

× Gemeente
× Amsterdam

Financiële Bijsluiter bij uw erfpacht

April 2017 - Versie 1.0
Brede erfpacht commissie



^
G

De financiële bijsluiter bij uw erfpacht, aangeboden door de gemeente Amsterdam.

U heeft een woning op erfpacht. Daarmee heeft u een erfpachtovereenkomst met ons, de gemeente. De regels zijn zo ingewikkeld dat u die waarschijnlijk niet begrijpt.

Als u een hypotheek afsluit, krijgt u een wettelijk verplicht adviesgesprek en een financiële bijsluiter. Erfpacht is nog complexer dan een hypotheek, maar u heeft geen goede wettelijke bescherming. Een paar sympathieke erfpachters hebben daarom zelf deze bijsluiter ontwikkeld.

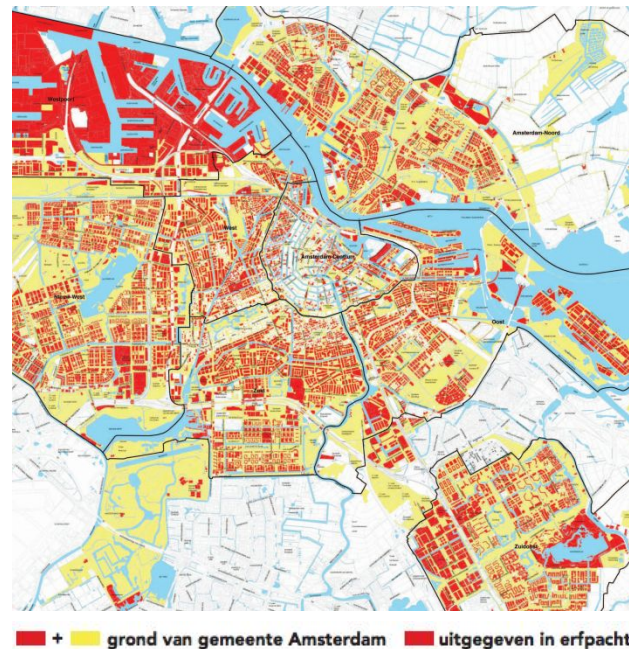
Inhoud

1. Doel erfpacht
2. Werking van erfpacht
3. Kosten van erfpacht
4. Risico's van erfpacht

Wij sluiten af met enkele adviezen.

Doel van erfpacht is om op basis van de gemeentelijke monopoliepositie zo veel mogelijk geld bij u op te halen.

- De gemeente Amsterdam bezit 80% van de grond. Zij heeft daarmee bijna een monopolie.
- Als u in Amsterdam wilt wonen, heeft u vrijwel geen andere keuze dan om met ons zaken te doen.
- Ons motto is: “De beste manier om geld te verdienen is een monopolie te maken en dit te behouden.”
- Het oorspronkelijke doel van erfpacht was het betaalbaar maken van wonen. Dat doel hebben wij verlaten.
- Wij noemen enkele andere doelen (maar die gelden intussen niet meer). Daardoor lijkt erfpacht sympathieker.
- Wij vinden OZB achterhaald ter dekking van de algemene middelen. Daar is erfpacht beter voor.
- Wij discrimineren u ten opzichte van woningbezitters op eigen grond door hen te ontzien in hun bijdrage aan de stad.



U heeft een blanco cheque getekend.

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien.



