



Stichting
Erfpachters
Belang
Amsterdam

6 februari 2018
19:30 uur Thomaskerk (Zuid)

XXX Eeuwigdurende Erfpacht

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

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



Marktwaaarde erfpachtgrond



prof. P.M.A. Eichholtz en prof. M.K. Francke*

*“Een **rationele koper** zal
voor een woning op in erfpacht uitgegeven grond
niet bereid zijn meer te betalen dan
de marktwaaarde volle eigendom
minus
de **contante waarde** van alle toekomstige
(canon)betalingen”*

*Eichholtz en Francke (2016), *De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden*, p15

Marktwaaarde erfpachtgrond



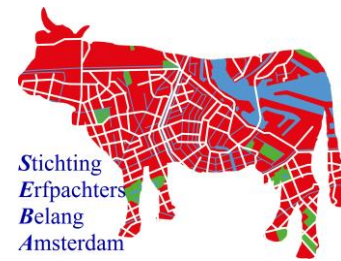
Onderzoek prof. P.A. Gautier en prof. A. van Vuuren*

1. Huizen in vol eigendom zijn gemiddeld **10,3 %** duurder dan huizen met canon betalende erfpacht
=> marktwaaarde 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
≈ geen prijsverschil met vol eigendom bij 65 jaar vooruitbetaling
3. Prijsgevoeligheid canon op erfpachtrecht factor 13,5

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

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

Marktwaaarde erfpachtgrond



prof. P. van Gool*

*“Overheden zijn evenwel in beginsel vrij in het bepalen van de prijs van hun bloot eigendom. Dat geldt ook voor de methode zie zij toepassen. Maar dan moet er niet de indruk worden gegeven dat die **vraagprijs** marktconform is en dat de gebruikte residuele methode leidt tot een marktprijs. Dat gebeurt nu wel.”*

*“Verder zouden de betreffende overheden naar onze mening rekening moeten houden met hun **monopolie positie** en hun **zorgplicht**, alsmede met **redelijkheid** en **billijkheid**. De zorgplicht is naar onze mening een aandachtspunt. Want de nadelen van erfpacht worden naar ons idee in de regel onvoldoende belicht. Dit is wrang omdat de betreffende overheden hier belang bij hebben.”*

*Van Gool (2018), *Hoe bloot eigendom te waarderen?*, Vastgoedmarkt januari 2018

Marktwaaarde erfpachtgrond



prof. P. van Gool* /2

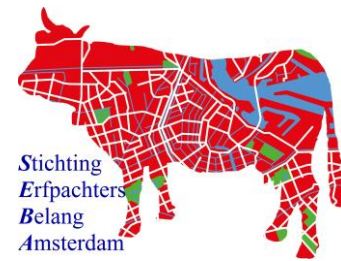
*“Het zou de overheden in kwestie sieren door hun **partijpolitieke** rol in de markt te scheiden van de taxatietechniek.*

*Als overheden bijvoorbeeld zouden **zeggen** voor bloot eigendom **het dubbele te vragen** dan ‘de markt’ er voor over heeft, dan is dat voor erfpachters **niet leuk, maar wel duidelijk**.*

Erfpachters weten dan ook dat het niet spoort met hun beleving.”

*Van Gool (2018), *Hoe bloot eigendom te waarderen?*, Vastgoedmarkt januari 2018

Actualiteit /ONVEILIG PRODUKT



Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)

“Onbeantwoorde vragen:

- *Is er **overdrachtsbelasting** van toepassing bij overstap?*
- *Moet de **hypotheek** opnieuw worden ingeschreven?*
- *Is een **obligatoire overeenkomst** bij de appartementsrechten rechtsgeldig?*
- *Is de overstappremie bij hypothecaire financiering **aftrekbaar** van de inkomstenbelasting?*

Experts krijgen tot op heden geen antwoorden.”

