Gemeente
Amsterdam

Welkom bij het erfpachtontbijt

31 oktober 2017

Programma erfpacht-ontbijt

- Presentatie eeuwigdurende erfpacht
  (10)(2e) (10)(2e) (gemeente Amsterdam)

- Kennissessies:
  - Erfpachtgrondwaarde
    (10)(2e) (gemeente Amsterdam)
  - Financieel
    (10)(2e) (NVB)
  - Fiscaal
    (10)(2e) (Deloitte)

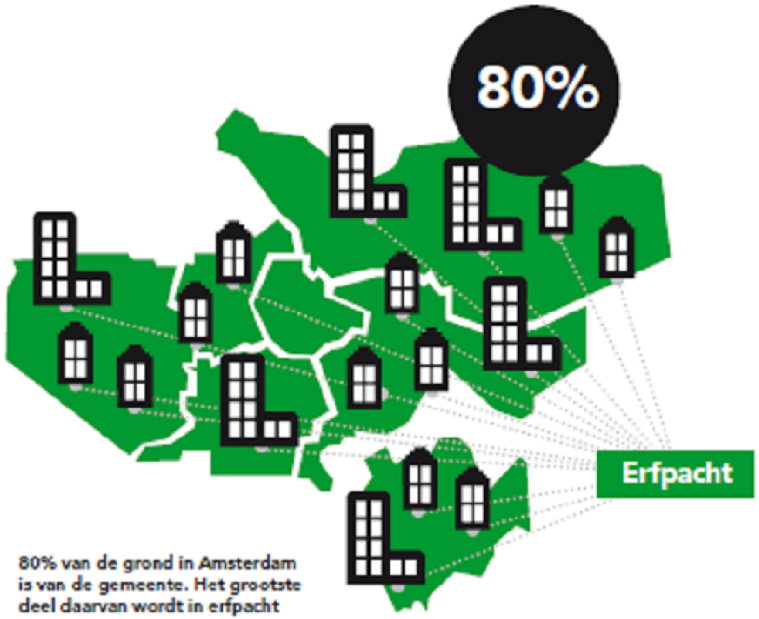
- Gesprek op krukken o.l.v. (10)(2e):
  Pierre van Rossum (gemeente Amsterdam)
  NVB)
  (Deloitte)
  (10)(2e)
  otaris Lubbers & Dijk)

Inhoud

- **Erfpacht in Amsterdam**
- **Waarom eeuwigdurende erfpacht?**
- **Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgifte**
  Vanaf 1 juli 2016 uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht
- **De Overstapregeling**
  Vanaf 1 oktober 2017 kunnen erfpachters een verzoek indienen
- **Vragen?**

00087

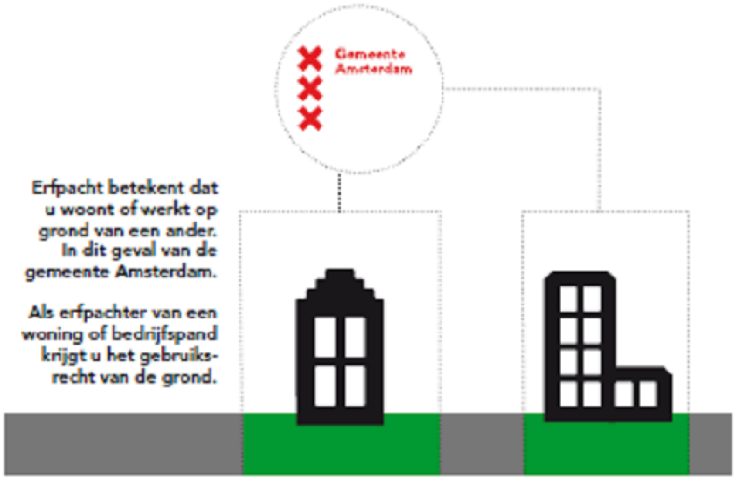
Wat is erfpacht?



80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.

1896

Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).

110.000





Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.



