00333

Gemeente
Amsterdam

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

811677

2/4/2025

00333

Beeldvorming

- "Eeuwigdurende erfpacht wordt te duur voor bestaande erfpachters"
- "Canonherzieningen in het voortdurende stelsel zijn te duur"
- "Er zijn hoge kortingen nodig"
- "Kan ik mijn huis nog wel verkopen?"
- eeuwigdurende erfpacht een goede stap
- voor nieuwbouw geen bezwaren


Historische herziening stelsel vanaf 1 juli 2016

VRIJE KEUZE IN ERFPACHTSOORT

door Jan Braaksma en Thijs Rösken

„Het stelsel gaat vanaf juli 2016 in voor nieuw uitgegeven grond", legt wethou-

den. „Een commissie van drie wijze mannen gaat de komende tijd nadenken

Wethouder RO en Grondzaken @ericvanderburg zinspeelt op erfpachtkorting van 40% bij #Stadsgesprek. Kijk live mee: debalie.nl/agenda/podium/ …


'Erfpachtplannen deugen niet'


Vrij. Onverveerd

Het Parool HOME AMSTERDAM STADSGIDS

'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel

811677


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS

Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

00333

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

- Geen tijdvakken met canonherziening meer
- Geen aanpassing Algemene Bepalingen
- Vergroot u uw woning? Geen canon verhoging
- Afkoop ligt dicht bij eigen grond (canon kan ook)
- Zekerheid, ook bij hypotheekverstrekking



811677

00333

Bezwaren gaan vaak over het lopende voortdurende erfpachtcontract

Canonherzieningen worden als onredelijk ervaren:

- canon wordt einde tijdvak altijd herzien,
- erfpachters houden hier niet altijd rekening mee en
- een erfpachtcontract wordt 'pas' tegen einde tijdvak voelbaar

Invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet

811677

00333

En ook belangrijk: de overstapregeling is er nog niet

- Nu eerst voor nieuwe uitgiftes, overstap later

- Prijs voor overstap nog niet bekend
- Ook over de overstapregeling kunt u inspreken

- Liever voortdurend houden kan, u kiest wat bij uw situatie past:
  – een eeuwigdurend tijdvak
  – voortdurend met iedere 50 jaar canonherziening

811677

00333

Eerst raadsbesluit voor invoering eeuwig durende erfpacht nieuwe uitgiften

- Inspraak: 22 feb tot 4 april
- Algemene Bepalingen
- Uitgiftebeleid
- Grondprijsbeleid:
  - grondprijzen eeuwigdurende erfpach
  - canonpercentage



811677

00333

Daarna volgt de overstapregeling

- Inspraak overstapregeling:
  - wijze van verrekening bestaande erfpacht
  - korting
  - wat betekent het voor u individueel
- Verwerking inspraakreacties
- Besluitvorming overstapregeling
- Het aanbod van de gemeente



811677

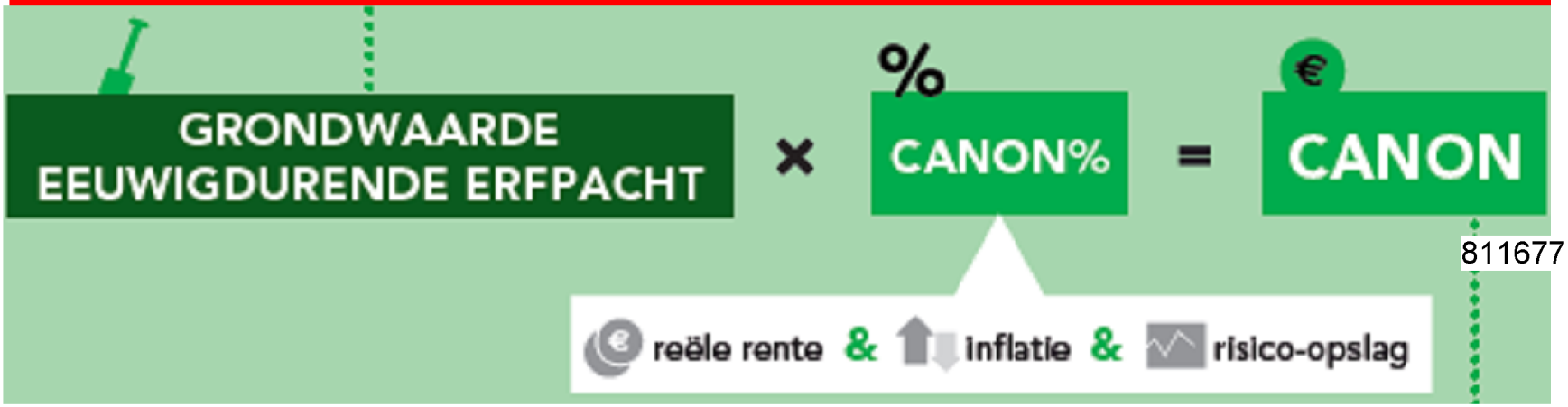
De kernvragen:

