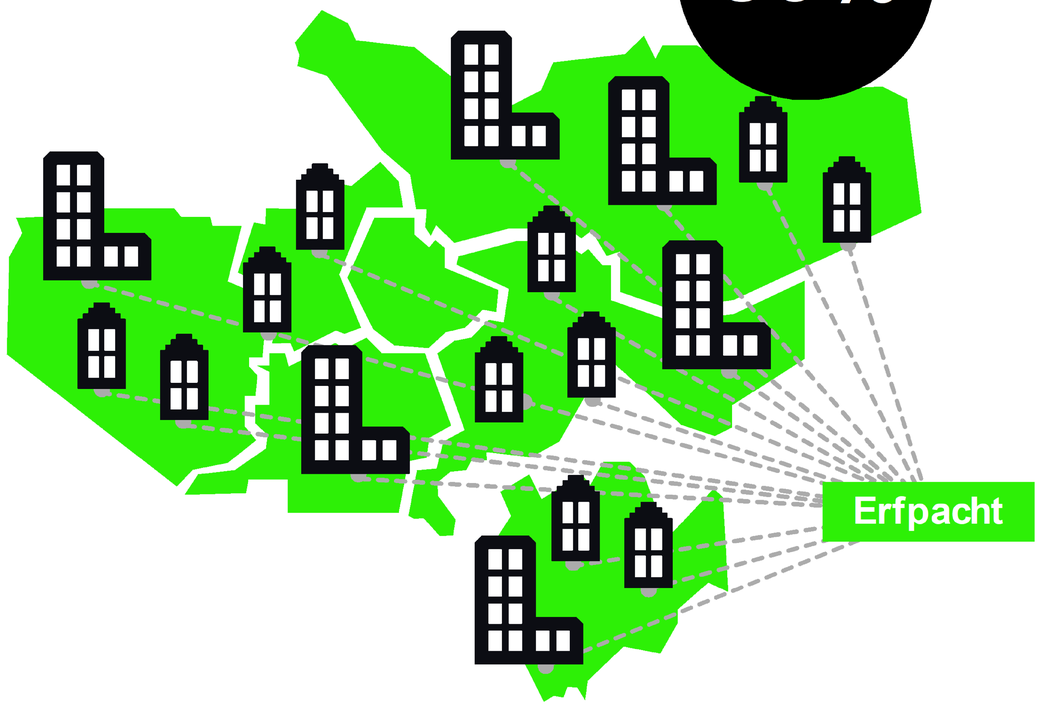
01277

1 Wat is erfpacht?

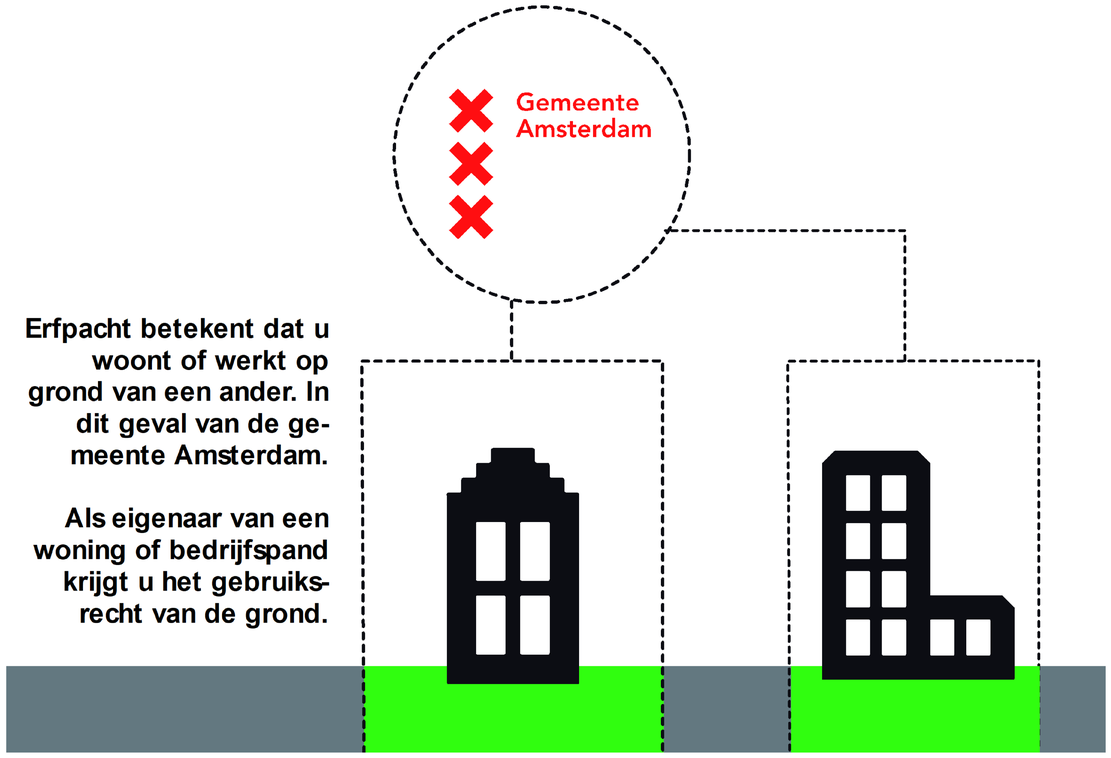
80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.