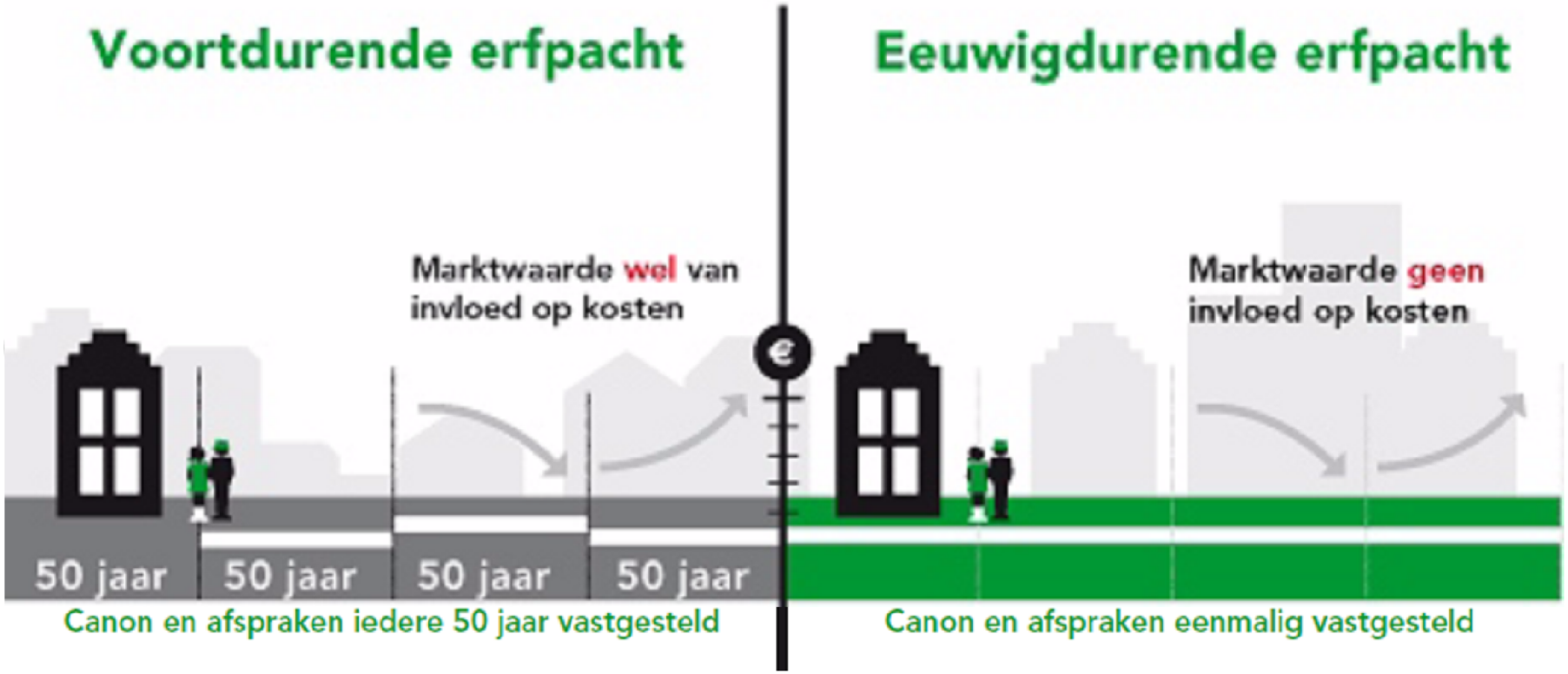
1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

125131

Tot 2016 geeft gemeente uit in voortdurende erfpacht

- Per tijdvak:
  - Nieuwe canon vastgesteld
  - Zegt de gemeente de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) aan
- Grondprijs en canon worden bepaald bij eerste uitgifte
- Canonpercentage wijzigt per kwartaal voor nieuwe uitgiftes
- Afkoop tijdvak mogelijk
- Na 50 jaar herijking van de grondprijs en canon (canonherziening einde tijdvak - CHET)

Waarom eeuwigdurende erfpacht?
Zekerheid



Het besluit van 22 juni 2016



00087



Basis Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

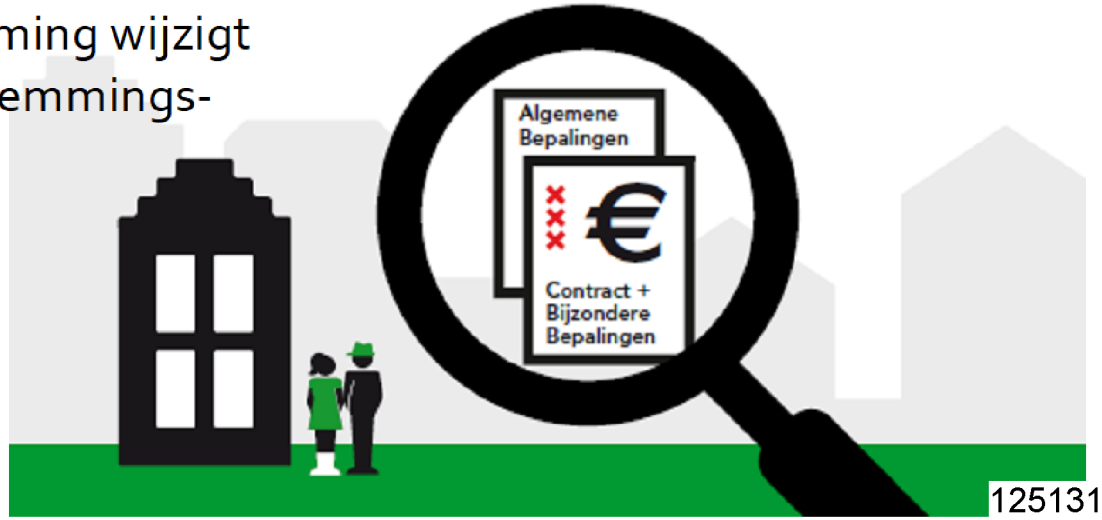
- Nieuwe stelsel geldt voor:
  - Woningen
  - Commercieel vastgoed
- Geen tijdvakken en dus ook geen canonherzieningen meer
- Geen eenzijdige aanzegging andere AB, zoals nu gebeurt bij einde tijdvak

