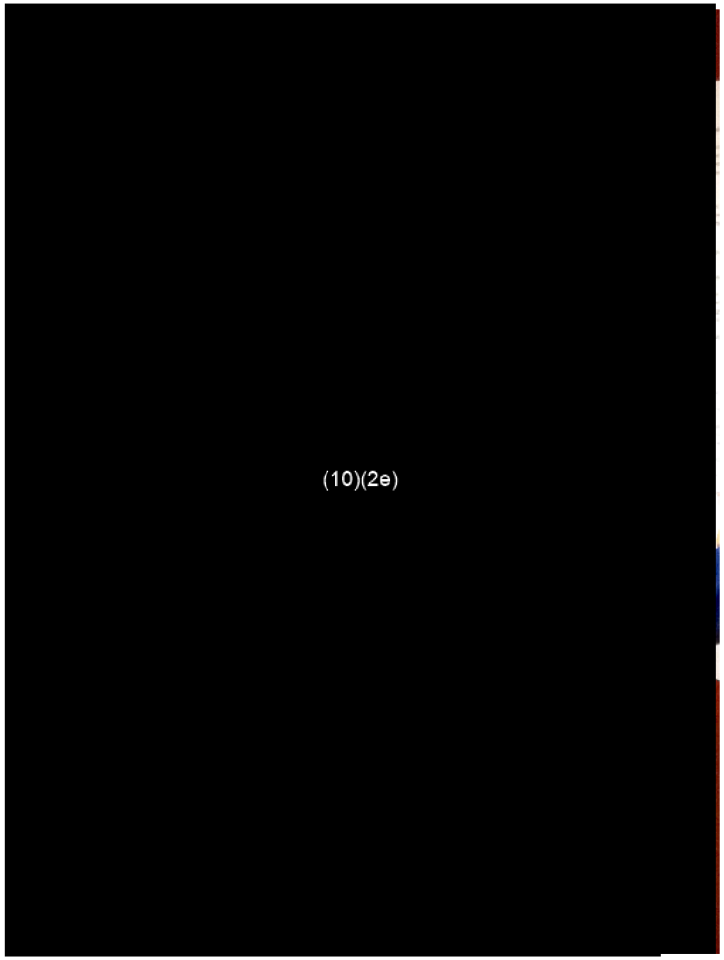
Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

- 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 ■

00610

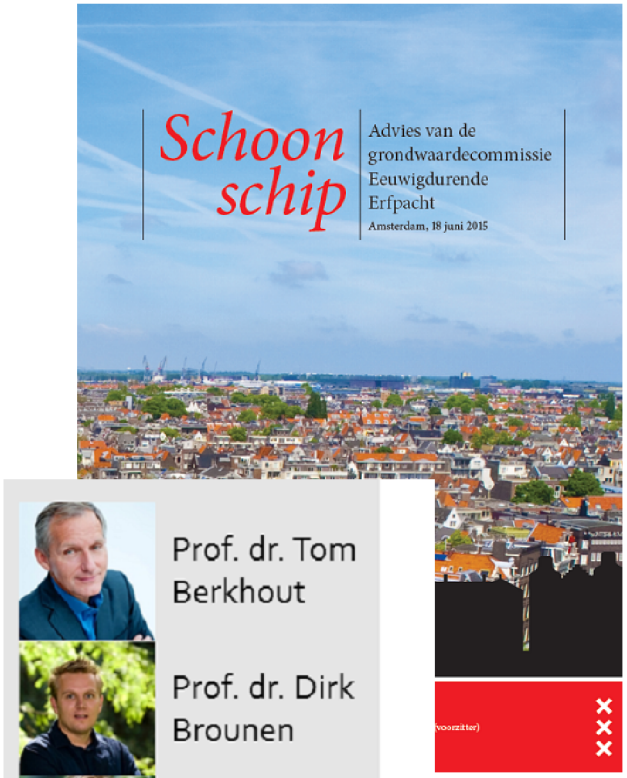




127822

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



00610

Gemeente
Amsterdam

Gemeenteraad moet voorstel van college nog vaststellen

Vanaf 1 juli: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

127822

00610

Het collegebesluit

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor **nieuwe gronduitgiften**
- Wonen én niet wonen per 1 juli 2016
- Vaststelling:
  - Nota van beantwoording
  - Algemene Bepalingen 2016
  - Uitgiftebeleid
  - Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
- Niet voor woningcorporaties en havengebied
- Volgende stap: de overstapregeling