XXX Eeuwigdurende Erfpacht

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

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



Grondwaardebeleid



- Gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde niet per individueel pand
- Gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde als een % van de WOZ-waarde
- Dit percentage heet BSQ = Buurt Straat Quote
- Ca. 4.000 buurtstraten, percentage wordt jaarlijks vastgesteld
- Berekening erfpachtgrondwaarde residueel bepaald aan de hand van verkooptransacties erfpachtrechten (WOZ) en de standaard herbouwkosten

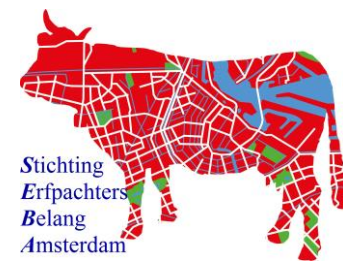
XXX Eeuwigdurende Erfpacht

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

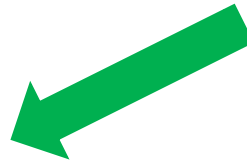
- Als marktwaarde wordt de WOZ-waarde gehanteerd

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

Grondwaardebeleid /hefboom



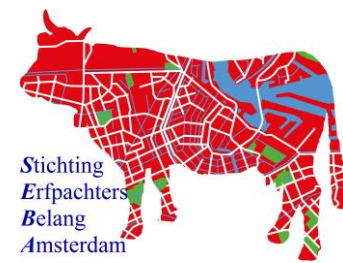
€ x 1 Gemiddelde woning Amsterdam	2014
WOZ waarde	227.188
Opstalwaarde	172.065
Grondwaarde	55.123
BSQ	24%
Netto EPGW*	37.208



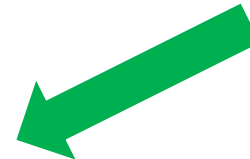
Bron: Bewerking gegevens Rebel, 28 april 2017, *Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten, Bijlage IV*

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

Grondwaardebeleid /hefboom



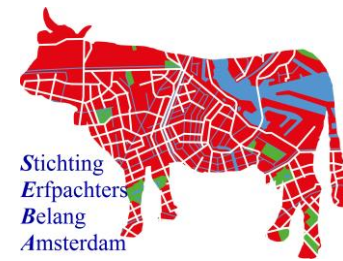
€ x 1 <u>Gemiddelde</u> woning Amsterdam	2014	2016
WOZ waarde	227.188	276.486
Opstalwaarde	172.065	170.074
Grondwaarde	55.123	106.412
BSQ	24%	38%
Netto EPGW*	37.208	71.828



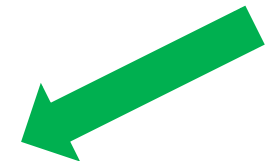
Bron: Bewerking gegevens Rebel, 28 april 2017, *Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten, Bijlage IV*

* 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
Opstalwaarde	172.065	170.074	185.533
Grondwaarde	55.123	106.412	184.617
BSQ	24%	38%	50%
Netto EPGW*	37.208	71.828	124.616



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

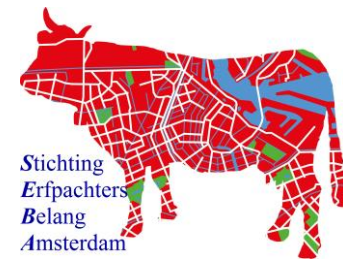


€ x 1 Gemiddelde woning Amsterdam	2014	2016	2020	'14 - '20
WOZ waarde	227.188	276.486	370.015	+ 63%
Opstalwaarde	172.065	170.074	185.533	+ 8%
Grondwaarde	55.123	106.412	184.617	+ 235%
BSQ	24%	38%	50%	
Netto EPGW*	37.208	71.828	124.616	+ 235%

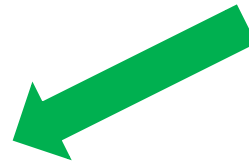
Bron: Bewerking gegevens Rebel, 28 april 2017, *Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten, Bijlage IV*

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

Grondwaardebeleid /hefboom



€ x 1 <u>Gemiddelde</u> woning Amsterdam	2014
WOZ waarde	227.188
10% WOZ ^{\$}	22.719
Netto EPGW [*]	37.208
Surplus	+ 14.489
Amsterdam[#]	+ 2,8 mld

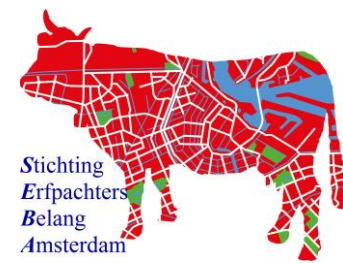


^{\$} Marktwaaarde van grond bij bestaande erfpacht is 10% van de marktwaaarde woning in vol eigendom (Gautier en Van Vuuren, 2017)