00087

Basis AB 2016: financieel

- Betaalvormen: indexcanon of afkoop
  - Voor wonen: keuzevrijheid
  - Voor commercieel: afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht

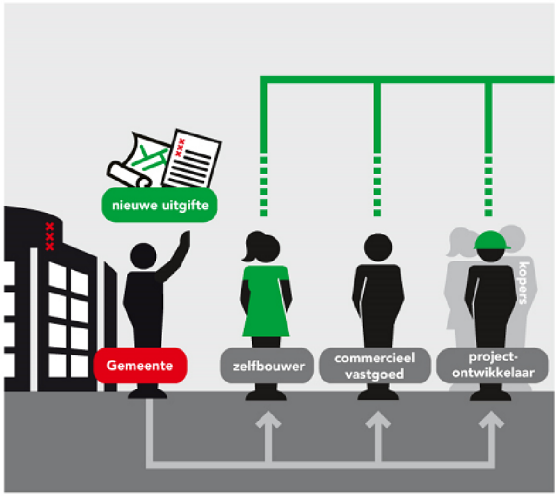
- Canon wordt één keer bepaald, alleen aangepast als:
  - Voor woningen: bestemming wijzigt
  - Voor commercieel: bestemmings- en volume wijziging

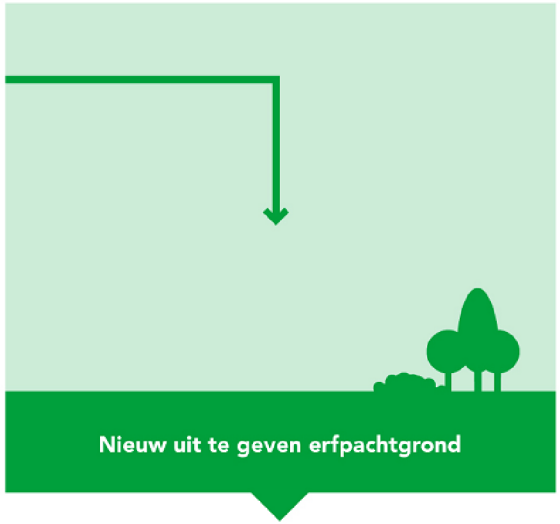


125131

00087

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften







Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

125131



De besluiten van 28 juni 201,

- Overstapregeling
- Grondwaardebepaling (voor voortdurend + overstappen)
- Aanvullend erfpachtbeleid
- Geen referendum
- Moties, uit te werken voor einde dit jaar:
  1. Vangnetregeling: uitgestelde canonsprong voor "iedereen"
  2. Afslag indien EPC beter dan 0,4
  3. Vervroegde wijzigingen voor woningen op voortdurende erfpacht blijft
  4. De mogelijkheid onderzoeken van bezwaar op systeemniveau
  5. Afslag voor coöperaties in sociale huur / middeldure huur
  6. Monitoren van de prijsontwikkeling voor afgekochte eeuwigdurende rechten

Aanvullend erfpachtbeleid

- Bestemmings- en bebouwingswijziging
- Samenvoeging van erfpachtrechten
- Splitsing van erfpachtrechten
- Splitsing in appartementsrechten
- Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
- Canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Aktekosten
- Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak
- Afkopen van de canon
- Algehele herziening, vervroegde wijziging en vervroegde herziening

Afkoopbeleid (1)

De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon i.p.v. op de theoretische schaduwgrondwaarde



- Eeuwigdurende erfpachtrechten
- Voortdurende erfpachtrechten (ook AB 1915)
  – Uitzondering: 10 en 25 jaar vaste canon (1% van de rechten)

- Verlengde afkoop AB 1994: afkoopsom niet gebaseerd op historische grondwaarde maar op actuele erfpachtgrondwaarde

Afkoopbeleid (2)
Overgangsregeling

- Overgangsregeling: 1 oktober 2017 – 1 januari 2018. Erfpachter kiest uit twee berekeningen
- Afkooptool beschikbaar op www.amsterdam.nl/erfpacht
- Alle erfpachters die hier gebruik van kunnen maken, ontvangen hierover een brief

