https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)
(10)(2e)

Nu al weten wat u straks betaalt

In het kort

Overstappen is kiezen voor zekerheid: geen onvoorspelbare canonsprongen meer. U kunt nu al vastleggen wat u (of een toekomstige koper) na uw huidige tijdvak gaat betalen.

Op deze pagina

- Overstappen is kiezen voor zekerheid
- Uw canon nu al vastleggen voor straks
- Canon alleen aangepast met inflatie
- Afkopen is ook mogelijk
- Niet overstappen?

Heeft u een woning op erfpachtgrond in Amsterdam? Als het aan het college van B&W ligt kunt u nog dit jaar een overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen. Overstappen is kiezen voor zekerheid: geen onvoorspelbare canonsprongen meer. De gemeenteraad neemt in juni een besluit over de Overstapregeling.

Overstappen is kiezen voor zekerheid

In het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt elke 50 of 75 jaar de canon opnieuw berekend. Dat gebeurt op basis van de marktwaarde, die doorgaans fors gestegen is. Het nieuwe canonbedrag is in het huidige stelsel niet te voorspellen. Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten. U kunt dan nu al vastleggen wat u (of een toekomstige koper) na uw huidige tijdvak gaat betalen.

Uw canon nu al vastleggen voor straks

U kunt op elk moment ervoor kiezen om over te stappen. Als u overstapt voor 2020, kunt u de canon vastleggen op basis van de WOZ-waarde van 2014 of 2015 (we nemen de laagste). Tot het einde van uw tijdvak verandert er financieel niets.

Overstappen vóór 2020 is interessant als u denkt dat aan het einde van uw huidige tijdvak de WOZ-waarde hoger is dan de WOZ-waarde 2014 of 2015. Ook belangrijk is dat de gemeente tot 2020 rekent met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% (in een bandbreedte van 2,39% – 4,23%).

Canon alleen aangepast met inflatie

Na overstappen wijzigt uw canonbedrag alleen nog als u iets wijzigt in uw

Benieuwd wat eeuwigdu erfpacht kost?

> Ga naar de rekentool

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

Verschillen tussen 1e versie en aangepaste versie nav collegebesluit nvt.

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)
(10)(2e)

Gemeente Amsterdam

> English

Onderwerpen Actueel Contact

Home › Wonen en leefomgeving › Erfpacht › Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Hoe worden de kosten berekend bij overstap?

In het kort

De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden gebaseerd op de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage op het moment van overstap.

Op deze pagina

- (Erfpacht)grondwaarde
- Overstappremie van 25%
- Berekening canon en afkoopsom
- Heeft u uw huidige tijdvak afgekocht?

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. Het college stelt hiervoor nieuw beleid voor, waarover in juni 2017 samen met de Overstapregeling zal worden besloten. Bij woningen wordt dan de grondwaarde bepaald door een voor iedereen geldende methode. De WOZ-waarde is hierbij het uitgangspunt.

(Erfpacht)grondwaarde

De grondwaarde wordt residueel bepaald door de marktwaarde (WOZ-waarde) te verminderen met de opstalwaarde. De waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in het centrum duurder dan in Nieuw-West.