127822



Inspraak, de nota van beantwoording

- 64 inspraakreacties (4 van belangenvertegenwoordigers)
- Veel reacties ten aanzien van canon en overstap
- Geen duidelijke voorkeur voor indexcanon, vaste canon of afkoop
- Beperkt (14) aantal wijzigingen
  - Alleen indexcanon en afkoop
  - Geen geschillencommissie
  - Vertragingsrente geen 6% maar wettelijke rente
  - Risicopercentage in canon van 1,75% naar 1,5%

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.

Erfpachtgrondprijzen nieuwe uitgiften

- De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
  - Tenders zijn uitgangspunt
  - En anders residueel met minimum erfpachtgrondprijs of vaste grondprijs.
- Analoog aan huidige wijze van grondprijsbepaling
  - Residueel
  - Op basis van markt en eeuwigdurende erfpacht

00610

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiftes



127822

00610



Berekening uw erfpachtgrond-waarde:

** De waarde wordt in de markt bepaald en voor woningen zou deze 1% lager kunnen zijn dan in geval van eigendom.



U kiest voor canonbetaling:

Alleen bij woningen. Bij commercieel vastgoed is alleen afkoop mogelijk.



OF

U kiest voor afkoop:



127822

00610

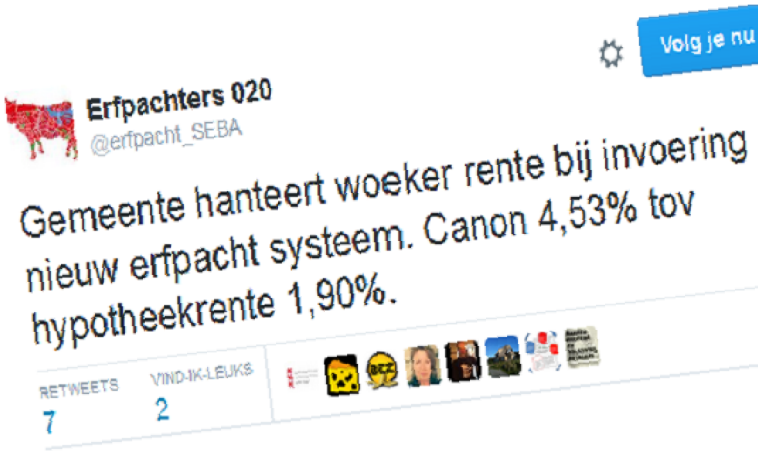
Het canonpercentage (1/2)

- De canon wordt marktconform bepaald conform advies Grondwaardecommissie
  - Reële rente, bandbreedte 1%-3%
  - Inflatieverwachting ECB: 2%
  - Risicopercentage 1,5%

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

- Canon beweegt zich tussen 2,39% en 4,23%,
  (bij voortdurende erfpacht: 3% bij nieuwe uitgiften)

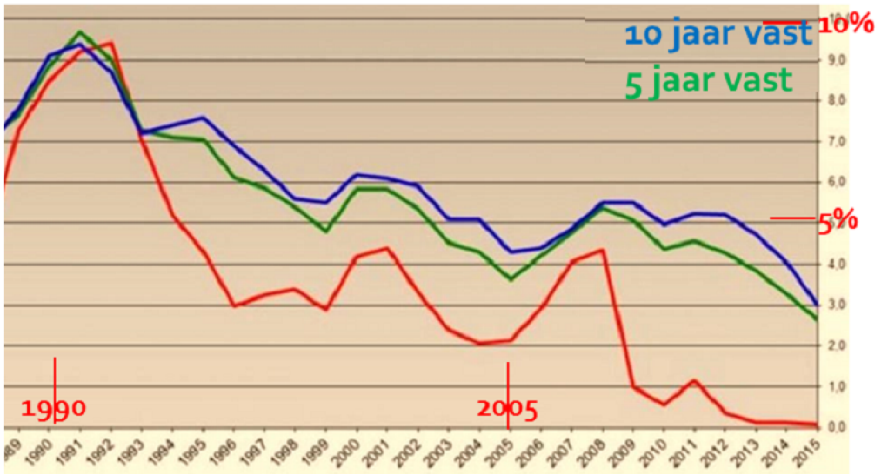
- Afkoopsom = canonbedrag : canonpercentage

