00634

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Eerst voor nieuwbouw,
vervolgens voor bestaande erfpachters

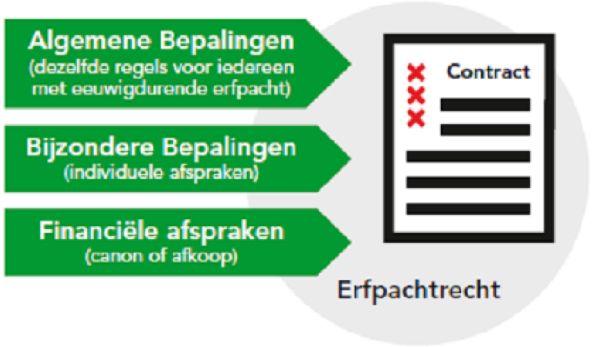
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing Erfpachtstelsel
X maart 2016

127859

Opzet presentatie

- Wat is erfpacht?
- Wat is voortdurende erfpacht?
- Wat is eeuwigdurende erfpacht?
- Met wie maakt de gemeente de nieuwe plannen?
- Planning: eerst nieuwbouw, dan overstap.
- Het canonpercentage, stand van denken.
- Rekenvoorbeelden nieuwe uitgiften.
- Overstapregeling, stand van denken.
- Meer weten?

Erfpacht sinds 1896, wat is erfpacht?



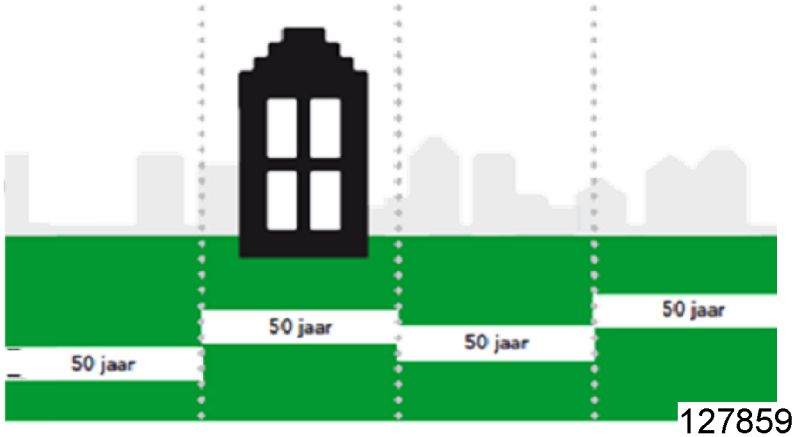
- U woont of werkt op de grond van de gemeente Amsterdam
- Hiervoor betaalt u een gebruiksvergoeding: canon
- 80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente



00634

Wat is voortdurende erfpacht

- U heeft het eeuwigdurende gebruik
- Afspraken worden per tijdvak herzien, meestal per 50 jaar:
  - Nieuwe Algemene Bepalingen
  - Nieuwe Canon of afkoopsom
- Bij einde tijdvak onzekerheid, ook voor hypotheekverstrekking
- Vormen: afkoop, 10/25 jaar vaste canon of jaarlijks geïndexeerde canon



127859

00634

Wat is eeuwigdurende erfpacht (1/2)

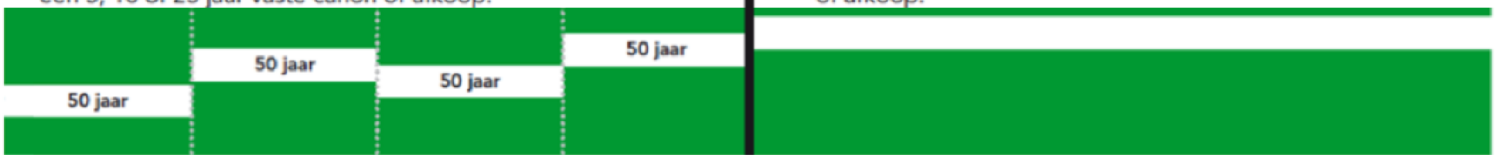
- Eeuwigdurend gebruik en
- Afspraken worden eenmalig vastgelegd bij uitgifte of overstap
  - Nieuwe Algemene Bepalingen
  - Nieuwe canon of afkoopsom
- Zekerheid voor erfpachters tenzij erfpachter bestemmingswijziging verzoekt
- Vormen: indexcanon en afkoopsom (vaste canon nog een keuze)



