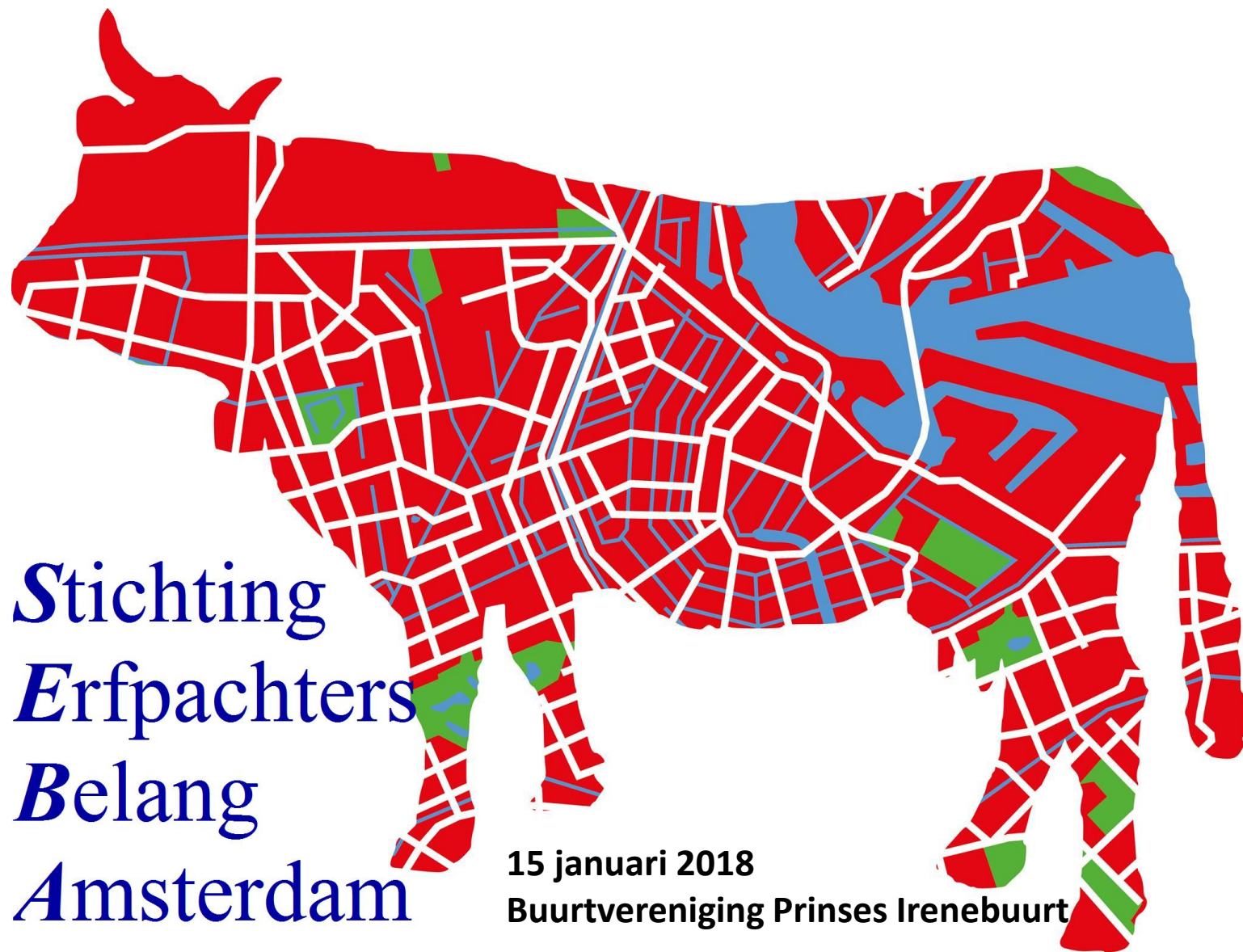


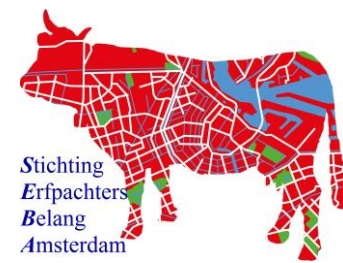


Stichting
Erfpachters
Belang
Amsterdam

15 januari 2018

Buurtvereniging Prinses Irenebuurt

Actualiteit /ONVEILIG PRODUCT



5. Opinie aanvraag door Ring Notariaat

Onder notarissen, hypotheekverstrekkers en banken leven er nog belangrijke juridische vragen over de gevolgen van de Overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

- Moet de hypotheekakte worden aangepast bij Overstap?
- Is er overdrachtsbelasting verschuldigd bij overstap?