80%

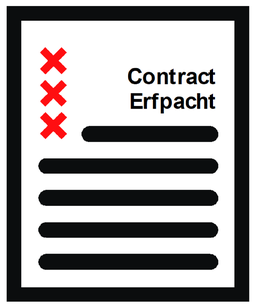


Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

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



Als erfpachter koop je een erfpachtcontract, niet een huis of bedrijfspand!



250.000

Er zijn momenteel 250.000 erfpachtcontracten.

110.000

Er zijn momenteel 110.000 erfpachters.





1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan uit meerdere panden bestaan.

88 mln

Erfpacht levert de gemeente €88 miljoen per jaar op.

1896

Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

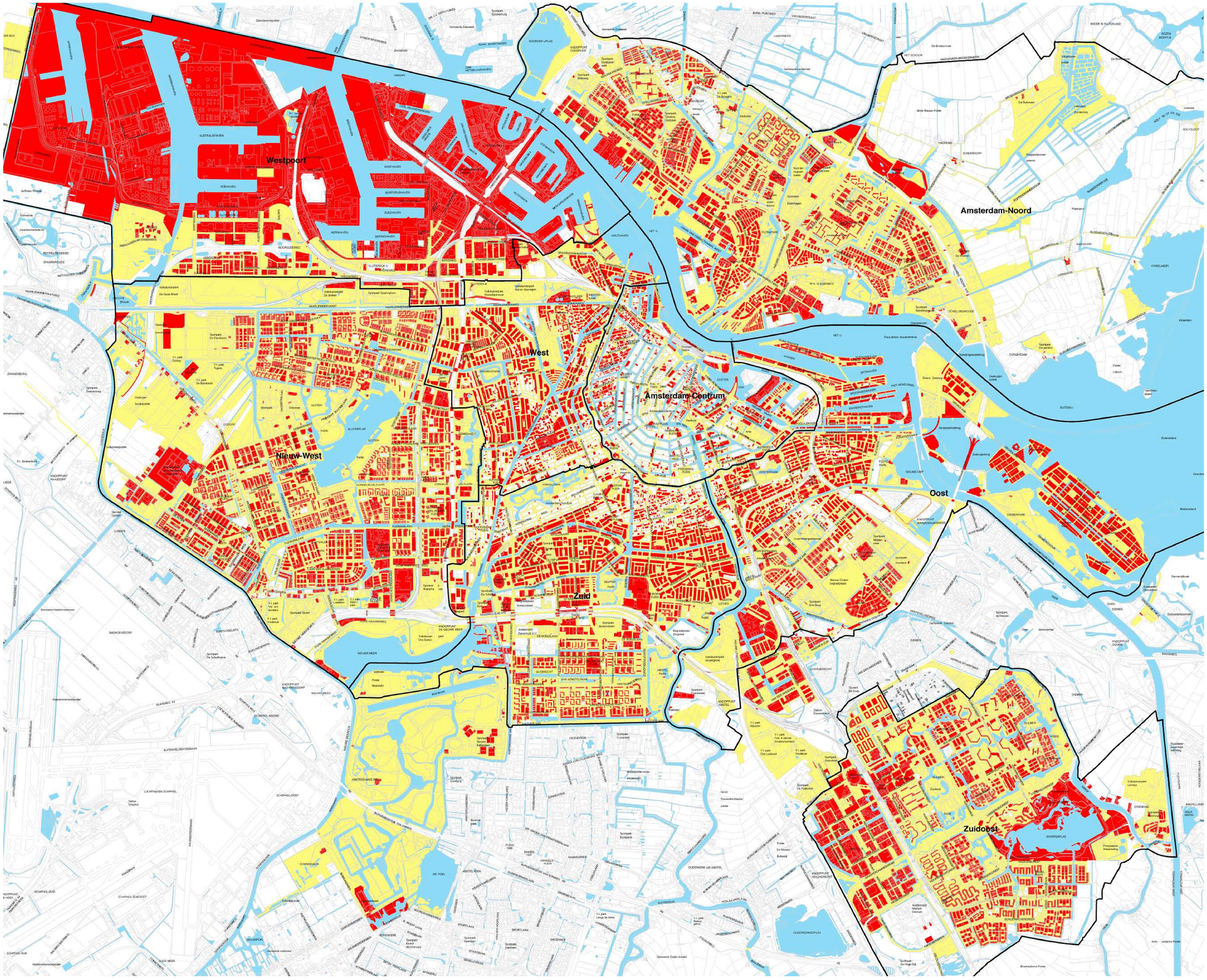


Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).

522883

2 Waar is erfpacht?

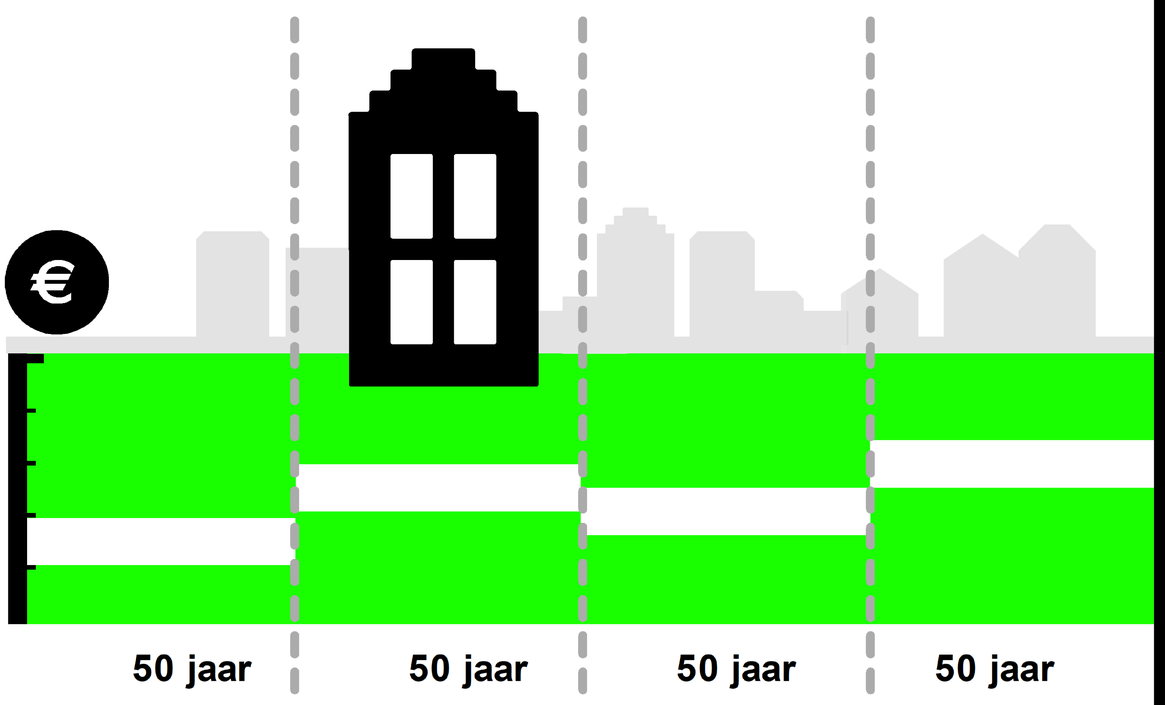
erfpachtgrond eigen grond



3 Wat gaat er veranderen?

Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften, dus nieuwbouw.