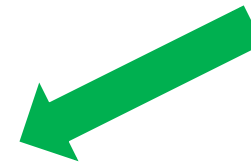
^{*} De netto erfpachtgrondwaarde (Netto EPGW) is de Grondwaarde na correcties 10% depreciatie en 25% overstappremie

[#] De overstapregeling omvat 191.000 woningen

Grondwaardebeleid /hefboom



€ x 1 <u>Gemiddelde</u> woning Amsterdam	2014	2016
WOZ waarde	227.188	276.486
10% WOZ ^{\$}	22.719	27.649
Netto EPGW [*]	37.208	71.828
Surplus	+ 14.489	+ 44.179
Amsterdam[#]	+ 2,8 mld	+ 8,4 mld

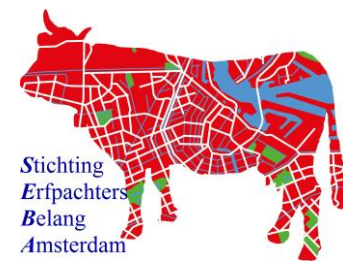


^{\$} Marktwaaarde van grond bij bestaande erfpacht is 10% van de marktwaaarde woning in vol eigendom (Gautier en Van Vuuren, 2017)

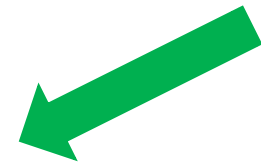
^{*} De netto erfpachtgrondwaarde (Netto EPGW) is de Grondwaarde na correcties 10% depreciatie en 25% overstappremie

[#] De overstapregeling omvat 191.000 woningen

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

Grondwaardebeleid /hefboom



€ x 1 <u>Gemiddelde</u> 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 /nivellering

Buurstraat- quote	# Eengezins- woningen	# Meergezins- woningen	# Totaal	Procentuele verdeling	
5% - 10%	10.000	48.600	58.600	31%	31%
10% - 15%	4.400	11.500	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%