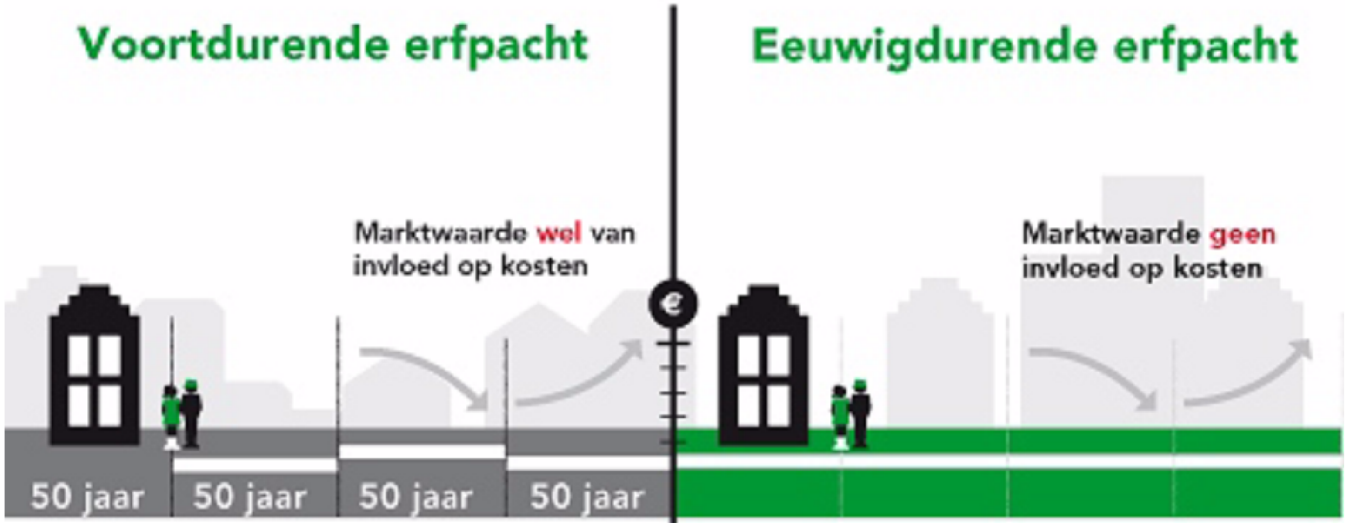
00087



Welke bestemmingen kunnen overstappen?

- Overstappen is alleen mogelijk voor erfpachtrechten met de bestemming wonen.
- Koopwoning, (vrije sector) huurwoning, zelfbouwkavels, waterwoning, atelierwoning.
- Notaris controleert laatste erfpachtakte op bestemming + bijzondere bepalingen.

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

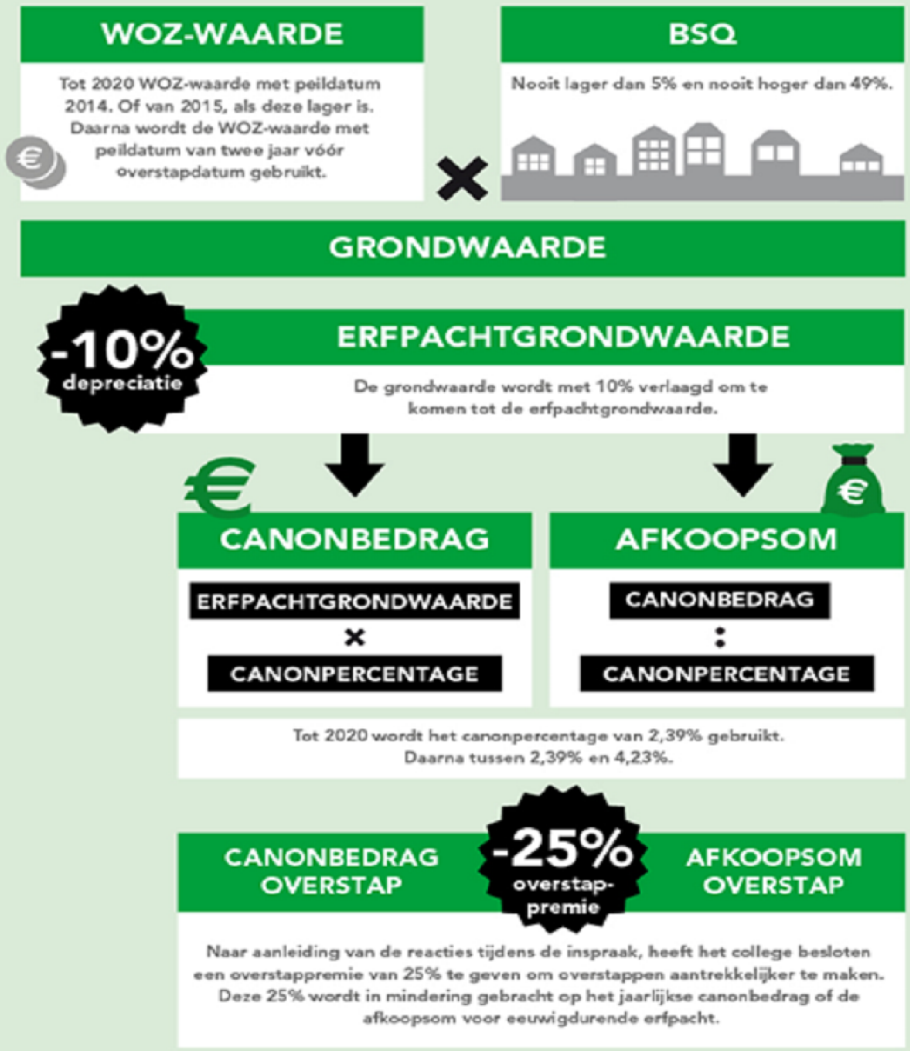
- Nooit meer canonherziening, dus meer zekerheid
- Eeuwigdurende erfpacht (AB2016) gaat gelijk in, de betalingsverplichting niet