-10% vanwege erfpacht

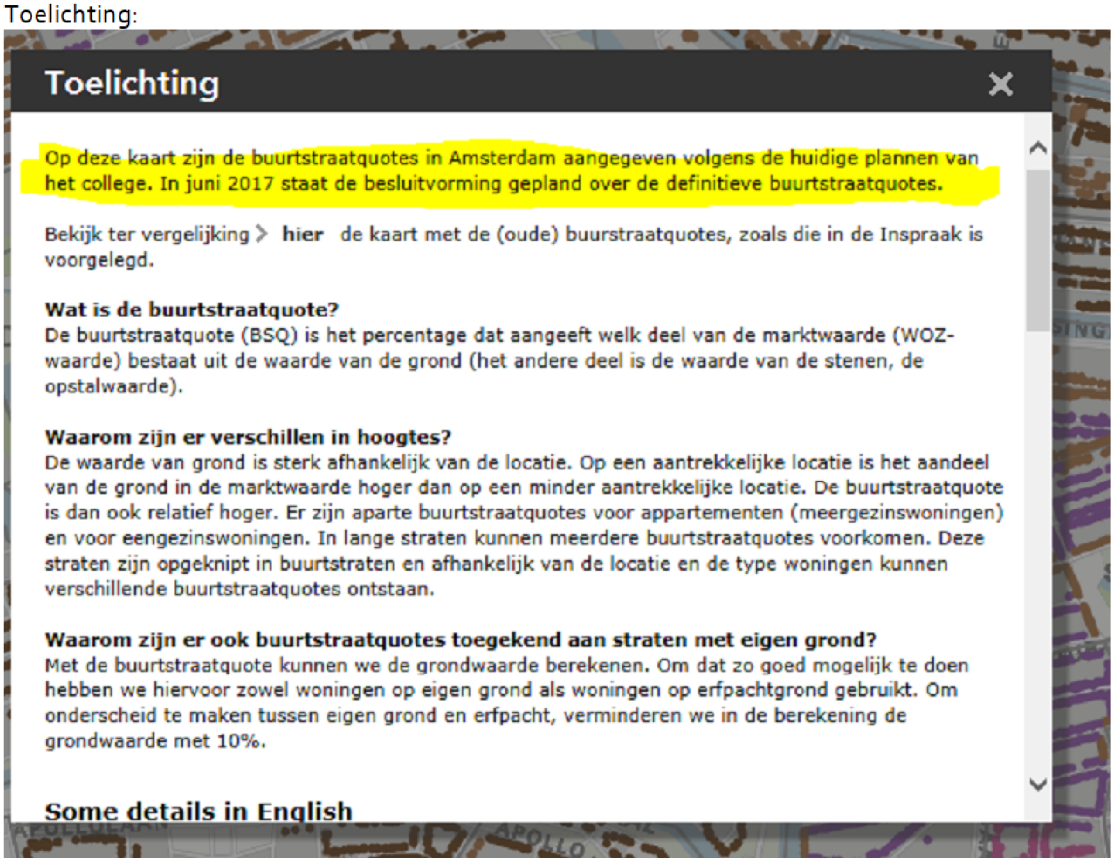
In het voorstel van het college wordt de grondwaarde met 10% verlaagd om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering) van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betekent dat er minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, in vergelijking met iemand op eigen grond.

Lees ook

> Hoe berekent de gemeente de erfpachtkosten bij nieuwbouw?

http://maps.amsterdam.nl (10)(2e)

Toelichting:



https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

Moet vervangen door (nog te vertalen) nieuwsbericht!



https://www.amsterdam.nl/ [redacted] (10)(2e)

Wat er nog meer verandert

In het kort

Om een goede keuze te maken of u overstapt of niet, zijn er nog twee andere beleidsstukken belangrijk: het aanvullende beleid en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Op deze pagina

- **Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten**
- **Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook**

Naast de Overstapregeling wordt er ook beleid vastgesteld voor als u iets wilt wijzigen in uw erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een splitsing of bestemmingswijziging. Ook is er nieuw beleid gemaakt over hoe de erfpachtkosten worden berekend. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling worden over deze beleidstukken gelijktijdig een besluit genomen in juni.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

In de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten staat hoe de erfpachtkosten berekend worden.

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde het uitgangspunt. Deze wordt residueel (marktwaarde grond – stichtingskosten) bepaald. Bij woningen bepaalt de gemeente de grondwaarde voor iedereen op dezelfde manier. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed gebeurt dat met individuele maatwerkberekeningen.

Hoe de erfpachtkosten precies berekend worden leest u in Berekening erfpachtkosten.

Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook

Het aanvullend erfpachtbeleid gaat over de voorwaarden voor het wijzigen van uw erfpachtrecht, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of perceeluitbreiding.

Als u binnenkort iets in uw erfpachtrecht wilt wijzigen is het goed u te verdiepen in het aanvullend beleid om zo een afweging te maken of het voor u voordelig is te wachten op het nieuwe beleid of juist nu nog een wijziging door te voeren.

Let op: de onderstaande wijzigingen zijn nog niet definitief. De beleidsstukken worden pas definitief nadat ze door de Gemeenteraad zijn vastgesteld (juni 2017).

Bekijk wat er verandert in de volgende gevallen:

- 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

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Pdf ook aanpassen!!

In het kort

Als u de bestemming wilt wijzigen van uw erfpachtrecht, of als u uw pand wilt vergroten of verkleinen, heeft u daar toestemming nodig van de gemeente. Dat staat in het beleid van bestemmings- en bebouwingswijziging.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. Indien de erfpachter dit wil veranderen in een woonbestemming, dan dient hij een bestemmingswijziging aan te vragen bij de gemeente.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
- De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
- De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
- De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
- Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
- De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen.

Op welke punten verandert het beleid niet?

De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming en de voorwaarden die de gemeente verbindt aan haar toestemming blijven voor een groot deel gelijk. Dit geldt o.a. voor de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Samenvoeging van erfpachtrechten

In het kort

Als u bijvoorbeeld van twee erfpachtrechten één erfpachtrecht wilt maken. Daarvoor heeft u toestemming van de gemeente nodig.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een woning en een garage. De erfpachter wil hier één erfpachtrecht van maken. In de algemene bepalingen staat beschreven dat de erfpachter voor een samenvoeging toestemming aan de gemeente moet vragen.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid samenvoegen

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Aan het beleid Samenvoeging van erfpachtrechten is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid volgens de gemeente zou leiden tot ongewenste gevolgen voor de erfpachter.