99.400 woningen

Cum

52%

40%

30%

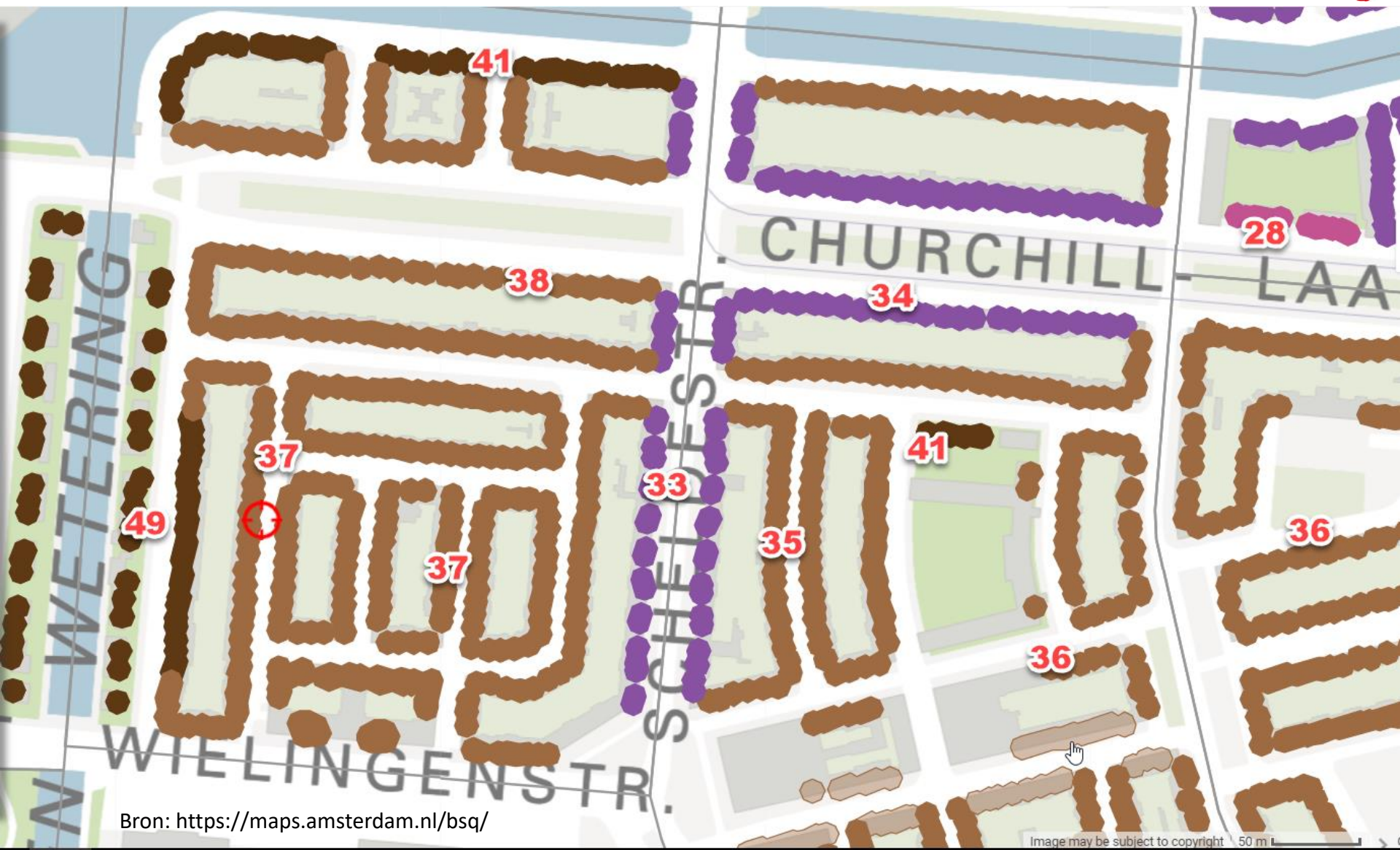
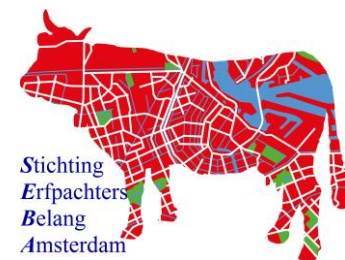
18%

8%

3%

2%

BSQ /Wielingenbuurt (Zuid)



Bron: <https://maps.amsterdam.nl/bsq/>

Image may be subject to copyright

XXX Overstap

XXX Betalingsvormen

Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?

Afgekochte rechten

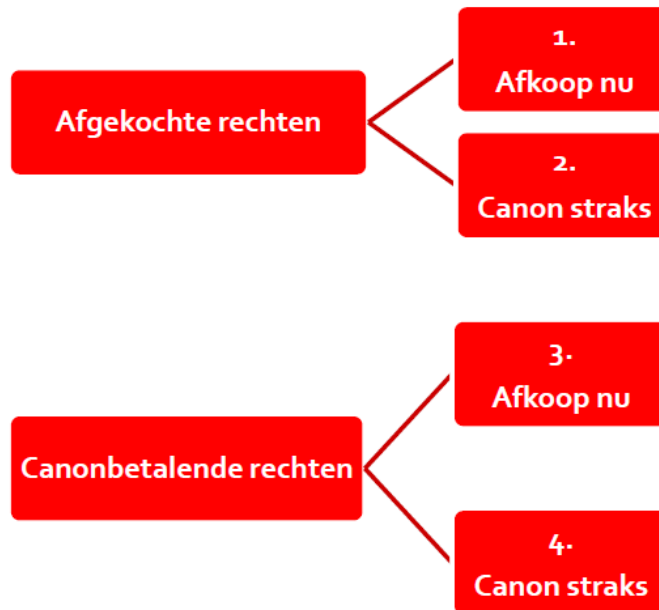
Canonbetalende rechten

Overstap

Betalingsvormen

Wat is de status van het
voortdurende erfpachtrecht?

Wat kiest erfpachter
bij overstap?