- Wilt u als opvolgend tijdvak:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?
- Wilt u tussentijds overstappen?
- Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht (u) waard?

00333

Gemeente
Amsterdam

Verdieping



811677

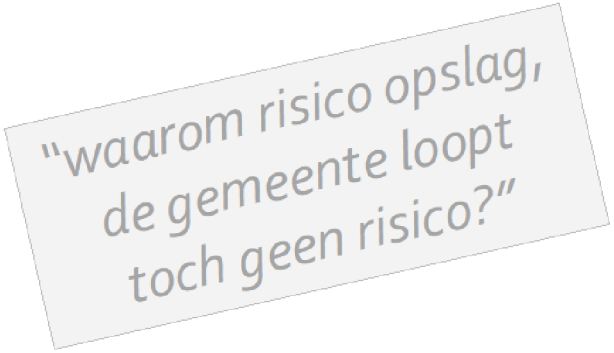
00333

Het canonpercentage (1/3)

Nog te maken keuzes

- Canon% opgebouwd uit:
  - reële rente
    (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
  - risicopercentage (tussen 1,5-2%)
  - inflatie (doelinflatie ECB: 2%)

- Canon% bij 1,75% risico opslag:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)



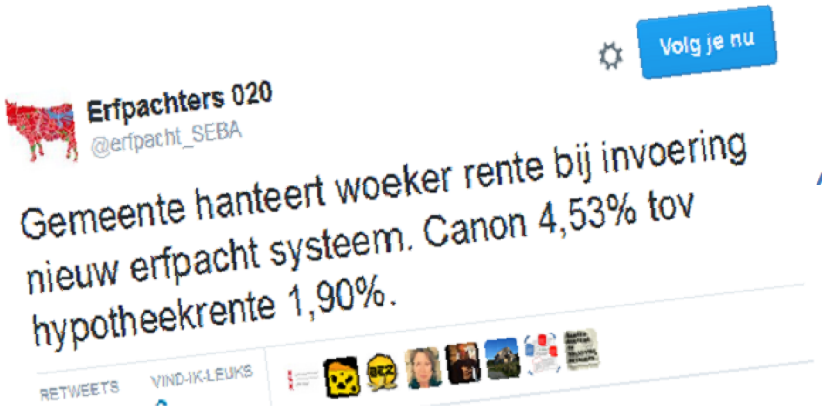
811677

Het canonpercentage (2/3)

Uw afweging, in relatie tot hypotheekrente

- Canon% bij huidige parameters:
  - tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
  - tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon)

(bij voortdurend: canon% = 3%)



op basis van annuïteit
bron: huis & hypotheek

18-4-2016	var.	1 jaar	5 jaar	10 jaar	20 jaar
Argenta	1.46	1.30	1.35	1.65	2.35
ABN AMRO Budget	1.95	1.90	1.90	2.18	2.95
Obvion Basis	2.00		1.90	2.20	3.00
ING Basistarief		1.94	1.99	2.24	3.55
ABN AMRO Woning	1.95	2.00	2.00	2.28	3.05
Aegon	2.05		2.10	2.30	2.
Obvion	2.00		2.10	2.40	3.20
Hypotrust Elan	2.64	2.33	2.38	2.62	3.27