Nu: voortdurende erfpacht



Canon per tijdvak vastgesteld

Huidig stelsel

- Bij het volgende tijdvak van 50 jaar gelden altijd de laatste regels (Algemene Bepalingen)
- Canon elke 50 jaar aangepast op basis van de actuele grondwaarde.
- Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar.
- Risico op grote stijging in kosten.
- Verkoop laatste 10 jaar van het tijdvak lastiger.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 5, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Straks: eeuwigdurende erfpacht



Canon eenmalig en voor altijd vastgesteld

Nieuw stelsel

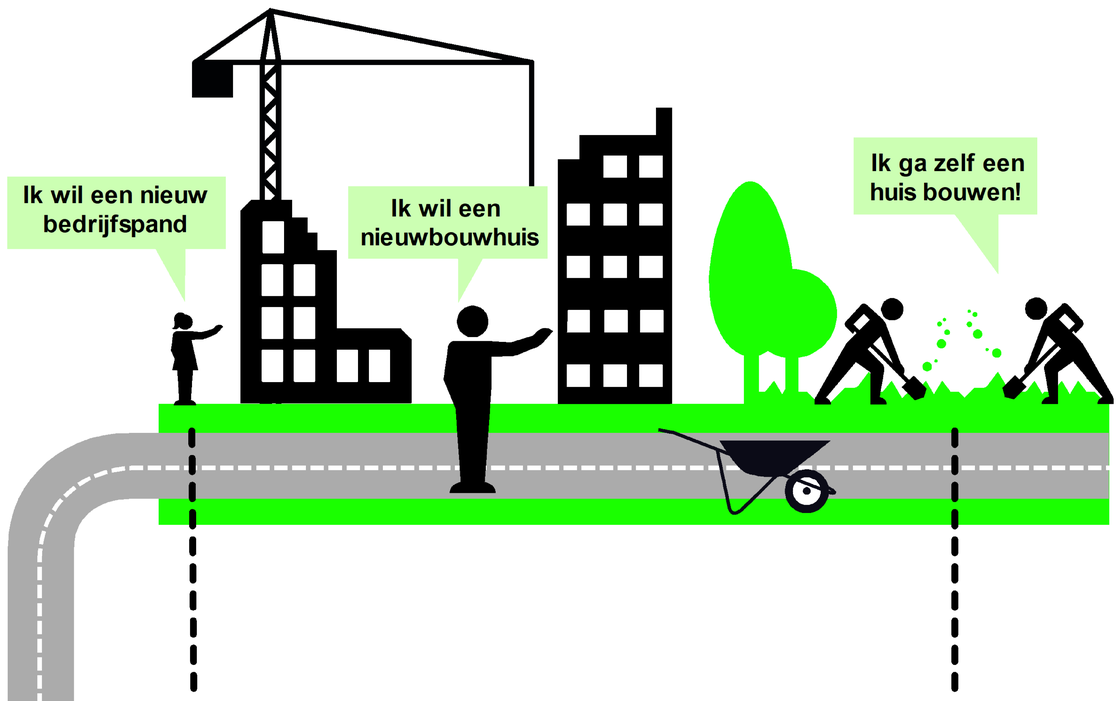
- Gemeente kan nooit meer eenzijdig de voorwaarden aanpassen.
- Canon één keer en voor altijd vastgesteld op het moment van uitgifte.
- Bij afkoop lijkt eeuwigdurende erfpacht erg op vol eigendom.
- Zekerheid over erfpachtkosten voor erfpachter, maar ook gemeente en banken.
- Makkelijker een hypotheek afsluiten.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

4 Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht spelen?

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier). Nieuwbouw krijgt straks automatisch eeuwigdurende erfpacht. Voor bestaande bouw volgt later een overstapregeling. Dit geldt ook voor nieuwbouw waarvoor de erfpachtafspraken nog vóór het ingaan van het nieuwe stelsel worden vastgelegd.