Mede naar aanleiding van het voornoemde “erfpachtontbijt” voor erfpachtprofessionals over de overstap, is er op 16 november 2017 een gesprek geweest tussen de NVB (Nederlandse Vereniging van Banken), de Ring Amsterdam van het notariaat, een aantal grote banken en de gemeente.

Conclusie van het gesprek was dat de Ring van het notariaat opinies gaat aanvragen bij 2 hoogleraren om meer zekerheid te krijgen over de volgende vragen:

- Is er bij de Overstapregeling sprake van de toepassing van de bestaande vestigingsvoorwaarden dan wel de uitvoering van een latere overeenkomst?
- In hoeverre resulteert de wijziging/toepassing alsdan in een nieuw recht?
- Wat is de impact is van de voornoemde conclusie per variant (wijziging erfpacht respectievelijk toepassing vestigingsvoorwaarden) op eventueel op het erfpachtrecht (oud) gevestigde hypotheekrechten.

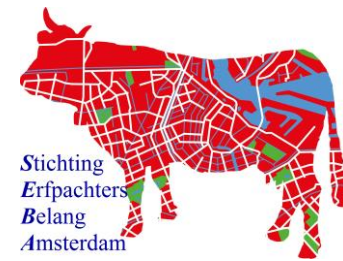
XXX Eeuwigdurende Erfpacht

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

- Bij wonen en niet-wonen: residueel met een minimum



Markwaarde erfpachtgrond



Onderzoek prof. P.A. Gautier en prof. A. van Vuuren*

1. Huizen in vol eigendom zijn gemiddeld **10.29%** duurder dan huizen met canon betalende erfpacht (σ 2,62%)

=> marktwaarde erfpachtgrond tussen 5-15% van de totale woningwaarde

2. Voor ieder jaar dat de erfpacht canon is vooruitbetaald is de huizenprijs gemiddeld 0,15% hoger (σ 0,06%) $\approx$ geen prijsverschil met vol eigendom bij 65 jaar vooruitbetaling
3. Prijsgevoeligheid canon op erfpachtrecht factor 13,45

*Gautier en Van Vuuren (2017), *The effect of land lease on house prices*

N = 117.176 verkooptransacties in Amsterdam in de periode 1985-2011

XXX Eeuwigdurende Erfpacht

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

- Als marktwaarde wordt de WOZ-waarde gehanteerd

$$\begin{array}{c} \text{1-1-2014} \\ \text{INDIVIDUELE} \\ \text{WOZ-WAARDE} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{STRAATQUOTE} \end{array} = \begin{array}{c} \text{GRONDWAARDE} \end{array}$$

Grondwaardebeleid /hefboom



€ x 1 Gemiddelde woning Amsterdam	2014	2016	2020	'14 - '20
WOZ waarde	227.188	276.486	370.015	+ 63%
Opstalwaarde	172.065	170.074	185.533	+ 8%
Grondwaarde	55.123	106.412	184.617	+ 235%
BSQ	24%	38%	50%	
Netto EPGW*	37.208	71.828	124.616	+ 235%

Bron: Bewerking gegevens Rebel, 28 april 2017, *Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten, Bijlage IV*

* De netto erfpachtgrondwaarde (Netto EPGW) is de Grondwaarde na correcties: 10% depreciatie en 25% overstappremie