Hoe gaat overstappen?



- Overstappen is vrijwillig
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu

Wat kost overstappen?

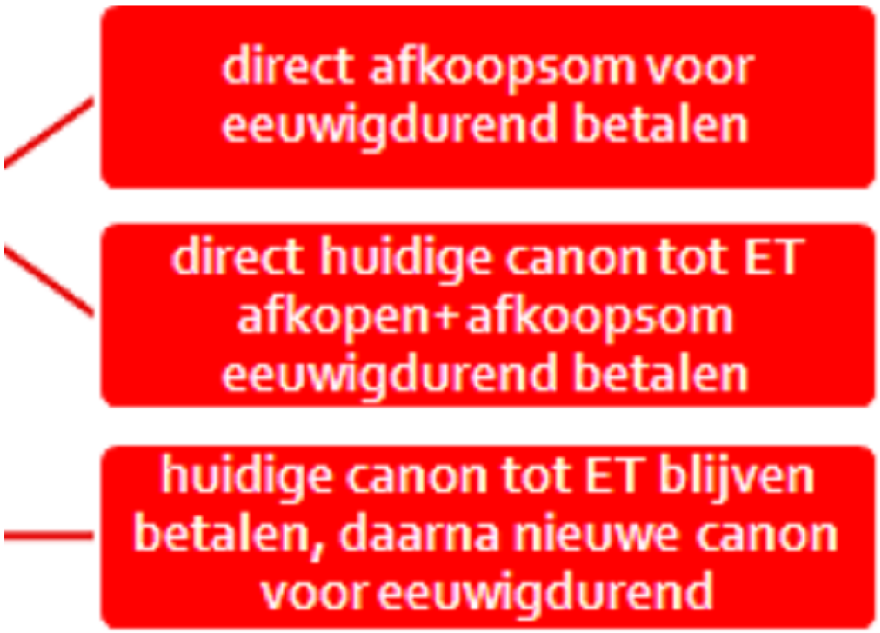


Betalingsvormen



Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?	Wat kiest erfpachter bij overstap?	Hoe wordt de keuze financieel afgehandeld?
Afgekochte rechten	1. Afkoop nu	direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
	2. Canon straks	niets betalen tot einde tijdvak, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend
Canonbetalende rechten	3. Afkoop nu	direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
		direct huidige canon tot ET afkopen+ afkoopsom eeuwigdurend betalen
	4. Canon straks	huidige canon tot ET blijven betalen, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend

Drie opties


direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
direct huidige canon tot ET afkopen+afkoopsom eeuwigdurend betalen
huidige canon tot ET blijven betalen, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend