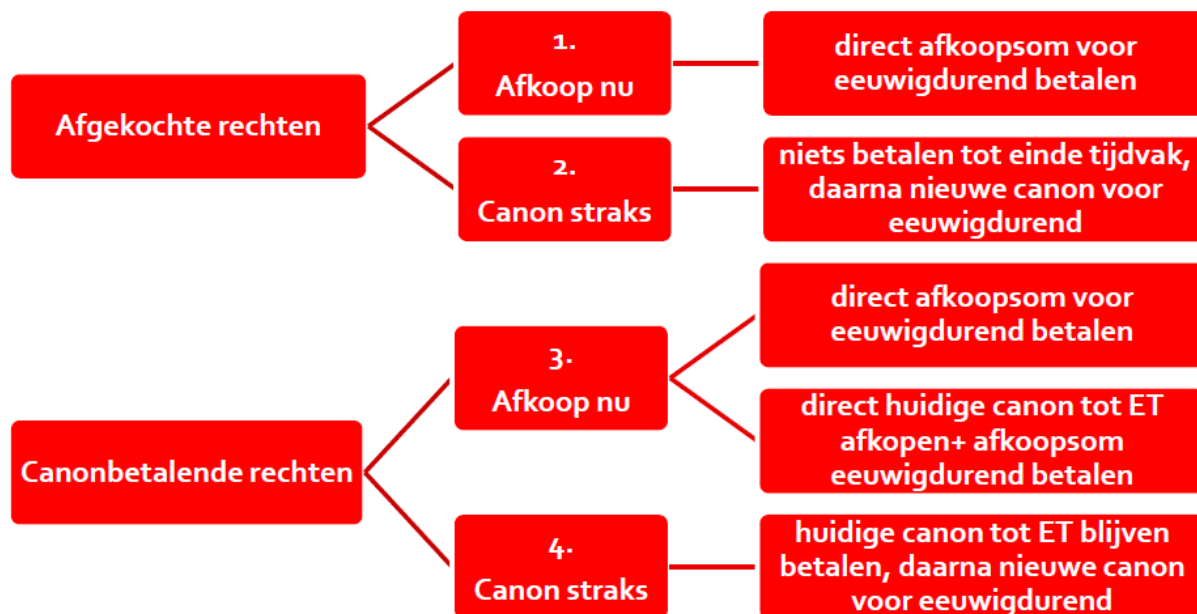
Overstap

Betalingsvormen

Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?

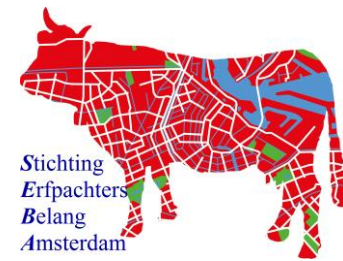
Wat kiest erfpachter bij overstap?

Hoe wordt de keuze financieel afgehandeld?



Aanvragen overstap

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



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 /Krammerstraat

WOZ : € 406.389,-
Oppervlakte : 78 m2
Einde tijdvak : 2052
Canon nu : € 852,- p/j



Voorbeeld /1



Stap 1: grondwaarde berekenen

I

WOZ-waarde 2014 of 2015

BSQ

X

Grondwaarde

406.398

37%

X

150.367

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

Grondwaarde

10%

-

Erfpachtgrondwaarde

150.367

10%

-

135.331

Voorbeeld /2



Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde

Canonpercentage

X

Jaarlijkse canon

135.331

2.39%

X

3.234

Stap 4: verminderen met 25% overstappremie

Jaarlijkse canon

25%

-

Jaarlijkse canon

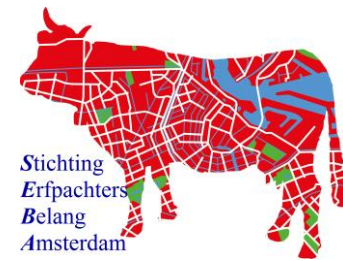
3.234

25%

X

2.426

Voorbeeld /canon straks



Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018

Jaarlijkse canon

Indexering 2018

+

Jaarlijkse canon

2.426

1.1%

+

2.452

Voorbeeld /afkoop nu

Stap 5: afkoopsom huidige tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2018 tot 2052

Afkoopsom huidige tijdvak

Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2052

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Stap 7: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