Grondwaardebeleid /hefboom

€ x 1 Gemiddelde woning Amsterdam	2014	2016	2020
WOZ waarde	227.188	276.486	370.015
10% WOZ ^{\$}	22.719	27.649	37.002
Netto EPGW [*]	37.208	71.828	124.616
Surplus	+ 14.489	+ 44.179	+ 87.614
Amsterdam[#]	+ 2,8 mld	+ 8,4 mld	+ 16,7 mld

^{\$} Marktwaaarde van grond bij bestaande erfpacht is 10% van de marktwaaarde woning in vol eigendom (Gautier en Van Vuuren, 2017)

^{*} De netto erfpachtgrondwaarde (Netto EPGW) is de Grondwaarde na correcties 10% depreciatie en 25% overstappremie

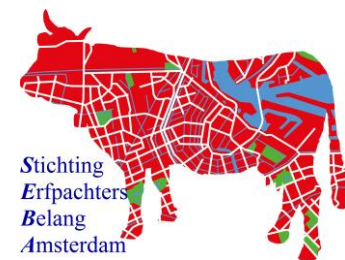
[#] De overstapregeling omvat 191.000 woningen

BSQ /nivellering



Buurstraat- quote	# Eengezins- woningen	# Meergezins- woningen	# Totaal	Procentuele verdeling	
5% - 10%	10.000	48.600	58.600	31%	31%
10% - 15%	4.400	12.500	16.900	9%	40%
15% - 20%	3.200	12.900	16.100	8%	48%
20% - 25%	5.700	16.700	22.400	12%	60%
25% - 30%	3.400	15.600	19.000	10%	70%
30% - 35%	1.000	23.500	24.500	13%	82%
35% - 40%	1.800	16.400	18.200	10%	92%
40% - 45%	1.900	7.100	9.000	5%	97%
45% - 50%	2.100	800	2.900	2%	98%
Subtotaal	33.500	154.100	187.600	98%	98%
Geen BSQ	1.600	1.800	3.400	2%	100%
Totaal	35.100	155.900	191.000	100%	100%

BSQ /Irenebuurt





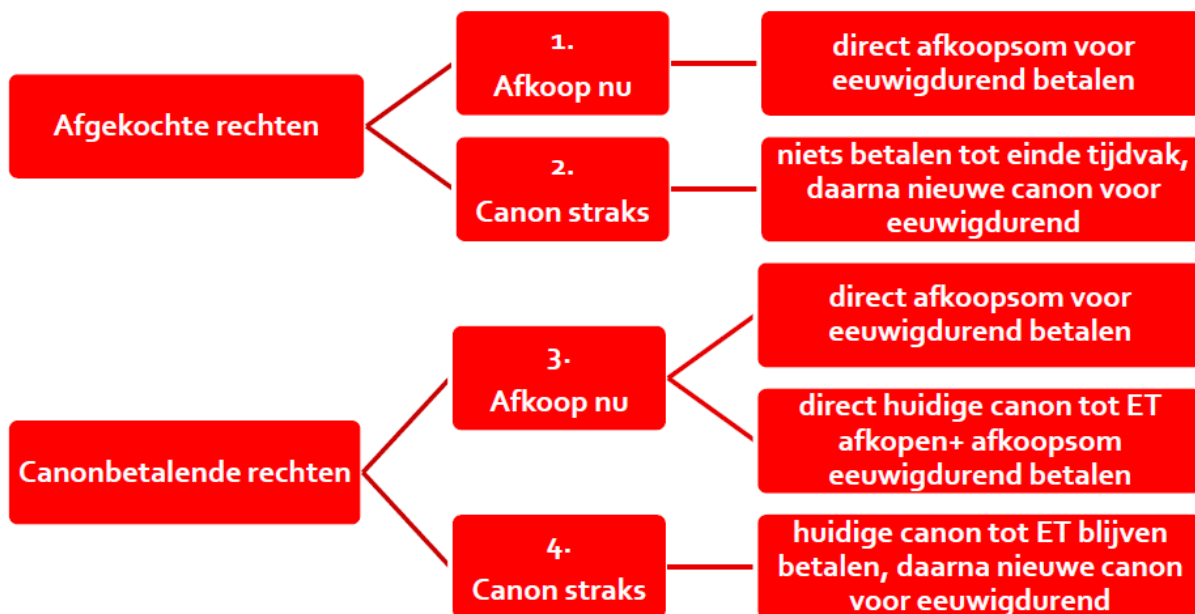
Overstap

Betalingsvormen

Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?