127859

Samenvattend, de verschillen

Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld	Canon en afspraken eenmalig vastgesteld
Huidig stelsel	**Nieuw stelsel**
■ Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.	■ Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter
■ De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde	■ De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging)
■ Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.	■ Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop
■ Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar	■ Zekerheid over erfpachtkosten
■ Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid kosten	■ Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben
■ Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 5, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	■ Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.



00634

Voor wie is eeuwigdurende erfpacht?

- Eerst: vanaf de zomer voor nieuwbouw
- Daarna: kunnen bestaande erfpachters vrijwillig overstappen
- Niet voor Haven Amsterdam, corporaties, huurders en mensen met een pand op eigen grond



127859

00634

Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel (1/2)

- Klantenpanels
- Expertsessies
- 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 ■

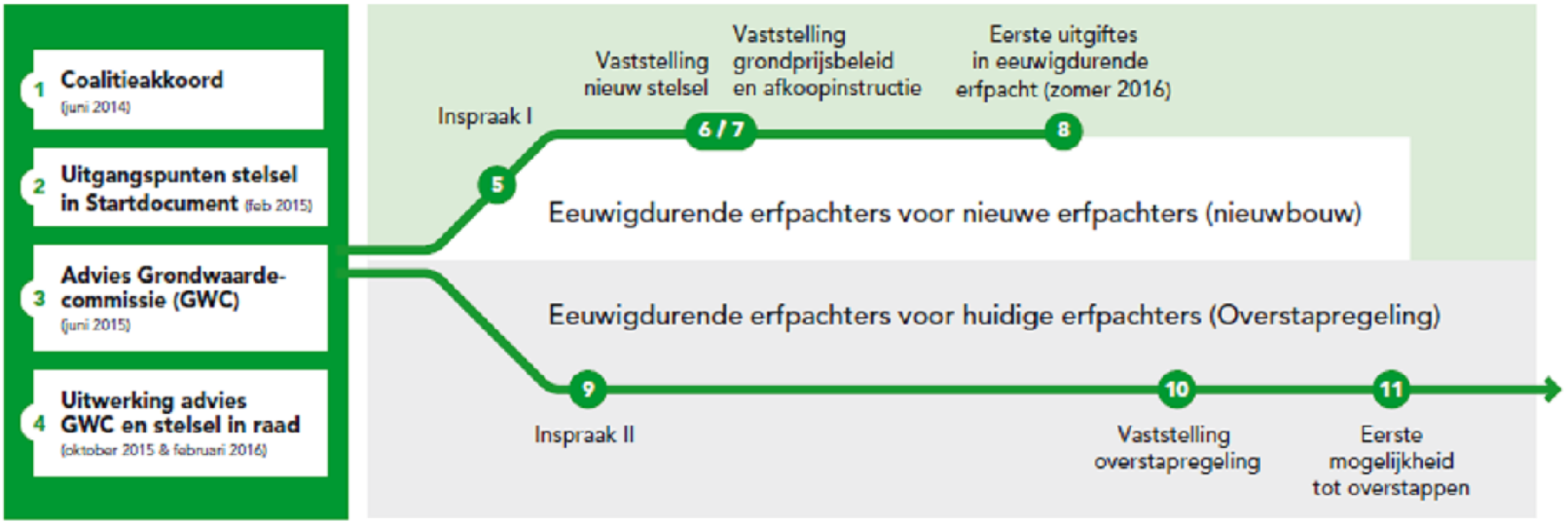
127859

Met wie spreken we over het eeuwigdurende erfpachtstelsel (1/2)