+

Afkoopsom tussentijdse overstap

44.612

17.240

+

61.852

Voorbeeld /Krammerstraat

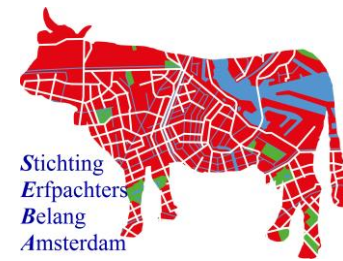


	Overstapregeling
€ x 1	
WOZ waarde	406.398
Grondwaarde	135.331
Canon straks	2.426 p/j
Afkoop nu [§]	61.852

[§] Afkoopsom huidige en eeuwigdurende tijdvak

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

CDA erfpacht rekentool



 **Erfpacht**

Bereken uw afkoopsom

Wat is uw postcode?
Bijvoorbeeld: 1234AB

Wat is uw huisnummer?

Wat is de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2014?
Is uw WOZ-waarde met peildatum 2015 lager? Dan mag u die invullen.

€

Wanneer loopt uw huidige tijdvak af?

Kies een jaar

Welke Algemene Bepalingen (AB) gelden voor u?

Kies een jaar

☐ Mijn erfpacht is afgekocht

Mijn canonbedrag per jaar is nu:

€

Gegevens gemeente

☐ Ik wil geen vergelijking maken

Heeft u de rekentool van de Gemeente Amsterdam nog niet ingevuld?
[Klik dan hier.](#)

Wat wordt de jaarlijkse canon volgens de gemeente?

€

Wat wordt de afkoopsom huidige tijdvak volgens de gemeente?

€

Wat wordt de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht volgens de gemeente?

€

Bereken U heeft nog niet alle velden ingevuld.

CDA erfpacht rekentool

Berekening van uw afkoopsom

	CDA	Gemeente	Vershil
Canon nu:	€ 852	€ 852	
Canon straks:	€ 852	€ 2.426	€ 1.574
Afkoop huidig:	€ 11.857	€ 17.240	€ 5.383
Afkoop eeuwig:	€ 9.390	€ 44.612	€ 35.222
Afkoop huidig en eeuwig:	€ 21.247	€ 61.852	€ 40.605

Berekening eeuwigdurende erfpacht CDA:

25 X de huidige canon. De grondwaarde zal echter nooit meer dan 10% van de WOZ waarde 2014 (2015).

Dit is een ruwe indicatie. Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Als u op erfpacht woont, dan stemt u NU CDA.

Deel op Facebook

Deel op Twitter

Wilt u een toezending van deze berekening?

Wat is uw e-mailadres?

Wat is uw naam? (niet verplicht)

Verstuur

Maak een nieuwe berekening

Voorbeeld /Alternatief CDA



€ x 1	Overstapregeling		Verschil
WOZ waarde	406.398		
Grondwaarde	135.331	40.640*	
Canon straks	2.426 p/j	852 p/j [#]	-/- 1.574 p/j
Afkoop nu [§]	61.852	21.247	-/- 40.605

[#] Overstappen op basis van de huidige canon.

* Grondwaarde maximaal 10% van de WOZ-waarde.

[§] Afkoopsom huidige en eeuwigdurende tijdvak

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

CDA rekentool www.eerlijke-erfpacht.nl

21 maart 2018



Gemeenteraadsverkiezingen

Stem dit keer **CDA** – lijst 7 !





Meer weten?

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



Aanmelden Erfpachtclaim

Home | Cortendeg eer x

Veilig | https://www.cortendeg eer.nl

Apps HP Connected Login » RICS MyAPC Bagviewer NBWO - Home Mijn Kadaster - Inlog Welkom bij Huizende Bestuurlijke besluiten Woningwaarde WOZ Loket Amsterdam - R ASRE - ASRE Leerom

KANTOOR PRAKTIJK TEAM NIEUWS **FORMULIEREN** CONTACT CORTEN DE GEER ADVOCATEN

UITLEG ERFPACHTCLAIM

FORMULIER ERFPACHTCLAIM

VACATURES

Over ons

FORMULIEREN CONTACT CORTEN DE GEER ADVOCATEN

Uw aanmelding

Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid

Gegevens deelnemer

Dhr/Mevr * Maak uw keuze ▼

Voornaam *

Achternaam *

Woon- / correspondentieadres

Postcode *

Huisnummer *

Straat *

Plaats *

Telefoon *

E-mail *