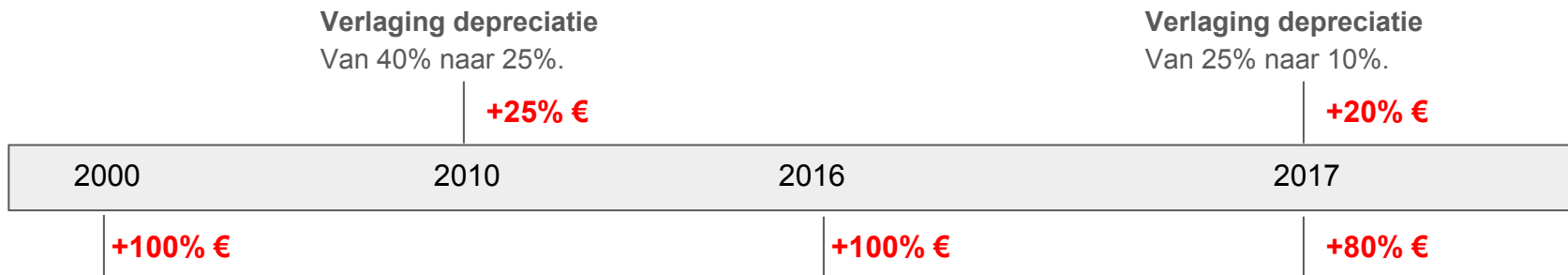
Handtekening
Gemeente Amsterdam

x

Handtekening
Erfpachter

Deze blanco cheque gebruiken wij voor voortdurende kostenverhogingen.

- Door het in kleine stapjes te doen kunt u er aan wennen.
- Door het niet bij iedereen tegelijkertijd te doen, vergemakkelijken wij de invoering.



Residueel rekenen

Waardestijging woning met terugwerkende kracht aan de gemeente toerekenen.

50 jaar afkoop = grondprijs

Elke vijftig jaar de grondprijs betalen.

Einde deskundigenoordeel

Gemeente stelt in eigen voordeel elk jaar zelf de canon en BSQs vast zonder onafhankelijk deskundigenoordeel.

Risico opslag van 1,5%

Terwijl gemeente geen risico's loopt.

Verhogen canongroei met 1% p.j.

Van CPI-1% naar CPI.

Onteigening erfpachtrecht

Gemeente pakt uw erfpachtrecht volledig af met de BSQ methode.

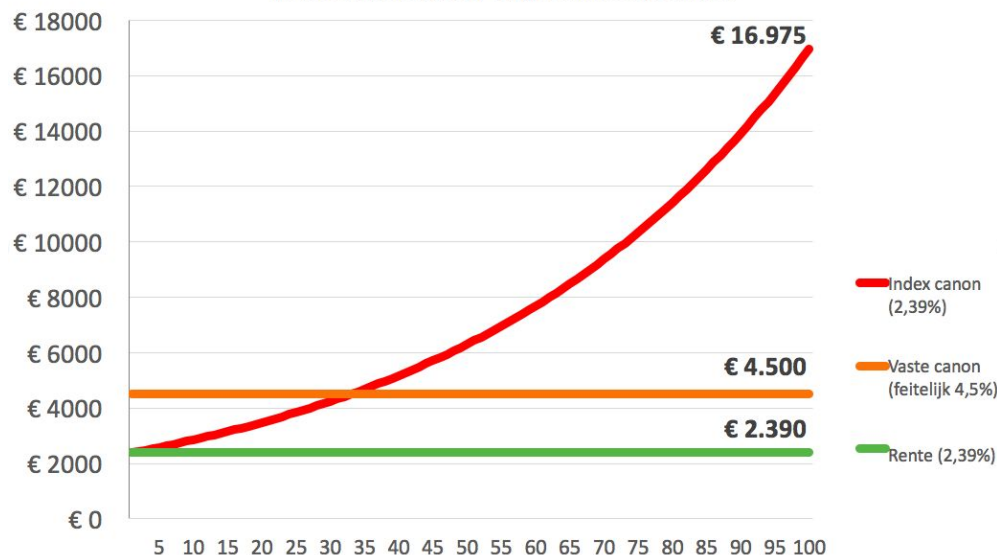
Wij verbergen uw werkelijke kosten door lage canonpercentages te noemen.

- Wij zeggen dat wij een canonpercentage van 2,39% gebruiken, terwijl u eigenlijk 4,5% betaalt.
- Door de canon langzaam te laten stijgen, merkt u dit niet meteen.
- Banken mogen zo geen producten verkopen. Wij zijn overheid, wij doen dit wel.