- Maar ook
  - Mail
  - Telefoon
  - Website
  - Twitter

april 2015 → klantenpanelbijeenkomst ■ bestuurscommissie Oost ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ **maart 2015** → overleg SEBA ■ NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum ■ expertsessies vastgoedprofessionals ■ expertsessie notarissen ■ **februari 2015** → klantenpanel Erfpacht & Uitgifte ■ expertsessie notarissen ■ overleg gemeente met de grondwaardecommissie ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ **januari 2015** → klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ **december 2014** → klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ werkbezoek gemeente Den Haag ■ werkbezoek gemeente Rotterdam ■ expertsessie notarissen ■ expertsessie banken ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) ■ gesprek SEBA ■ **oktober 2014** → dwarskijksessie met hoogleraar no-tariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau ■

Uitwerking in 2 fases: nieuwbouw en overstap



Inspraak in 2 stappen

- Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (22 februari tot 4 april)
  - Wat vindt u van eeuwigdurende erfpacht
  - Welke betalingsvorm (indexcanon, vaste canon of afkoop) heeft uw voorkeur
- Overstapregeling later dit jaar
  - rekenvoorbeelden voor overstap
  - consultatie over korting



Raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes (voor de zomer):

- Algemene Bepalingen (inspraak)
- Uitgiftebeleid (inspraak)
- Grondprijsbeleid (raadsbesluit, geen inspraak)
  - Grondprijzen
  - Canonpercentage

Het canonpercentage, stand van denken (1/2)

Uit de raadsbespreking van 10 februari

- Grondwaarde x canonpercentage = canonbedrag
- Canonbedrag : canonpercentage = afkoopsom
- Canon% opgebouwd uit rente, risico opslag en inflatie
  - Reële rente bandbreedte tussen de 1 en 3%
  - Risicopercentage nog onderwerp discussie (tussen 1,5-2%)
- Canon% beweegt zich met deze parameters tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of 4,53 en 6,32 % (vaste canon)

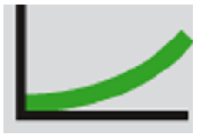
Het canonpercentage, stand van denken (2/2)