ROUTE 1 NIEUWE ERFPACHTERS (NIEUWBOUW)

Nieuwe erfpachters komen vanzelf in het nieuwe stelsel

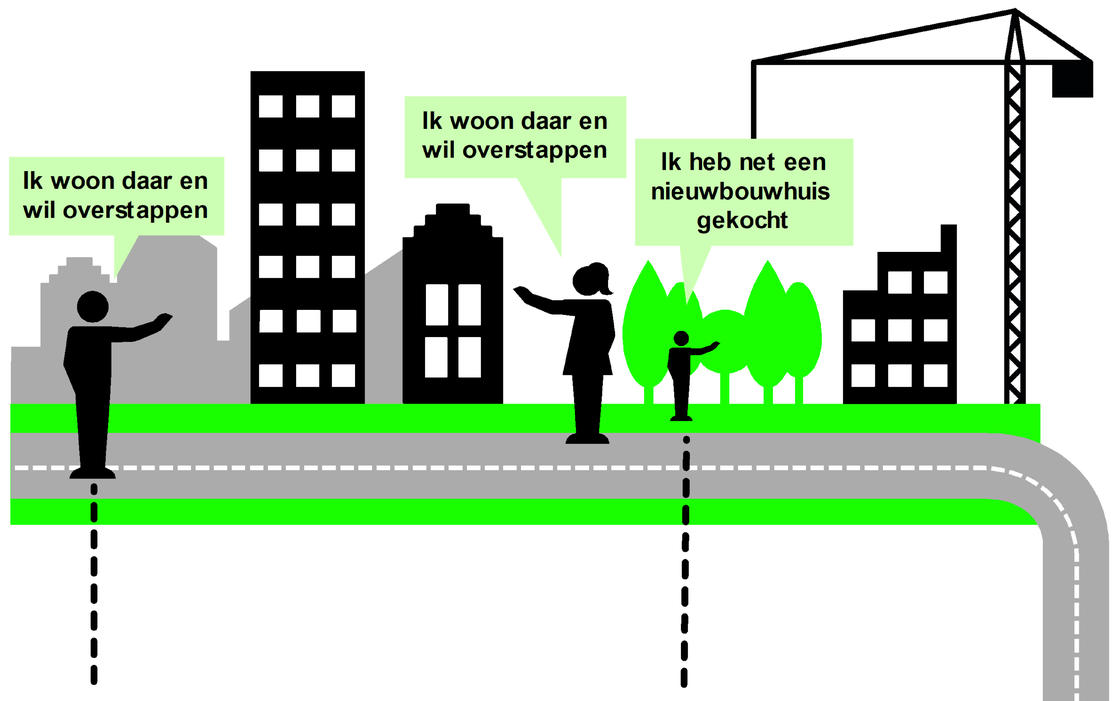


- **Ik wil straks een nieuwbouwhuis of bedrijfspand kopen**
  Alle nieuwbouwpanden waarvan de voorbereidingen voor de gronduitgifte pas beginnen nadat het nieuwe stelsel in gaat, krijgen vanzelf eeuwigdurende erfpacht. Nieuwbouwprojecten waarvoor de onderhandelingen nog in het oude stelsel zijn gestart, krijgen een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor deze panden zal de overstapregeling gelden.

- **Ik wil straks zelf een huis bouwen**
  Zelfbouwers die na het ingaan van het nieuwe stelsel een kavel van de gemeente afnemen, krijgen automatisch eeuwigdurende erfpacht.

ROUTE 2 HUIDIGE ERFPACHTERS (BESTAANDE BOUW)

Huidige erfpachters kunnen straks ervoor kiezen over te stappen. (besluitvorming overstapregeling volgt later)