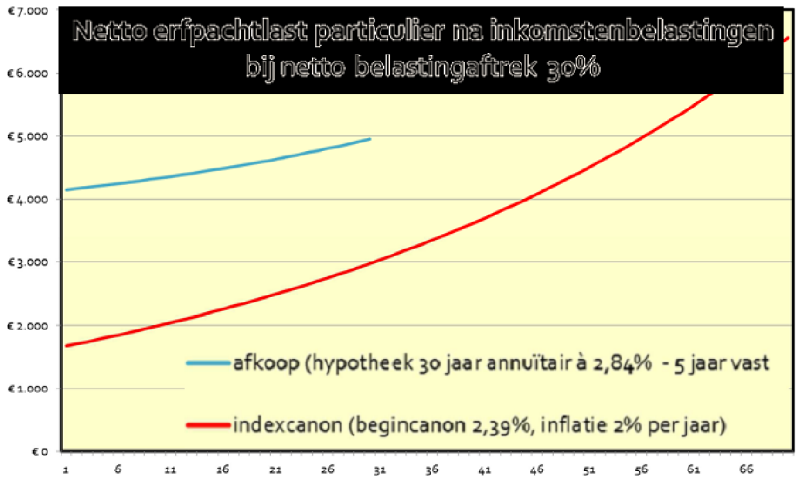


Het canonpercentage (2/2)

afweging in relatie tot hypotheekrente

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





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


‘Erfpachtplannen deugen niet’


Het Parool
HOME AMSTERDAM STADSGIDS
'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS
Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

00610

Reken af met woeker bij erfpacht in Amsterdam

Erfpachtstelsel lang verdedigd als bescherming tegen de markt, maar nu gedraagt gemeente zich zelf als grote gra

Diederik Boomsma

In zijn verwoede strijd tegen de financiële sector deelt publicist Joris Luyendijk de ene na de andere gevoelige klap uit. Zo hekelt hij bankiers die via ondoorzichtige constructies woekerwinsten boeken. Een bankier heeft een maatschappelijke functie en moet je kunnen vertrouwen. Maar Luyendijk zou zijn pijlen ook eens moeten richten op het Amsterdamse erfpachtstelsel: zowel de huidige praktijk als de vernieuwingsvoorstellen die nu ter inspraak liggen. Want het zijn niet alleen Cityboys uit de private sector die misbruik maken van hun positie; hier doet de gemeentelijke overheid precies hetzelfde.

Wie in Amsterdam op grond van de gemeente een woning bezit moet naast de onroerendezaakbelasting ook erfpacht betalen. Uitgangspunt van het huidige stelsel is dat de gemeentelijke overheid iedere vijftig jaar opnieuw de waarde van de grond vaststelt en afrekent.

Econoom Robin Fransman heeft dit eens treffend omschreven als een hypotheek die je nooit af kunt lossen maar steeds wordt verhoogd. Inmiddels zijn vriend en vijand het er over eens: dat moet op de schop. Voorstel van het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders, gevormd door VVD, D66 en SP, is nu om de periodieke herzieningen af te schaffen door van 'voortdurende'



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

bouwkosten van de woning minus een

127822

De overstapregeling volgt nog

- Prijs voor overstap nog niet bekend.

- Inspraak volgt in oktober
  - rekentool voor erfpachter
- Besluitvorming voorzien in maart 2017

- Liever voortdurend houden kan, het is een keuze:
  - een eeuwigdurend tijdvak
  - voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

00610

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

127822

00610

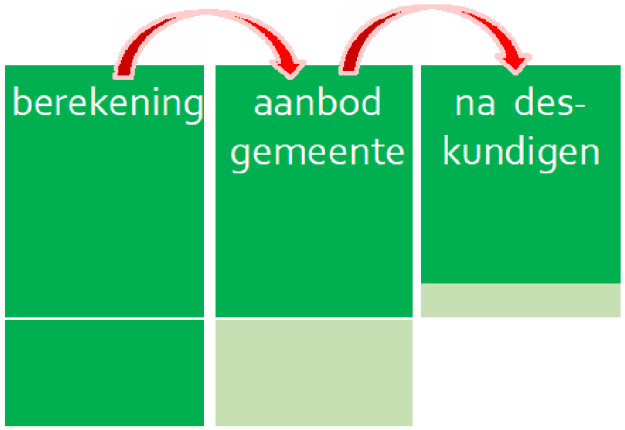
Overstapregeling

de uitgangspunten

- Inspraak in oktober
- De uitgangspunten:
  - Overstap is altijd vrijwillig.
  - Iedereen krijgt aanbod
  - Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak.
  - Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd.
  - Redelijke en billijke overstap.
  - Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting.