**Let op: sterk
stijgende canon!**

Indexcanon van 2,39% = feitelijke jaarlijkse canon 4,5%

absolute canonbetalingen bij een grondwaarde van € 100.000



Wij maken op dit moment een nettowinst van bijna € 1.000 p.j. op uw canon schuld omdat wij veel meer rente rekenen dan de banken.

- Uw woning kost gemiddeld € 250.000. Uw huis is 75% hiervan, de andere 25% is de grond. Omdat u er op woont, is er een afwaardering van 40%. Resteert een “grondwaarde” van € 37.500.
- Deze “grondwaarde” noemen we in deze bijsluiter voor uw inzicht de “canon schuld”.
- Wij lenen goedkoper dan dat wij aan u doorrekenen. De winstmarge op de canon schuld is € 940 p.j.
- Als u zelf direct bij de bank leent is dit € 940 p.j. goedkoper.

€ 37.500

Uw canon schuld
(=grondwaarde)

4,5%

€ 1.690

Uw rente
(=canon)



**Gemeente
Amsterdam**

2%

€ 750

Rente bij Bank
Nederlandse Gemeenten



€ 940 winst p.j.

Als u de grond heeft afgekocht, beginnen wij opnieuw. U begint weer met een veelvoud van de oorspronkelijke canon schuld. Dat doen wij elke 50 jaar.

- Uw canon schuld definitief aflossen kan niet.
- Elke 50 jaar bepalen wij opnieuw de hoogte van uw canon schuld.
- Wees niet verbaasd over een stijging van uw schuld van duizenden procenten.

Afkoopsom

De afkoopsom bij uitgifte is in hoogte gelijk aan de grondprijs.

Vanaf 2017 verdubbelen wij uw canon schuld nog eens door onze nieuwe plannen.

- Uw deel van de woningwaarde van € 250.000 is geen 75%, maar voortaan nog maar 65%. Dit noemen wij BSQ. Ook verlagen wij de depreciatie van 40% naar 10%.
- Dit is verplicht in ons nieuwe systeem, maar geldt ook voor u als u in het bestaande systeem blijft.
- Dit resulteert in een verdubbelde canon schuld. Uw canonbetaling gaat keer twee naar € 3.544.
- De kosten voor de gemeente blijven gelijk. Onze marge stijgt naar € 3.544 - € 750 = € 2.839 p.j.

Eén halen, keer twee betalen!

Erfpachtwoning	Nu		Straks	
WOZ	€	250.000	€	250.000
BSQ (=gronddeel)		25%		35%
Depreciatie		40%		10%
Canon schuld	€	37.500	€	78.750
Jaarlijks canon rente (4,5%)	€	1.688	€	3.544

x 2

p.s. Er is een sluiproute om hier af te komen, het deskundigenoordeel. Wij geven hier zo weinig mogelijk richtbaarheid aan. Wij rekenen de te verwachten voordelen voor u niet door. Wij geven geen lijst met deskundigen. Wij vertellen dat u de taxatiekosten moet betalen. Als u het allemaal niet doorheeft, hebben wij extra winst.

Als uw woningwaarde stijgt, pakken wij dat voortaan geheel af.

- Als uw WOZ waarde stijgt met € 50.000, dan verhogen wij direct de canon schuld met € 45.000. Wij willen graag 90% van de waardestijging.
- De waardestijging is een papieren rijkdom, toch moet u hier € 2.025 p.j. meer rente over betalen.
- Zo leidt een WOZ waarde stijging van 20% tot een canonverhoging van 60%. Dit noemen wij een hefboom.
- Door deze verhoging van € 2.025 p.j. betaalt u uiteindelijk veel meer dan de oorspronkelijke stijging van de WOZ.
- Wij doen dit via een ingewikkelde formule waarin de BSQ stijgt, waardoor het eerlijk lijkt.
- Nadat u bent overgestapt heeft u van deze hefboom geen last meer. Daarom maken wij overstappen onbetaalbaar.