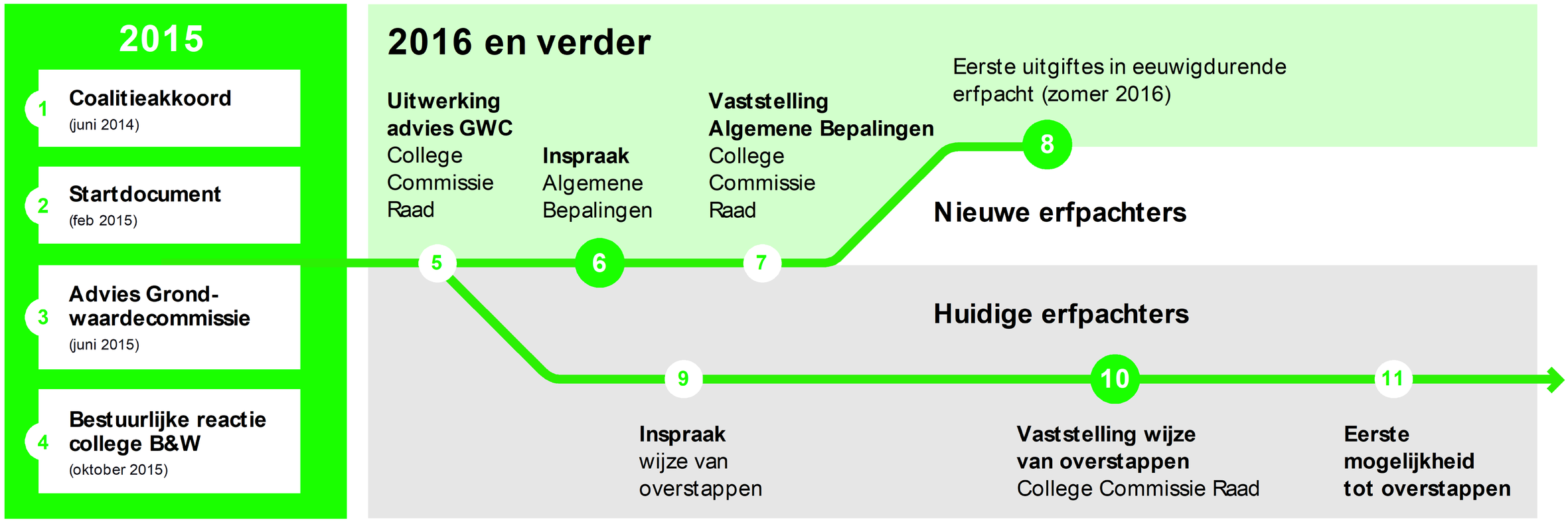
- **Ik ben erfpachter en wil overstappen**
  Voor alle 110.000 bestaande erfpachters wordt een overstapregeling gemaakt. Woningen zullen eerst kunnen overstappen, commercieel vastgoed later. De overstapregeling wordt nog ter inspraak voorgelegd.

- **Ik heb nieuwbouw gekocht die wordt opgeleverd nadat het nieuwe stelsel ingaat**
  Hebt u net een nieuwbouwhuis gekocht? Dan krijgt u een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor u geldt straks ook de overstapregeling.

De erfpachtvernieuwing geldt <u>niet</u> voor: Haven Amsterdam, woningcorporaties, huurders, mensen met een pand op eigen grond

5 Waar staan we nu?

De vernieuwing van het erfpachtstelsel gaat niet over één dag ijs. Daar gaat een uitgebreid traject met inspraakrondes en tussentijdse beslismomenten aan vooraf. Hieronder ziet u langs welke routes eeuwigdurende erfpacht tot stand komt. Bovenin de route voor nieuwe uitgiften (nieuwbouw) en onder de route voor bestaande erfpachters. Voor hen zal nog een overstapregeling moeten worden gemaakt.



Toelichting

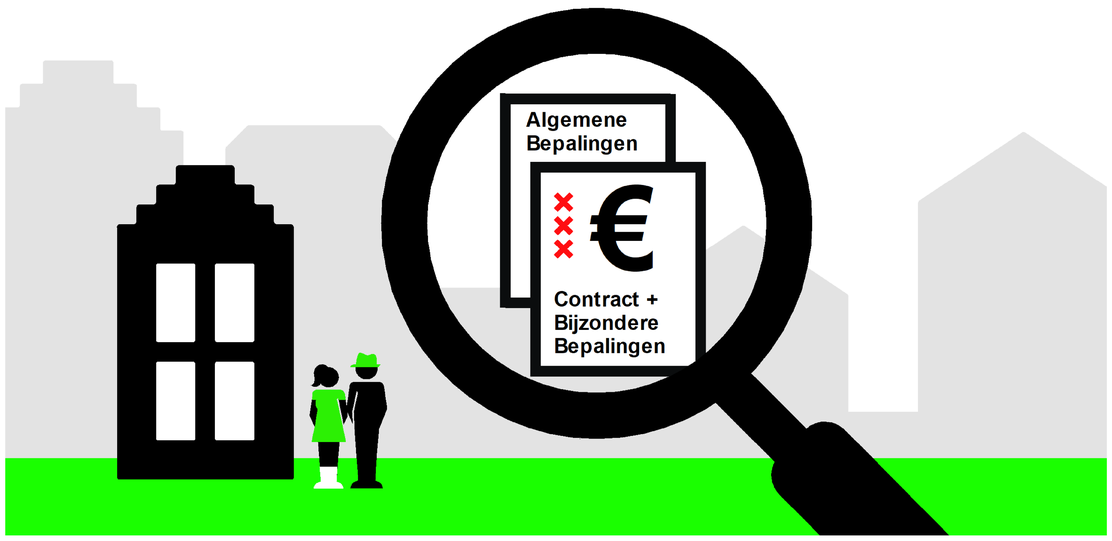
1. ....
2. .....
3. Advies Grondwaardecommissie over het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
4. Bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie: positief, maar zorgvuldigheid geboden, dus eerst meer uitwerken en rekenvoorbeelden maken vóór definitief besluit.
5. Uitwerking advies Grondwaardecommissie in besluitvorming.
6. Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw, in de vorm van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.
7. Vaststelling nieuwe stelsel.
8. Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
9. Inspraak overstapregeling. Deze regeling wordt nu uitgewerkt.
10. Vaststelling overstapregeling.
11. [redacted] eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen.