- afkoopsom

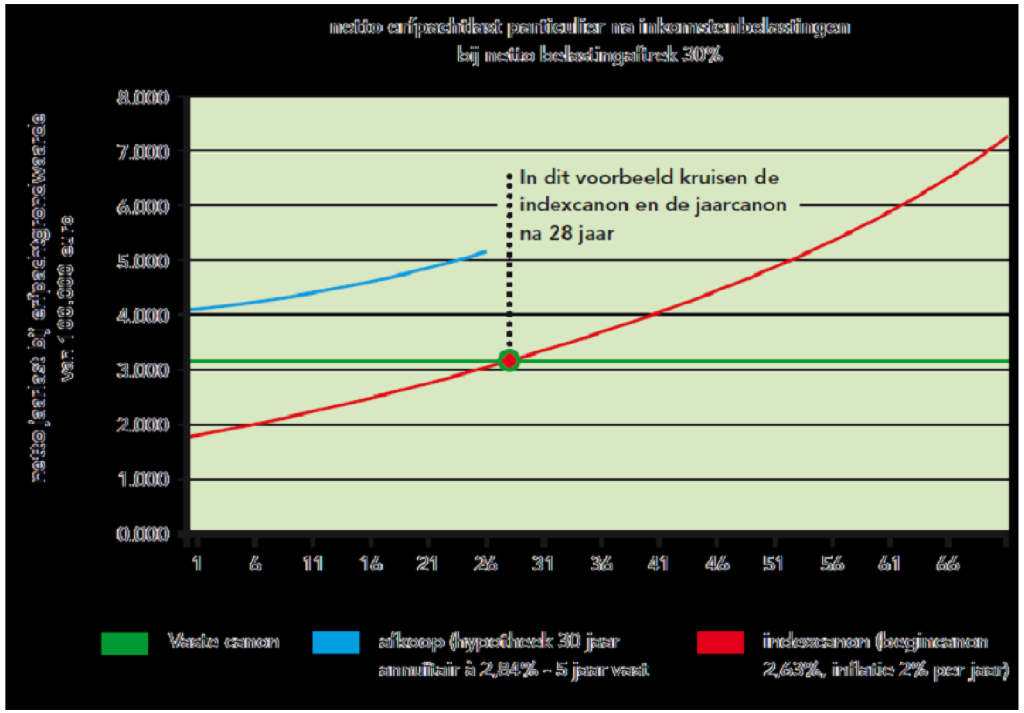


- vaste canon



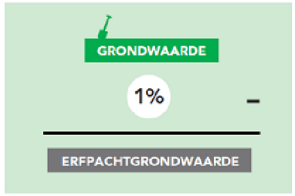
- index canon

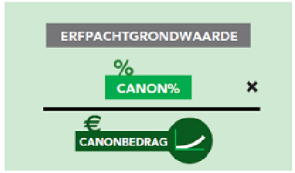
- dezelfde waarde maar wel verschillen in de tijd



00634







Rekenvoorbeelden nieuwbouw

uitgaande van een indexcanon van 2,63% en een vaste canon van 4,53%

Zuid	
Type woning	portiekwoning
Oppervlakte	75 m² gbo
VON-prijs	€ 375.000 incl. BTW
Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 190.000 incl. BTW

	canonpercentage	
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€	150.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	148.500
Eeuwigdurende afkoopsom	€	148.500
Eeuwigdurende indexcanon	€	3.899
Eeuwigdurende vaste canon	€	6.734

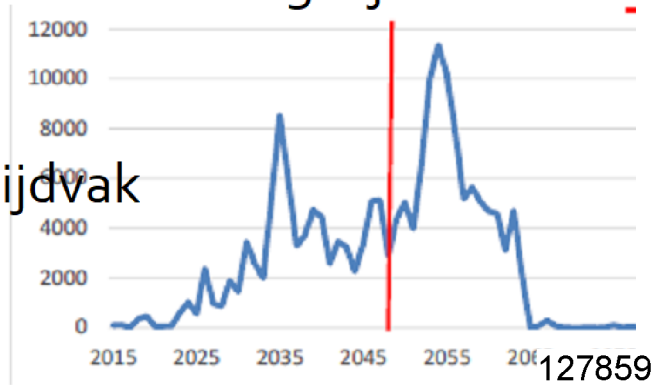
Noord	
Type woning	galerijwoning
Oppervlakte	90 m² gbo
VON-prijs	€ 198.000 incl. BTW
Stichtingskosten *(afhankelijk van bouwtype)*	€ 165.000 incl. BTW

	canonpercentage	
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€	30.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€	29.700
Eeuwigdurende afkoopsom	€	29.700
Eeuwigdurende indexcanon	€	780
Eeuwigdurende vaste canon	€	1.347

127859

Overstapregeling, stand van denken (1/4)

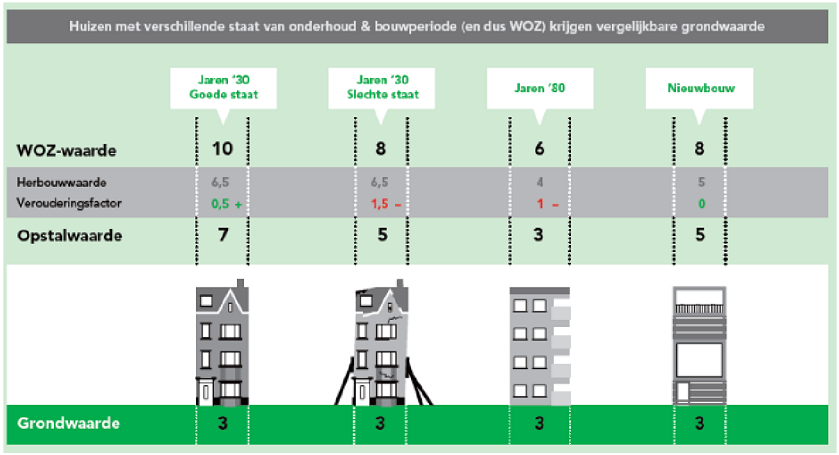
- Overstappen is altijd vrijwillig
- Huidige voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Rekenvoorbeelden
- Gemeente gaat in gesprek over korting
- Overstappen voor individuele appartementen wordt mogelijk
- Overstappen in 2016
  - WOZ peildatum 1-1-2014
  - Waarde vertalen naar einde voortdurend tijdvak