00333

Het canonpercentage (3/3)

Mogelijke betaalvormen

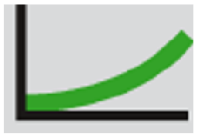
- Dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



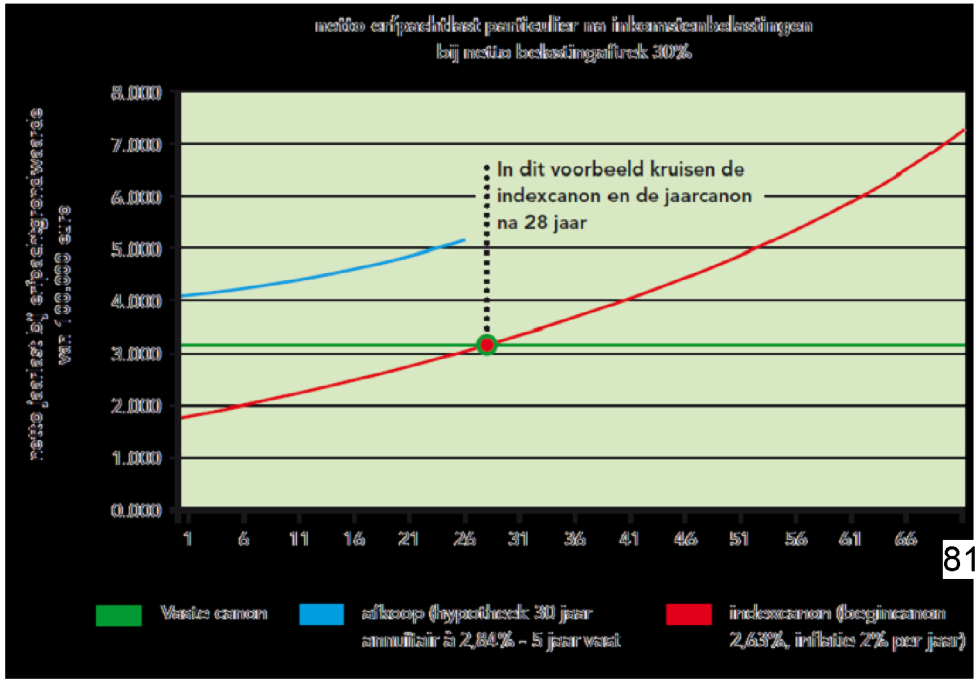
afkoopsom



vaste canon



index canon



811677

00333

Overstapregeling, de uitgangspunten

- Overstap is vrijwillig

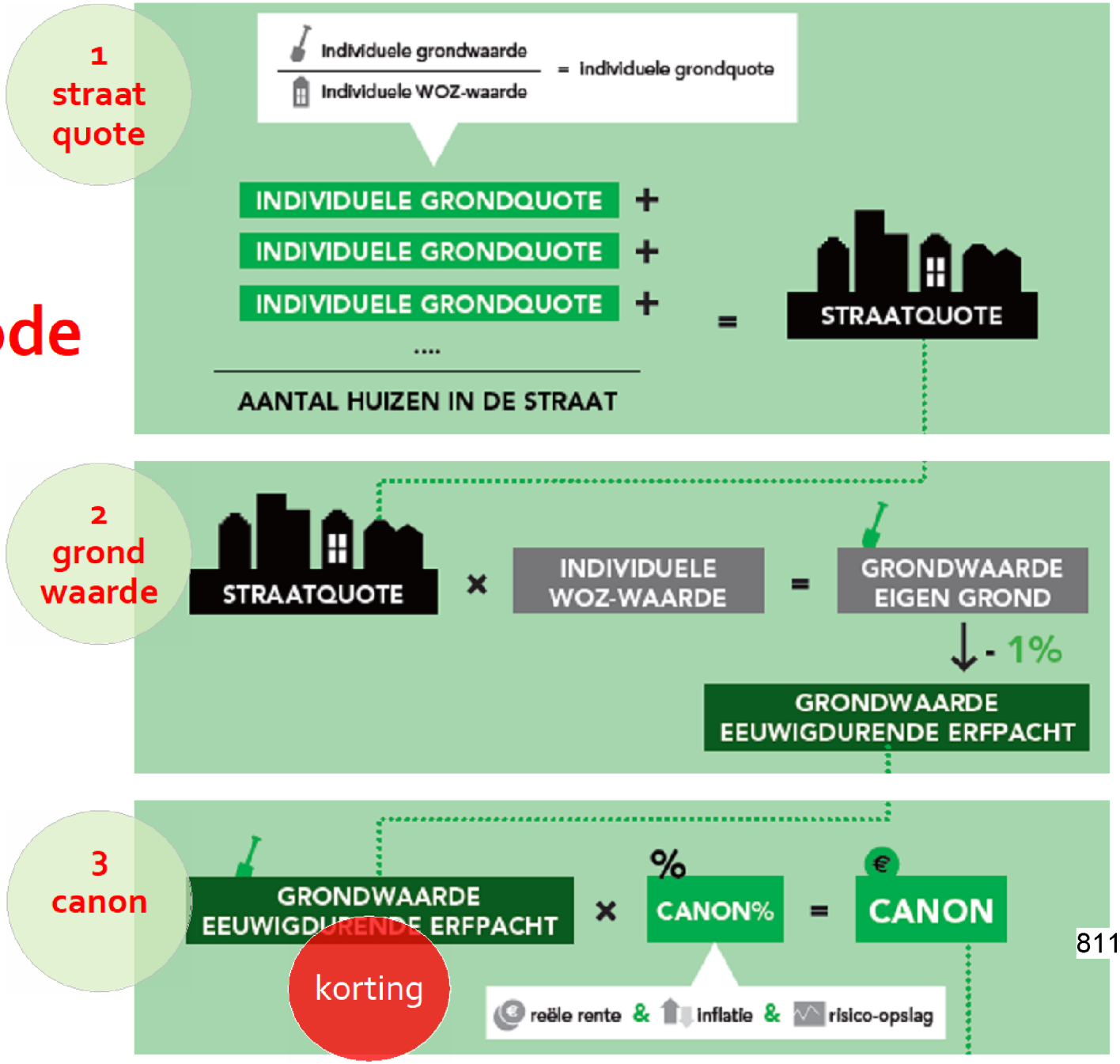
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige voortdurende
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd

- In gelijke gevallen gelijk behandelen
- Redelijk en billijke overstap
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting

811677

00333

Methode



811677

Rekenvoorbeelden als illustratie excl. korting

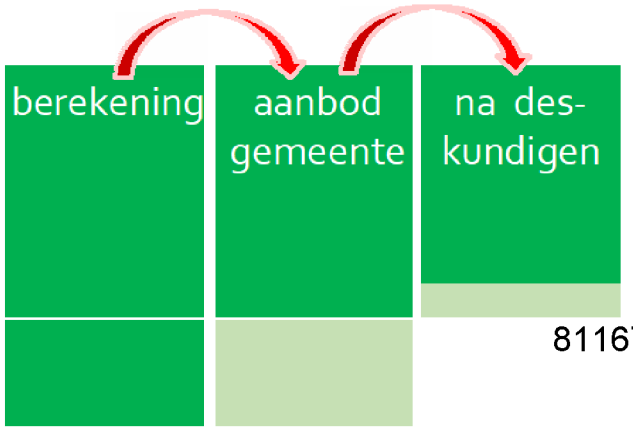
- Met index-canon: 2,63%
- Met vaste canon: 4,53%
- Straatquote is een selectie, per straat verschillend