Gemeente Amsterdam

Home > Inloggen

Inloggen

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

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

DigiD **Burgers** Inloggen

eH **Bedrijven & instellingen** Inloggen

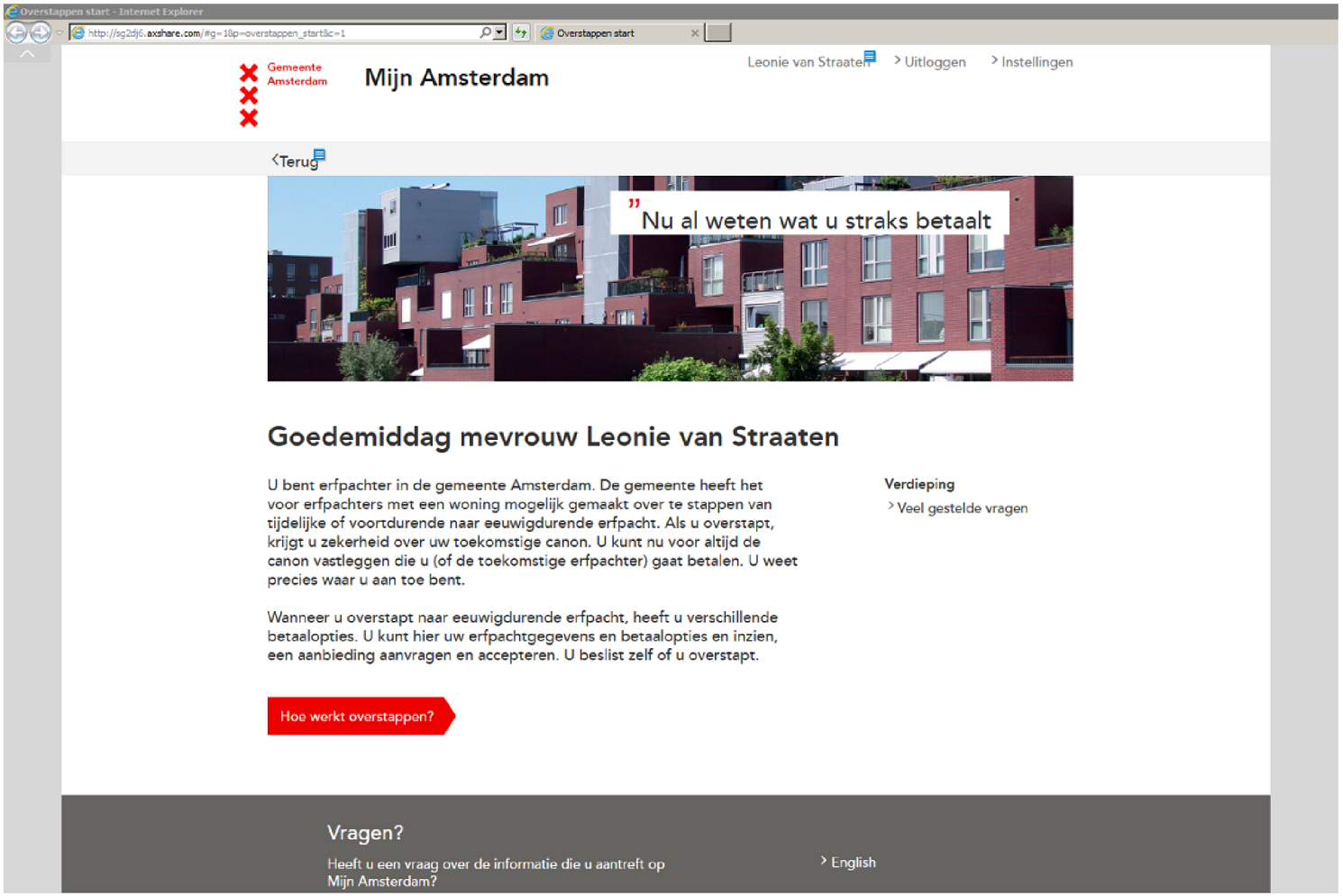
Heeft u nog geen DigiD of eHerkenning?

Regel dit dan eerst.

- DigiD aanvragen (voor burgers).
- eHerkenning aanvragen (voor bedrijven/instellingen).

00087

Het Overstapportaal



125131

Gemeente Amsterdam

Mijn Amsterdam

‹Terug

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor [redacted]

Kies Uw betaaloptie

Voor welke betaaloptie wilt u een aanbieding aanvragen?

Alleen eeuwigdurende jaarlijks canon	Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen	Huidige én eeuwigdurende tijdval afkopen
U betaalt nu €735/jaar wat ieder jaar groeit met de inflatie, dat blijft zo tot 2031.	U betaalt nu €735/jaar wat ieder jaar groeit met de inflatie, dat blijft zo tot 2031.	U betaalt nu €735/jaar wat ieder jaar groeit met de inflatie, dat vervalt door de afkoop.
Vanaf 2031 betaalt u een jaarlijkse canon.	U betaalt nu één keer een afkoopsom. Daarna betaalt u nooit meer erfpacht.	U betaalt nu één keer een afkoopsom. Daarna betaalt u nooit meer erfpacht.
Uw canon vanaf 01-01-2031: **€ 1.384 / jaar** Dit bedrag groeit jaarlijks met inflatie van 2017 - 2031 en daarna.	De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt: **€ 32.711** eenmalige afkoop	De totale afkoopsom bedraagt: **€ 41.264** eenmalige afkoop
◯ Kies deze	◯ Kies deze	◯ Kies deze

De bedragen wijken af van het informatiepakket, hoe kan dat?
Link of hier uitleggen?

Aanbieding aanvragen

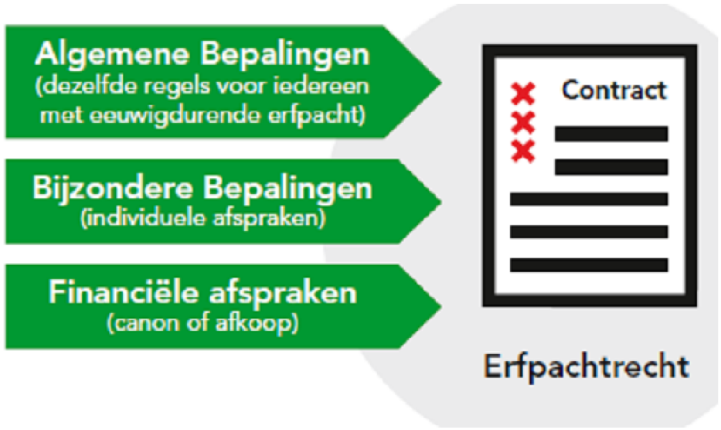
‹Terug

Is overstapaanbod redelijk?



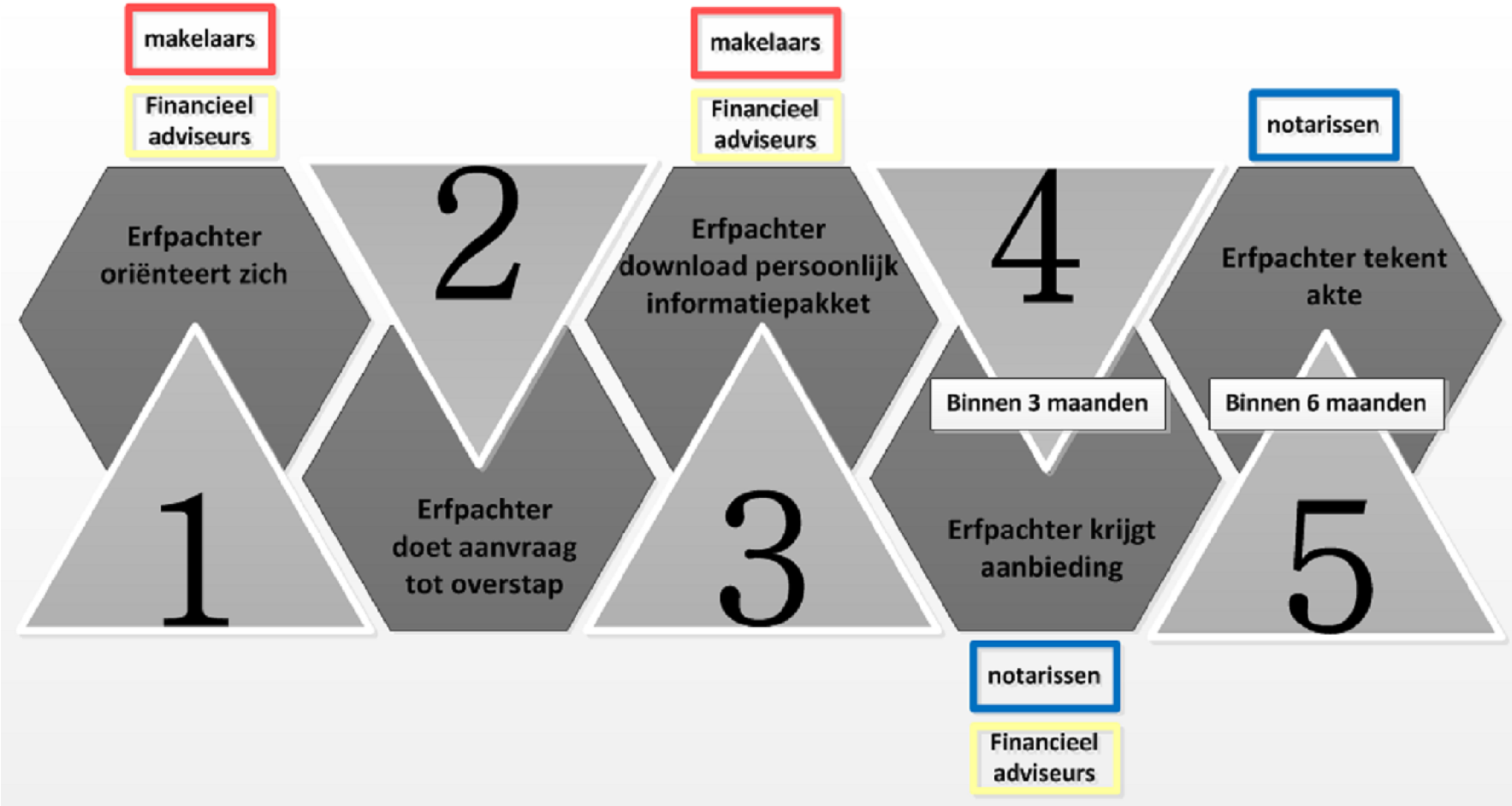
- Woonerfpachters die voor 2020 tussentijds overstappen zijn op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit vanwege:
  - relatief lage WOZ van 2014/2015
  - lage canonpercentage
  - overstappremie van 25%