Prijskaartje volgend tijdvak voortdurende erfpacht

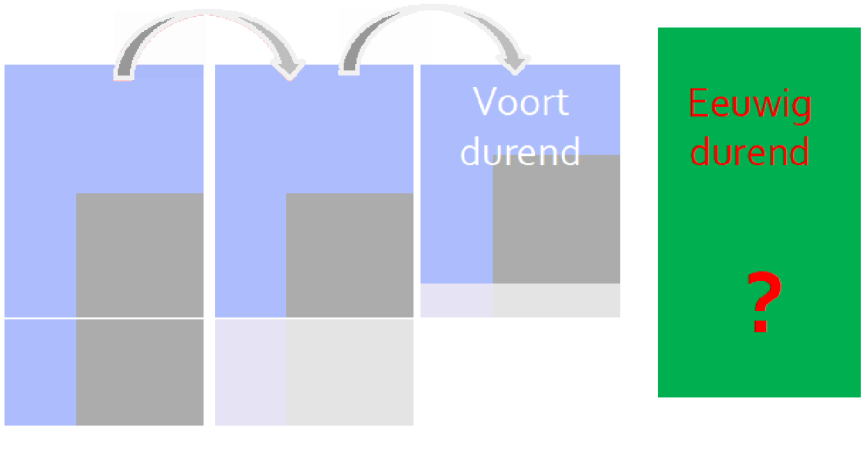
- Ieder tijdvak wordt gevolgd door een nieuw tijdvak.
- Canon wordt gebaseerd op actuele grondwaarde.
- Gemeente maakt berekening en doet aanbod
  - 25% depreciatie
- Erfpachter kan deskundigen inroepen:
  - gemiddeld 13,5% aftrek
  - laatste tijd minder grote verschillen



En dat van eeuwigdurende erfpacht?