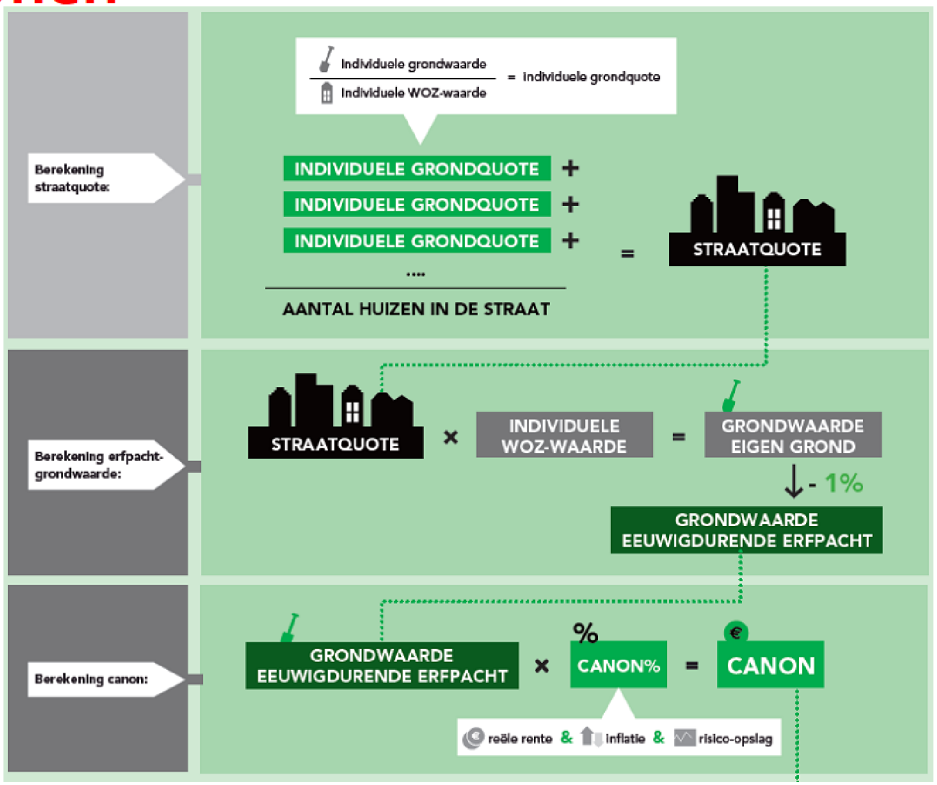


Overstapregeling, stand van denken (2/4)

erfpachtgrondwaarde wonen

- Straatquote x WOZ
- Verouderingsfactor corrigeert opstalwaarde:





00634

Overstapregeling, stand van denken (3/4)

Illustratie bestaand

- Toepassing methodiek
  - WOZ
  - Straatquote
  - Indexcanon 2,63%
  - Vaste canon 4,53%
  - Nog geen korting!!



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.

127859

Overstapregeling, stand van denken (4/4)

Hoe komen tot de prijs van overstap

- College wil komen tot korting
  - Redelijk en billijke overstap
  - Consultatie over de korting
  - Huidige contracten respecteren
  - Hoeveel is eeuwigdurende erfpacht meer waard dan voortdurend?

Samenvattend

- Er komt een keuze voor zekerheid: Eeuwigdurende erfpacht
- Verplicht voor nieuwe uitgiftes (bij nieuwbouw)
- Vrijwillig voor overstappers
- Bestaande erfpachters hebben de keuze:
  - een nieuw 50 jarig tijdvak met AB2000 en daarbij horende canon/afkoopsom of
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak met de AB2016 en daarbij horende canon/afkoopsom
- Inspraak overstapregeling later dit jaar, dan ook inzicht in korting

Meer weten?

- Website gemeente Amsterdam
  - Uitlegfilmpje
  - Documenten
  - Verslagen
  - Publieksversies
  - Nieuwsbrieven
  - Vraag & Antwoord
  - Brieven van de gemeente
- Per mail of telefoon (14020)