Praktische zaken bij overstap



- Aanvraag via overstapportaal mogelijk vanaf 1 november 2017
- Aktekosten voor rekening erfpachter
- Indicatieve berekening erfpachtkosten voor woningen in rekentool

Proces


makelaars
Financieel adviseurs
Erfpachter oriënteert zich
1
2
Erfpachter doet aanvraag tot overstap
makelaars
Financieel adviseurs
Erfpachter download persoonlijk informatiepakket
3
4
Binnen 3 maanden
Erfpachter krijgt aanbieding
notarissen
Financieel adviseurs
notarissen
Erfpachter tekent akte
Binnen 6 maanden
5

00087

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

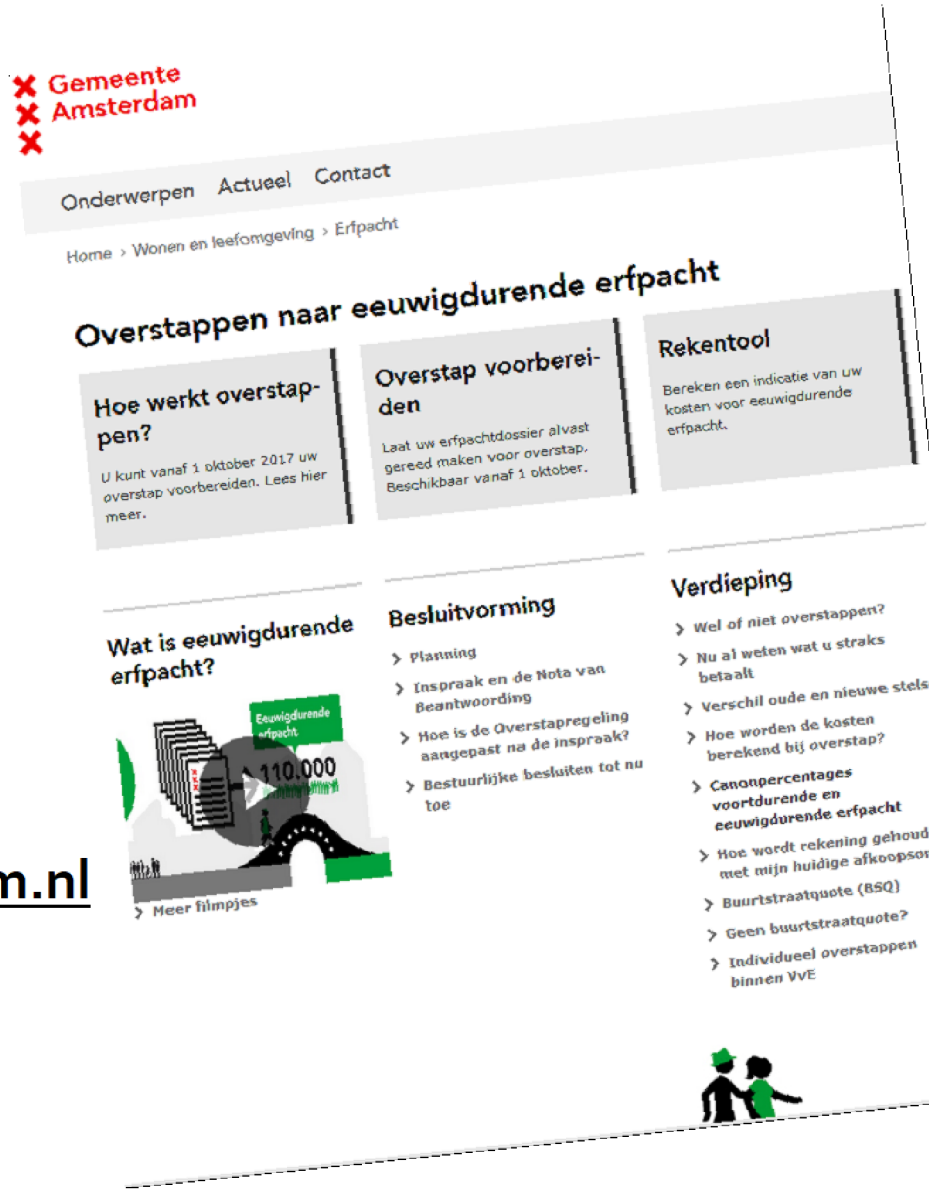
NB. 18 november: grote informatiemarkt voor erfpachters, in de Passenger Terminal. Hier kan uw organisatie staan met een kraam.
Neem een flyer mee!

125131

00087

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail
  (10)(2e) **@amsterdam.nl**
  (10)(2e) **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



125131