6 Wat ligt er nu ter inspraak voor? (1/3)

Inspraakvraag:

Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?

In deze inspraakronde ligt het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor ter inspraak. Dit stelsel bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Amsterdam 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016.



Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven. [redacted] stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt de erfpachter zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen die ervoor zorgen dat alle erfpachters op dezelfde manier worden behandeld. [redacted] afspraken die in deze Algemene Bepalingen staan gelden voor alle erfpachters voor wie deze regels van toepassing worden verklaard (dus die eeuwigdurende erfpacht hebben) en de gemeente. [redacted] gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

Vergoeding voor het gebruik van de grond (canon)

De manier waarop de canon wordt berekend staat ook in de Algemene Bepalingen:



Erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die vermeld staat in de erfpachtakte. Het canonpercentage wordt elk kwartaal vastgesteld en staat in het grondprijsbeleid.

Wat ligt niet ter inspraak voor?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitie-akkoord. Daarmee ligt de optie “koop” of “vol eigendom” niet voor.
- De kosten van de overstap voor de bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Dit wordt apart uitgewerkt.
- Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie. Deze worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

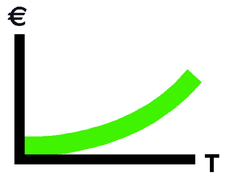
7 Wat ligt er nu ter inspraak voor? (2/3)

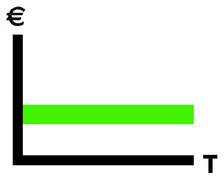
Inspraakvraag:

Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt de erfpachter twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een canon die alleen jaarlijks wordt geïndexeerd (inflatie) of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon, die niet wordt geïndexeerd, overwogen en onderzoekt de mogelijkheid om in sommige situaties afkopen te verplichten. We horen graag welke betalingsvorm uw voorkeur heeft en waarom.

Er zijn drie betalingsmogelijkheden:







	Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
Algemeen	• periodieke betaling aan gemeente	• periodieke betaling aan gemeente	• eenmalige betaling aan gemeente
	• jaarlijkse inflatiecorrectie	• vast bedrag: geen inflatiecorrectie	• hypotheeklast afhankelijk van financiering en duur rentevaste periode
	• indexcanon begint lager, maar wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	• vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon	• vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon
Inkomsten-belasting	• canon onbeperkt en volledig aftrekbaar		
	• risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		
Leenvermogen	• op basis van inkomen • afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop • leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop • leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		

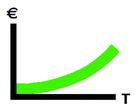
8 Wat ligt er nu ter inspraak voor? (3/3)

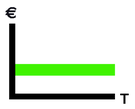
Rekenvoorbeeld verschillende betalingsvormen

In dit rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld is gebracht. Hierbij is uitgegaan van een erfpachter die een belastingaftrek heeft van 30%.

De erfpachtgrondwaarde is voor dit rekenvoorbeeld 100.000 euro. De indexcanon wordt in dit rekenvoorbeeld elk jaar geïndexeerd met 2%.

Bij deze variabelen leidt dat tot de volgende verschillen:







Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
• bij huidige variabelen is het indexcanonpercentage 2,63%	• bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53%	• bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld)
• de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd.	• de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwig-durend gelijk	• nominale rente: 2,84%
• na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op	• na belastingaftrek wordt het nettobedrag 3.170 euro	• annuïteit: 4,95%
• na ongeveer 28 jaar wordt de indexcanon hoger dan de vaste canon	• de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	• netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op
		• indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer

