00153

Gemeente Amsterdam

Vernieuwing erfpachtstelsel

Wat is erfpacht?



Erfpacht is een recht om de grond van een ander te gebruiken, in dit geval van de gemeente Amsterdam. Voor dat gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon.

Hoe zit het met de grond in Amsterdam?

Sinds 1896 geeft de gemeente grond standaard uit in erfpacht. Verkoop is een uitzondering. De gemeente bezit ongeveer 80% van de grond in Amsterdam. Van alle onroerend goed in de stad is circa 60% in erfpacht uitgegeven. De gemeente is hier dus eigenaar van de grond.



In 2013 bedroegen de netto inkomsten uit erfpacht 88 miljoen.

88 mln

Er zijn circa 250.000 contracten en 110.000 erfpachters.

250.000 contracten & 110.000 erfpachters

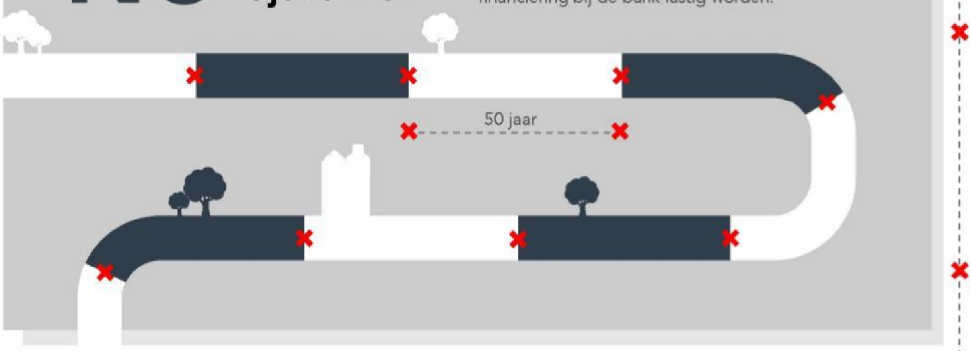
Toen, nu en straks

1500
De grond binnen de vestingwerken is volledig benut. Het stadsbestuur onteigende landbouwgronden rond de stad om verder te kunnen uitbreiden.

1700
Het bestuur slaagde er echter niet in alle grond weer te verkopen. Een gedeelte daarvan werd daarom in erfpacht uitgegeven voor tuinbouwdoeleinden.

NU Vaste tijdvakken

Op dit moment wordt de hoogte van de erfpacht elke 50 jaar opnieuw bepaald. Grondwaarde stijging kan het erfpachtbedrag sterk beinvloeden. Hierdoor kan financiering bij de bank lastig worden.



1850
De grond werd voornamelijk aan ondernemers in erfpacht uitgegeven. Deze investeerden vaak liever in hun bedrijf, dan in de grond.

1896
De invoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Het ging om een stelsel met erfpacht op langere termijn (75 jaar) met een vaste canon (vergoeding voor gebruik).

STRAKS 1 eeuwigdurend tijdvak

Wat zijn de voordelen van het nieuwe stelsel?

- **Canonherzieningen behoren tot het verleden, dus geen plotselinge stijging van de woonlasten meer**
- **Toekomstige woonlasten zijn niet langer onzeker**
- **Terughoudendheid van banken bij financiering als einde van het tijdvak in beeld komt wordt weggenomen**

Voor wie geldt het nieuwe stelsel?

- particuliere woningen
- commercieel vastgoed
- maatschappelijk vastgoed

1915
Bezwaren leidde tot herziening van het erfpachtstelsel. Voortaan werd grond uitgegeven in voortdurende erfpacht, met de mogelijkheid de canon te wijzigen na 75 jaar en daarna, na 50 jaar.

Mijlpalen



1966
Invoering van indexering in het erfpachtstelsel.

1999
De gronden voor het erfpachtstelsel zijn opnieuw bevestigd en onderschreven door de Amsterdamse gemeenteraad.

De waarde van eeuwigdurende erfpacht

Een driekoppige commissie van externe deskundigen adviseert de gemeente over de waarde van eeuwigdurende erfpacht en over de wijze waarop de huidige erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel en het waardeverschil kan worden verrekend.



De gemeente heeft als uitgangspunt dat bij de invoering van het nieuwe stelsel op de korte termijn geen daling van de erfpachtinkomsten zal optreden. In de toekomst, dus op langere termijn, zal het stelsel mogelijk tot lagere inkomsten uit erfpacht leiden. Dit komt omdat er na overgang naar het eeuwigdurende stelsel geen canonherzieningen meer zullen zijn.

Overstappen



Als het huidige tijdvak afloopt doet de gemeente de erfpachter een aanbieding om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Vrijwillig eerder overstappen is ook mogelijk. Alle erfpachters krijgen daartoe de gelegenheid. Met een rekenmodule krijgen erfpachters inzicht in de gevolgen van vroegtijdig overstappen.

2015
Het plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt uitgewerkt.

Meer informatie?

Heb je vragen over de veranderingen van het erfpachtstelsel, klik dan op de links voor meer informatie.

- **Erfpacht Amsterdam**
- **Startdocument**
- **Q&A Nieuw Erfpachtstelsel**
- **Nieuwsbrief**

2016
Eerste mogelijkheid voor het afsluiten van contracten volgens eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Gemeente Amsterdam

Versimpelde versie van de plannen rondom de vernieuwing erfpacht.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Informatie uit deze infographic mag niet zonder toestemming van onderstaande partij worden gebruikt.

Gemeente Amsterdam

125222