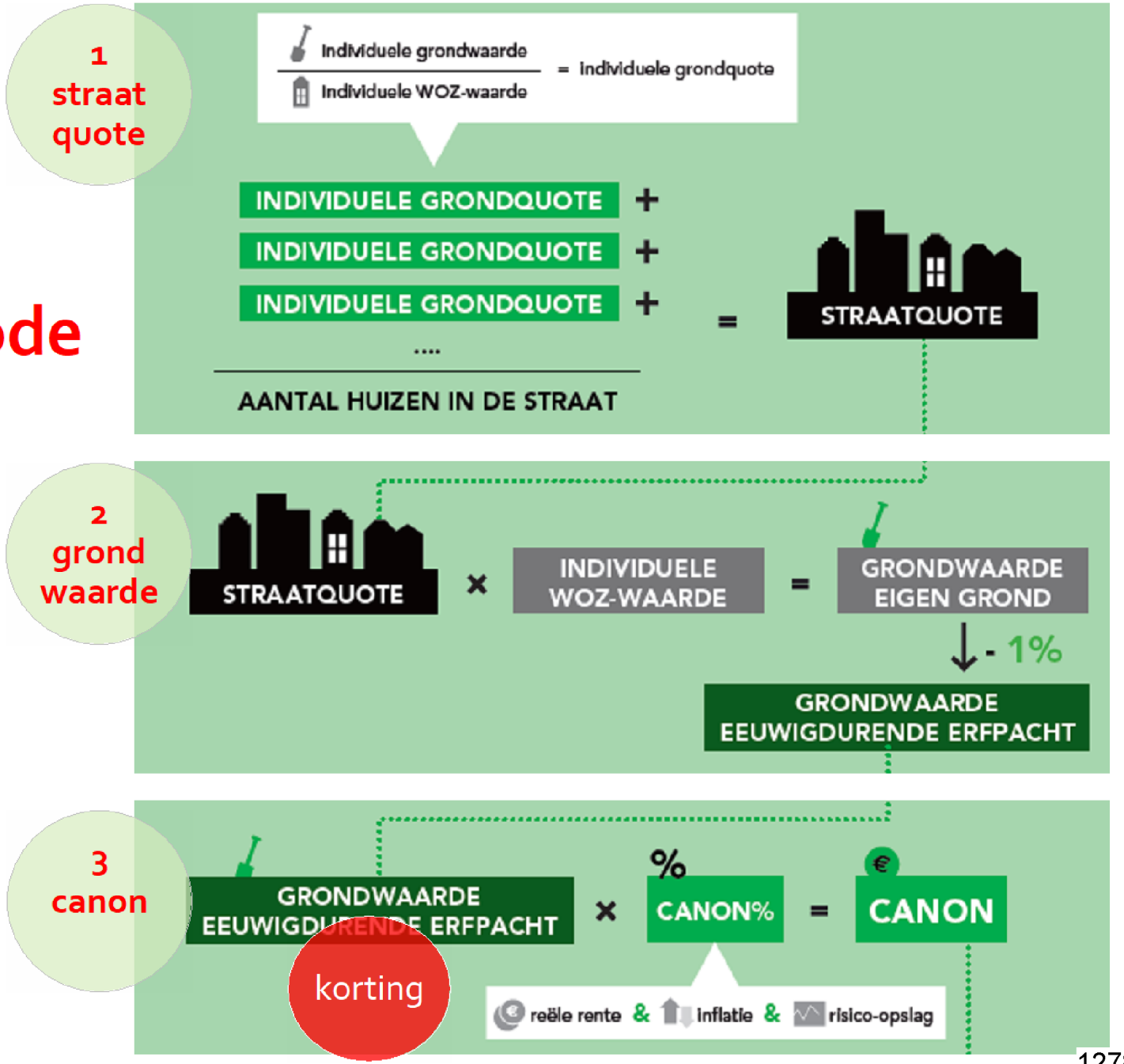
- Moet eeuwigdurende erfpacht
  - meer,
  - evenveel, of
  - minder

  kosten voor de erfpachters?
- Korting gaat hierin cruciaal zijn



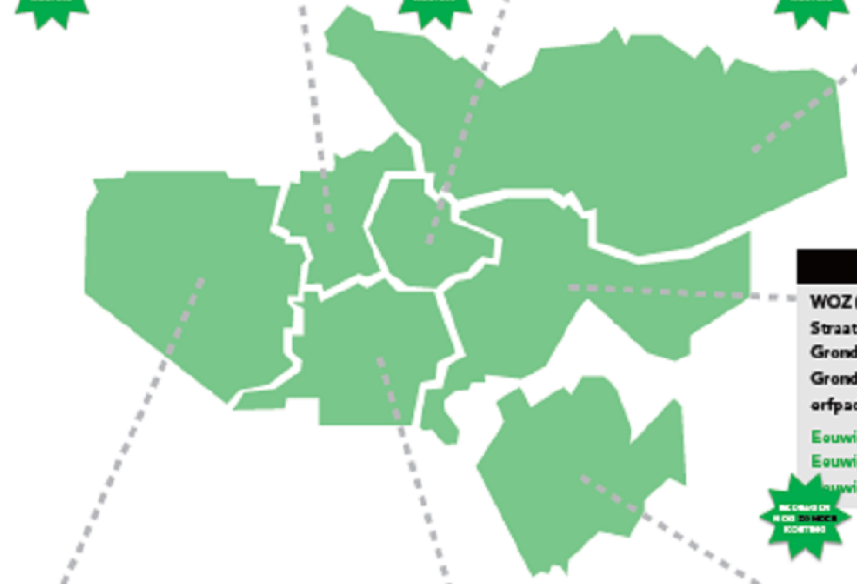
00610

Methode



127822

00610



Voorbeeld in West

WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€1.092
Eeuwigdurende vaste canon	€1.885

Voorbeeld in Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
Eeuwigdurende vaste canon	€4.902

Voorbeeld in Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€678
Eeuwigdurende vaste canon	€1.172

Voorbeeld in Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.859
Eeuwigdurende vaste canon	€4.938

Voorbeeld in Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€325
Eeuwigdurende vaste canon	€561

Voorbeeld in Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.238
Eeuwigdurende vaste canon	€3.865

Voorbeeld in Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€13.811
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.811
Eeuwigdurende indexcanon	€363
Eeuwigdurende vaste canon	€626

De rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties. Exacte canons en afkoopsommen kunnen hiervan afwijken.
Voor toepassing op andere situaties is de WOZ-waarde en straatquote nodig.

127822

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?



Ter discussie (1/4)

Wie informeert de koper?

"Het is de taak van makelaars om kopers te informeren over erfpacht en de gevolgen van eeuwigdurende erfpacht"

"De gemeente dient zorg te dragen voor goede informatie over eeuwigdurende erfpacht"



00610

Ter discussie (2/4)

Wie kent het advies GWC?



Vastgoedmarkt

Amsterdam naar eeuwigdurende erfpacht

08-11-2015 | LAATST GEWIJZIGD: 30-11-2015

Als laatste van de vier grote gemeenten in Nederland heeft het nieuwe college van B&
gebracht om in 2016 eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Dit heeft reeds tot grote o
woningen op erfpachtgrond en dat is veruit het merendeel van alle woningen in Amste

Er is sinds jaar en dag discussie over het huidige systeem en vriend en vijand zijn het er over eens dat er ie
Erfpachtstelsel heeft begin 2015 besloten om advies te vragen van een nieuwe onafhankelijke Grondwaard
waren mijn oud-collega's Berkhout, Brounen en Eichholtz. Deze commissie heeft op 18 juni 2015 haar eind
dat zij de hoofdconclusies zullen overnemen in hun uitgewerkte voorstel, dat begin 2016 gereed is. In de va
aandacht gekregen die het verdient.

Op een buitengewoon heldere wijze is de totale problematiek van de waardering van de grondwaarde in het
heeft de belangrijkste studierapporten sinds 1992 de revue laten passeren en heeft ook zelf nieuw onderzoe
betreffende de invloed van veroudering van het opstal op de waarde van de erfpachtgrond. Dit rapport zou
relevante vastgoedopleidingen in Nederland.

"Iedereen die nu in Amsterdam actief is als ontwikkelaar, makelaar, taxateur, belegger, consultant of financier moet dit bestudeerd hebben om later in 2016 de voorstellen van de gemeente Amsterdam te kunnen wegen."

Professor Pé Kohnstamm

127822

Ter discussie (3/4)

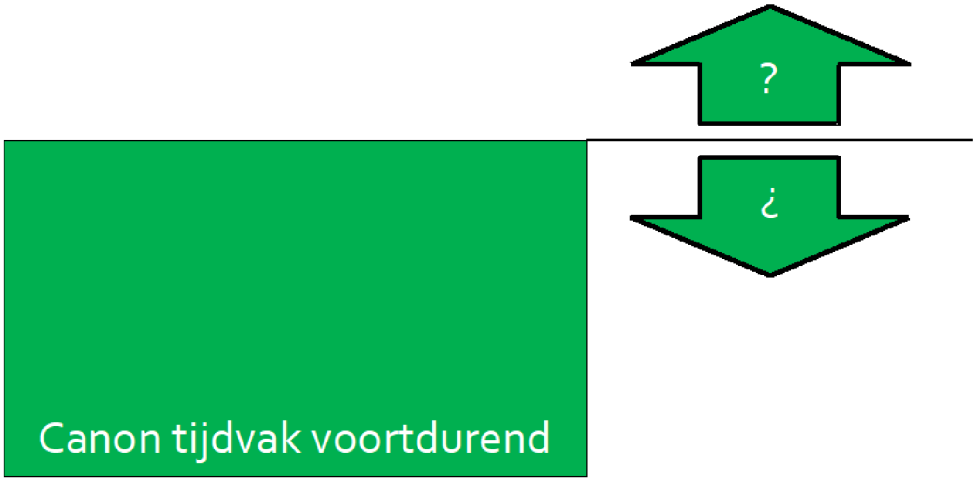
De gemeente moet meer aandacht hebben voor informatie

Wat hebt u nodig om huizenkopers te informeren?



Ter discussie (4/4)

Wat mag eeuwigdurende erfpacht kosten bij overstap?



Eeuwigdurend
meer waard:
ook een hogere prijs?

00610

Meer weten?

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



127822