	West	Centrum	Zuid-Oost	Noord	Oost
WOZ (01-01-14)	175.000	210.000	155.000	145.000	400.000
straatquote	24%	52%	9%	18%	25%
GW eigen grond	42.000	109.200	13.950	26.100	100.000
GW erfpacht	41.580	108.108	13.811	25.839	99.000
Kortingsbedrag	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb
afkoopsom	41.580	108.108	13.811	25.839	99.000
indexcaon	1.094	2.843	363	680	2.604
vaste canon	1.884	4.897	626	1.171	4.48

00333

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



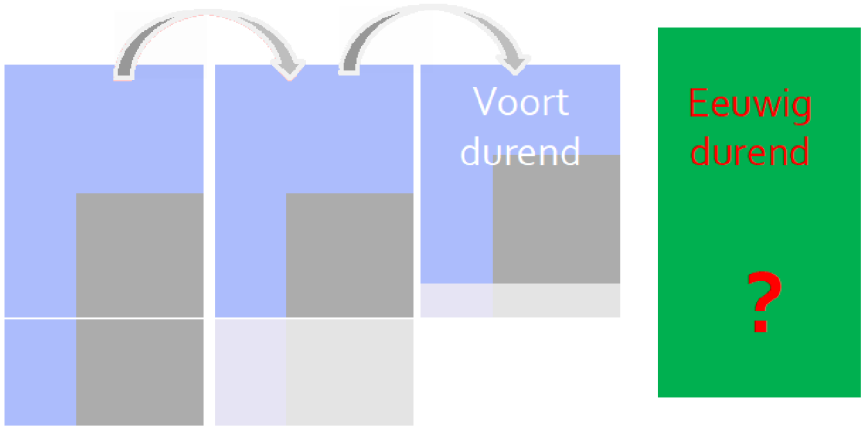
811677

00333

En dat van eeuwigdurende erfpacht?

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

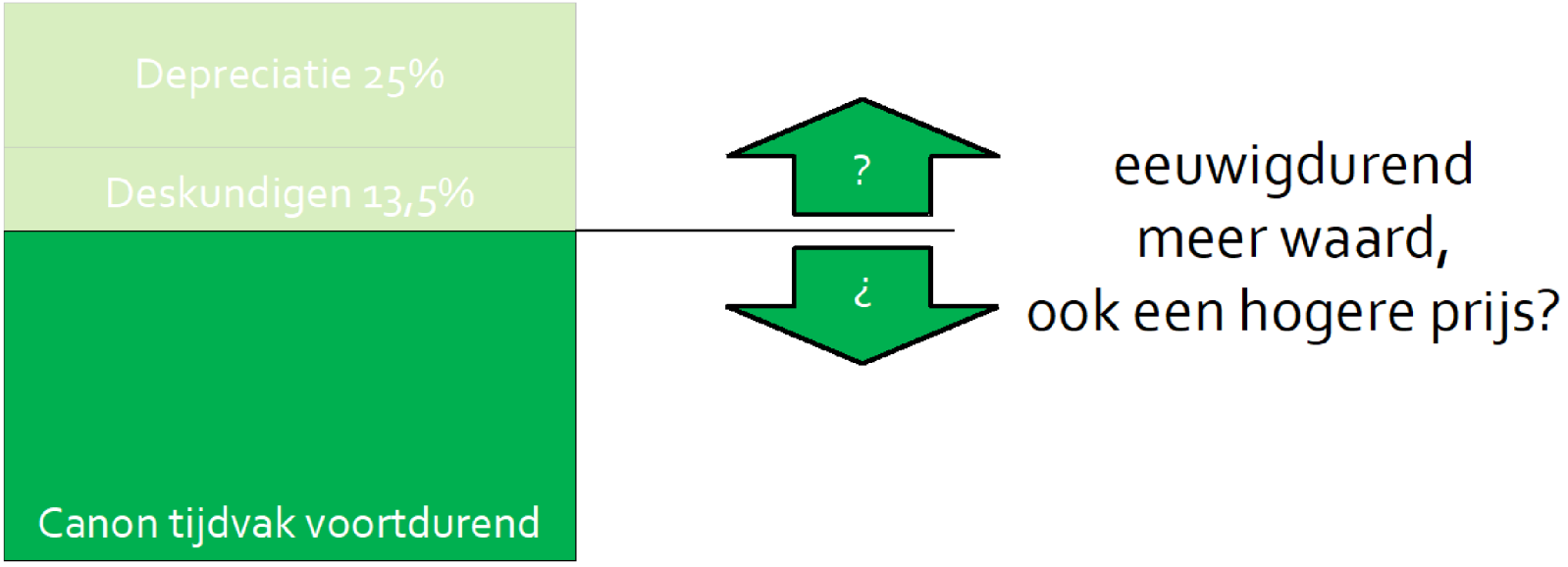
  kosten voor de erfpachters?