Uw woning	WOZ	WOZ + 20%	Vershil	
WOZ	€ 250.000	€ 300.000	€ 50.000	+20%
BSQ (=gronddeel)	35%	45,8%		
Depreciatie	10%	10%		
Canon schuld	€ 78.750	€ 123.750	€ 45.000	
Jaarlijks canon rente (4,5%)	€ 3.544	€ 5.569	€ 2.025	+60%

Let op: hefboom!

Hefboom: Een eenmalige WOZ waarde stijging van **20%** leidt tot een jaarlijkse canon stijging van bijna **60%** (€ 2.025/€3.544) bij gelijkblijvende bouwkosten van € 162.500.

Wij hanteren graag deze risicovolle hefboom, net als private equity “sprinkhanen”.

- Private equity (“corporate raiders”) laadt een bedrijf vol met schuld en investeren zelf minimaal. Daardoor maximaliseren zij hun winst bij waarde stijging. Politici noemen dit “sprinkhaan” gedrag. Het is zeer risicovol voor de “prooien”.
- Wij laden u vol met een canon schuld. Die laten wij het liefst direct door u afkopen, dan is onze investering minimaal. Hierdoor maximaliseren wij onze winst bij waarde stijging. U bent de prooi. Het is zeer risicovol voor u, want de hoge canon stijgingen zijn voor uw rekening.

nrc.nl

**Failliet
kinderdagverblijf
Estro heeft
miljoenenschuld**

De Tweede Kamer houdt vandaag een hoorzitting over private equity. PvdA-er Henk Nijboer wil dat er wetgeving komt tegen sprinkhaangedrag.

Leveranciers V&D bekijken aansprakelijk stellen Sun Capital

De leveranciers van V&D onderzoeken of het mogelijk is om eigenaar Sun Capital aansprakelijk te stellen voor de geleden schade als gevolg van het faillissement van het warenhuis.



Wij willen als gemeente zo min mogelijk risico lopen: wel de voordelen, niet de nadelen. Daarom leggen wij alle risico's bij u.

Naast de risico's van canon schuld- en canon rentestijgingen leggen we ook alle andere risico's bij u:

1. Wel canon verhoging bij inflatie, maar geen canon verlaging bij deflatie.
2. Bij hoge inflatie zal uw canon exploderen omdat deze automatisch wordt doorberekend.
3. Wel canon verhoging, maar geen canon verlaging bij wijziging van de bestemming van uw pand.
4. De fiscale aftrekbaarheid van de canon kan bij nieuw kabinetsbeleid vervallen.
5. Na elke verkiezingen herzien wij onze erfpachtregels. De uitkomsten daarvan zijn onzeker.
6. Uw veiligheidsklep, het onafhankelijke deskundigenoordeel, verdwijnt na overstap op de nieuwe voorwaarden.

Wij kunnen door al deze risico's niet voorspellen welke woonlasten u in de toekomst moet dragen.

Advies: Investeer niet in uw woning. Reken op huurstijgingen. Beter nog: verhuis.

1. Als u de kostenstijging niet kunt opbrengen: *verhuis*.
2. Als u het net nog kan betalen: *verwaarloos uw huis*. Woningverbetering leidt tot een hogere canon.
3. Als u het milieu belangrijk vindt: *vergroen uw huis niet*. Isolatie en zonnepanelen leiden tot een hogere canon.
4. Als u in de AOW zit: *verhuis*. U heeft geen canon aftrek, de verhogingen komen dubbel hard aan.
5. Als u huurt: *verhuis*. Wonen voor midden huurders wordt te duur. Maar ook sociale huur wordt te duur doordat de liberalisatiegrens afhangt van de WOZ waarde die 1-op-1 stijgt met de canon.
6. Als u in een gemêleerde stad wil wonen: *verhuis*. Amsterdam wordt een tweede Londen, een stad voor de superrijken met leegstaande huizen.
7. Als u graag op erfpacht woont: *verhuis*. In andere steden wordt de erfpacht wel eerlijk berekend. **Groningen rekent 13,5% van de WOZ waarde voor afkoop, Den Haag 1,375% van de grondwaarde als de grond al is afgekocht.**