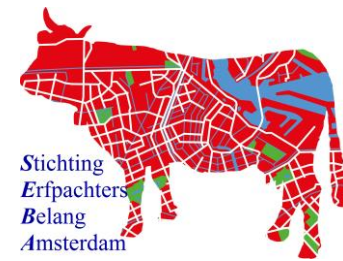
Wat kiest erfpachter bij overstap?

Hoe wordt de keuze financieel afgehandeld?



Aanvragen overstap

<https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/>



H:\wettransfer-38c2f6\Inloggen.JPG

Inloggen

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Om gebruik te kunnen maken van uw persoonlijke online omgeving moet u inloggen.



Burgers
Inloggen



Bedrijven &
instellingen
Inloggen

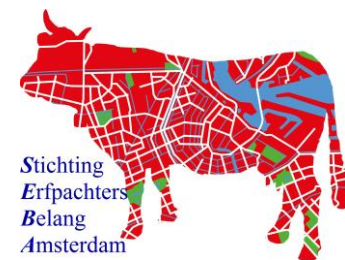


Heeft u nog geen DigiD of eHerkenning?

Regel dit dan eerst.

- › [DigiD aanvragen](#) (voor burgers).
- › [eHerkenning aanvragen](#) (voor bedrijven/instellingen).

Voorbeeld /1077 XC - 30



WOZ € 810.500,-

Canon € 270,- p/j

AB 1937

Einde tijdvak 2028



Voorbeeld /1



Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015

BSQ

X

Grondwaarde

810.500

49%

X

397.145

Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat

Grondwaarde

10%

-

Erfpachtgrondwaarde

397.145

10%

-

357.431

Voorbeeld /2



Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde

Canonpercentage

X

Jaarlijkse canon

357.431

2.39%

X

8.543

Stap 4: verminderen met 25% overstappremie

Jaarlijkse canon

25%

-

Jaarlijkse canon

8.543

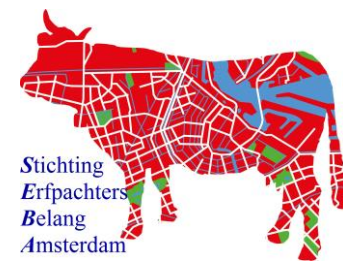
25%

X

6.407

Bron: <https://berekenuwoverstap.nl/bereken-overstapkosten/>

Voorbeeld /canon straks



Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018

Jaarlijkse canon

Indexering 2018

+

Jaarlijkse canon

6.407

1.1%

+

6.477

Voorbeeld /afkoop nu

Stap 5: afkoopsom huidige tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2018 tot 2028

Afkoopsom huidige tijdvak

Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie)
vanaf 2028

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Stap 7: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

+

Afkoopsom tussentijdse overstap

210.479

2.208

+

212.687

Voorbeeld /Alternatief CDA

€ x 1	Overstapregeling		Verschil
WOZ waarde	810.500		
Grondwaarde	357.431	81.050*	
Canon straks	6.477 p/j	2.130 p/j	-/- 4.347 p/j
Afkoop nu	212.687	65.825	-/- 146.862

* Bij eerste tijdvak en AB1937 wordt in CDA plan de canon herzien door een deskundigencommissie. Grondwaarde maximaal 10% van de WOZ-waarde.

21 maart 2018



Gemeenteraadsverkiezingen

Stem dit keer



– lijst 7 !





Meer weten?

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



Agenda

6 februari – SEBA informatieavond

Locatie: Thomaskerk / Zuid

Tijd: 19:30 – 22:00

- Overstap eeuwigdurende erfpacht
- Erfpachtclaim Grondwaardebeleid Amsterdam

12 maart

Locatie: FlexBieb / Ijburg

Tijd: nb

- Overstap eeuwigdurende erfpacht
- Erfpachtclaim Betaalde Afkoopsom Amsterdam

SEBA: www.erfpachtinamsterdam.nl