811677

00333

Welk prijsverschil vindt u logisch?



811677

00333

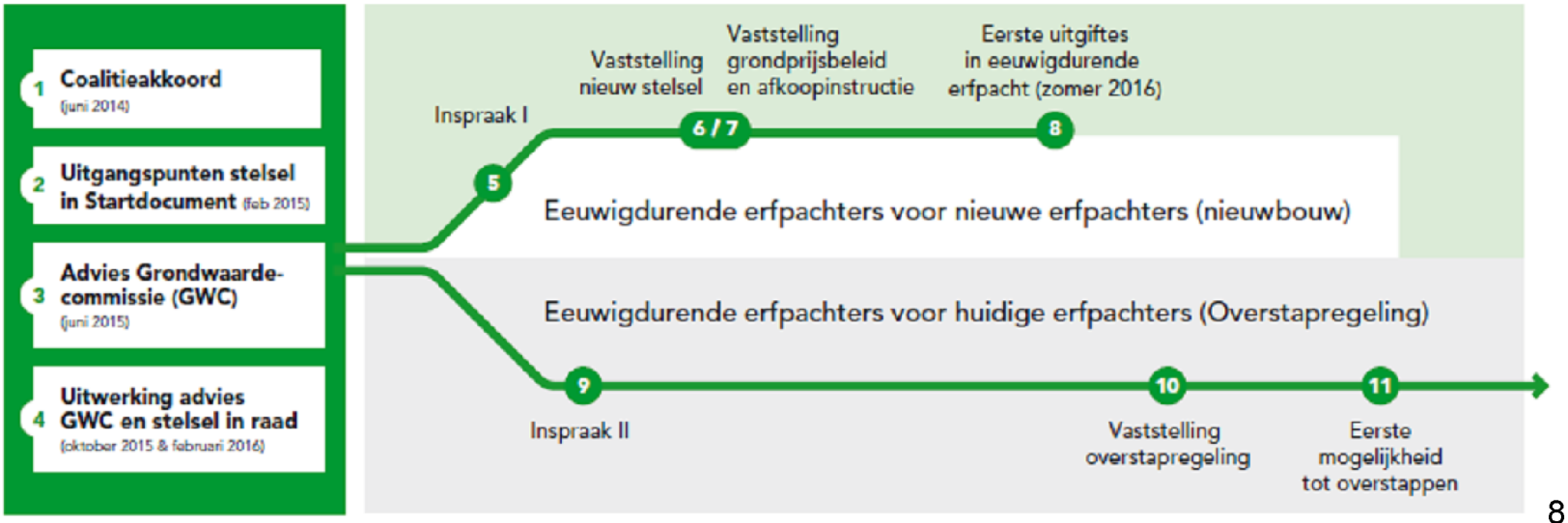
Gemeente
Amsterdam

Vragen?

811677

00333

Eerst voor nieuwbouw, daarna voor de huidige erfpachters



811677