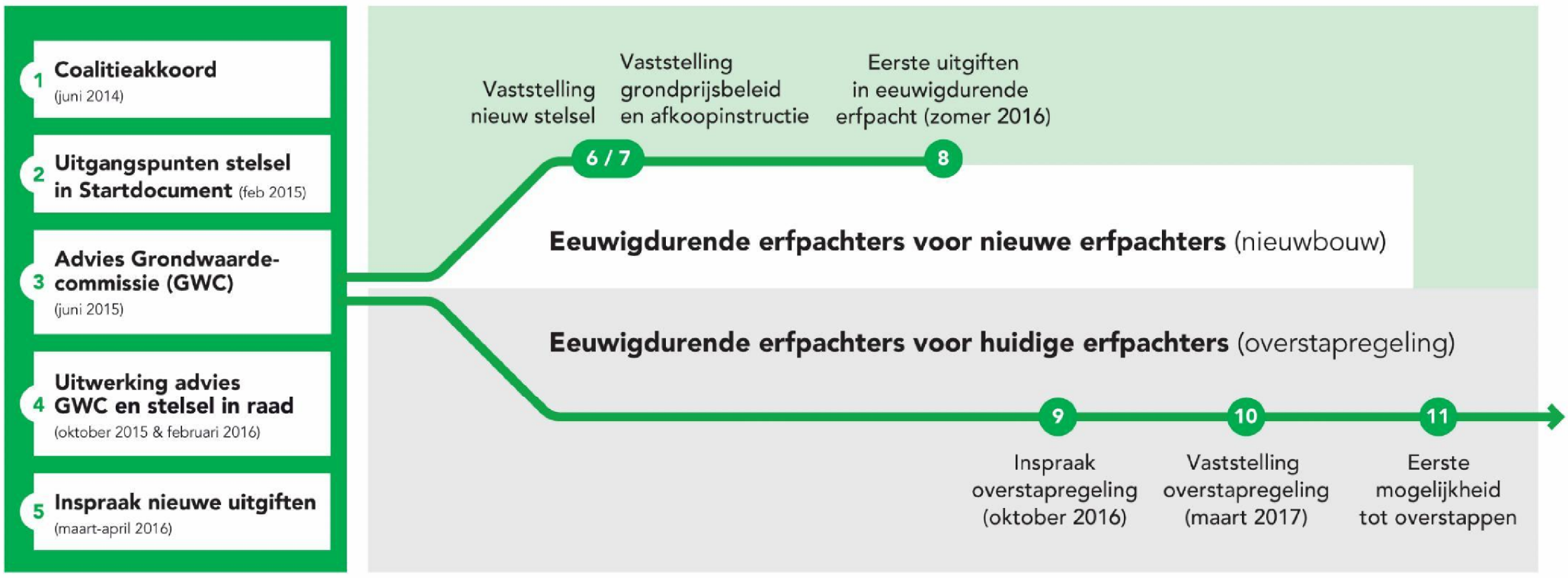
Processtappen tot nu toe



Met wie hebben we gesproken om het eeuwigdurende erfpachtstelsel vorm te geven

expertsessie notarissen ■ expertsessie vastgoedprofessionals woningen ■ expertsessie vastgoedprofessionals commercieel vastgoed ■ expertsessie banken ■ Informatiemarkt in het Stadhuis ■ bijeenkomst Klantenpanel ■ debat in Pakhuis de Zwijger ■ presentatie erfpachtsymposium Vereniging Jonge Onroerend goed Juristen (VJOJ) ■ Gesprek met IVBN en SEBA ■ expertsessie banken over bouwstenen overstapregeling ■ expertsessie notariaat over bouwstenen overstapregeling ■ expertsessie makelaars over bouwstenen overstapregeling ■ expertsessie vastgoedprofessionals over bouwstenen overstapregeling ■ bijeenkomst klantenpanel (lees hier het verslag) ■ gesprek met de ORAM ■ overleg met SEBA ■ overleg met Vereniging Eigen Huis ■ expertsessie banken & expertsessie notarissen: terugkoppeling inspraak, wat is eeuwigdurende erfpacht waard en verplichte afkoop. ■ expertsessie vastgoedprofessionals & klantenpanel Amsterdamse erfpachters over waarde eeuwigdurende erfpacht en verplichte afkoop bij nieuwe rechten (lees het verslag en bekijk de presentatie) ■ klankbordgroep E&U ■ klankbordgroep ambtenaren ■ erfpachtsymposium voor makelaars en notarissen (lees het verslag) ■ Belastingdienst ■ Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht bespreken met vastgoedprofessionals ■ expertsessie woningmakelaars: toetsing AB 2016 ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ klantenpanel (lees het verslag) ■ klankbordgroep collega's op erfpacht ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte ■ expertsessie met vastgoedprofessionals (woningen) ■ Belastingdienst ■ expertsessie met vastgoedprofessionals (commercieel vastgoed) ■ bijeenkomst voor Zelfbouwers ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ SEBA ■ klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht ■ expertsessie banken ■ overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 ■ expertsessie notariaat ■ accountteam Haven ■ dwarskijksessie ■ Belastingdienst ■ Gemeente Utrecht ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ expertsessie met banken ■ klankbordgroep collega's erfpachters ■ dwarskijksessie ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ ondernemerspanelbijeenkomst ■ klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte ■ advies grondwaardecommissie ■ Ombudsman ■ MKB Amsterdam ■ NBA ■ KNB ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ expertsessie banken ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ bestuurscommissie Oost ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ overleg SEBA ■ NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum ■ expertsessies vastgoedprofessionals ■ expertsessie notarissen ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ expertsessie notarissen ■ overleg gemeente met de grondwaardecommissie ■ overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie ■ klantenpanel Amsterdamse erfpachters ■ klankbordgroep ambtenaren met erfpacht ■ werkbezoek gemeente Den Haag ■ werkbezoek gemeente Rotterdam ■ expertsessie notarissen ■ expertsessie banken ■ expertsessie vastgoedprofessionals ■ gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) ■ gesprek SEBA ■ dwarskijksessie met hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau

Veelgestelde vragen inspraak Overstapregeling



Waarom zou ik willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten. Eenmaal overgestapt krijgt u nooit meer een canonherziening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt, bijvoorbeeld wanneer u uw woning verandert naar hotel. Bij afkoop bent u dus voor altijd van erfpachtbetalingen af. Deze zekerheid is niet altijd prettig voor erfpachters, maar ook voor hypotheekverstrekkers.

Waarom moet ik weer betalen? Ik heb toch al betaald?

U bent erfpachter. Dat betekent dat elke vijftig jaar een nieuwe vergoeding wordt afgesproken voor het gebruik van de grond voor de volgende vijftig jaar. Wanneer u uw canon heeft afgekocht, is dat dus ook voor een periode van vijftig jaar. Na die vijftig jaar zullen nieuwe erfpachtafspraken worden gemaakt. Dat blijft zo. Vele erfpachters gingen u al voor in de afgelopen decennia. Wat verandert is dat u er een keuzemogelijkheid bij krijgt. U krijgt de keuze voor weer een tijdvak van vijftig jaar of voor een tijdvak dat nooit ophoudt (eeuwigdurend).

Wat bepaalt hoeveel erfpachtkosten ik heb?

Er zijn vijf factoren die de erfpachtkosten beïnvloeden:

1. Locatie, locatie, locatie. Zuid is duurder dan Noord
2. Het type woning. Eengezinswoningen hebben over het algemeen hogere erfpachtkosten dan appartementen.
3. De huidige erfpachtafspraken. Betaalt u nu canon of heeft u afgekocht?
4. Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt.
   - Op de top van de markt zijn ook erfpachtkosten hoger en andersom.
   - Over het algemeen is het gunstig als het tijdvak nog lang duurt.
   - In 2017 overstappen kan onder relatief gunstige omstandigheden, namelijk het laagste canonpercentage van 2,39% en de lage WOZ van 2014

Wat gebeurt er als ik niet overstap?

Als u niet overstapt, blijft u in het voortdurende erfpachtstelsel. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de marktwaarde en rentemarkt. En ook het canonpercentage zal dan waarschijnlijk anders zijn. Lager dan de 2,39% die in 2017 zal gelden, zal deze overigens niet worden. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht voor veel meer informatie en de rekentool voor woningen