Op welke punten verandert het beleid niet?

Aan de toestemming voor de samenvoeging kan de gemeente voorwaarden verbinden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de canons (van de erfpachtrechten die worden samengevoegd) bij elkaar worden opgeteld. Op het nieuwe samengevoegde erfpachtrecht worden de nieuwste algemene bepalingen die al op één van de erfpachtrechten van toepassing zijn, van toepassing verklaard.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

(10)(2e)

Splitsing van erfpachtrecht in appartementsrechten

In het kort

Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten (horizontale splitsing).

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt ook wel horizontale splitsing genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van het erfpachtrecht in afzonderlijke erfpachtrechten (verticaal splitsen) waarvoor afzonderlijk beleid geldt.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid splitsen in appartementsrechten

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van m² vloeroppervlakte.
- Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet.

Op welke punten verandert het beleid niet?

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd. Zo worden de nieuwste algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, wanneer een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst. Verder wijzigt de hoogte van de canon van het erfpachtrecht niet als er in appartementsrechten wordt gesplitst, tenzij er sprake is van een bestemmingswijziging. Tevens blijft de voorwaarde gehandhaafd, dat voor ieder appartementsrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming 'koopwoning' wordt vastgelegd.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

(10)(2e)

Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten

In het kort

Voor een uitbreiding van uw perceel of tuin heeft u toestemming van de gemeente nodig.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

Als een erfpachter zijn perceel wil uitbreiden en/of een tuinuitbreiding wenst, dient hij daar toestemming voor te vragen aan de gemeente. De gemeente kan hier voorwaarden aan verbinden, waaronder een canonaanpassing. In het beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding zijn deze voorwaarden beschreven.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding)

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Een perceeluitbreiding is in principe een nieuwe uitgifte. Daarom is, gelijk aan het uitgiftebeleid, een reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter 'gereserveerd' worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving als gevolg van het feit dat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.
- Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

Op welke punten verandert het beleid niet?

De voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels ongewijzigd.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

In het kort

Vaststellen van nieuwe bepalingen en de canon voor het volgende tijdvak

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn
- Extra overgangsregeling

Waarvoor geldt dit beleid?

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden vastgesteld en de canon voor het volgende tijdvak wordt vastgesteld.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid canonherziening einde tijdvak

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid: naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank acht het onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente, maar is nu ook verwerkt in het nieuwe voorgenomen CHET-beleid.
- De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt. De reden van deze regel was om de erfpachter eerder zekerheid over de hoogte van de canon die hij in het nieuwe tijdvak moet betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de canon komt deze regel voor woonbestemmingen te vervallen.
- De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-. De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon. In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken.

Op welke punten verandert het beleid niet?

De procedure Canonherziening einde tijdvak blijft grotendeels gelijk.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

Extra overgangsregeling

De gemeente heeft een extra overgangsregeling opgenomen voor het CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarbij de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart op het moment dat het nieuwe CHET-beleid in gaat (januari 2018), blijft het laatst vastgestelde beleid gelden.

https://www.amsterdam.nl/[redacted]

(10)(2e)

In het kort

Vaststellen van nieuwe bepalingen en de canon voor het volgende tijdvak

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn
- Extra overgangsregeling

Waarvoor geldt dit beleid?

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden vastgesteld en de canon voor het volgende tijdvak wordt vastgesteld.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid canonherziening einde tijdvak

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid: naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank acht het onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente, maar is nu ook verwerkt in het nieuwe voorgenomen CHET-beleid.
- De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt. De reden van deze regel was om de erfpachter eerder zekerheid over de hoogte van de canon die hij in het nieuwe tijdvak moet betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de canon komt deze regel voor woonbestemmingen te vervallen.
- De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-. De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon. In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken.

Op welke punten verandert het beleid niet?

De procedure Canonherziening einde tijdvak blijft grotendeels gelijk.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

Extra overgangsregeling

De gemeente heeft een extra overgangsregeling opgenomen voor het CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarbij de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart op het moment dat het nieuwe CHET-beleid in gaat (januari 2018), blijft het laatst vastgestelde beleid gelden.

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het kort

Erfpacht die voor een bepaalde periode gold en nu kan worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar (nog) een voortdurend erfpachtrecht of (straks) een eeuwigdurend erfpachtrecht. Dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld. Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) of eeuwigdurend erfpachtrecht (straks) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde grondprijsbeleid. Alleen wanneer op grond van het beleid sprake is van een gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

1. tijdelijke (veelal niet-woon) rechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen 1937 of 1955 voor tijdelijke erfpacht
2. vicarie-erfpachtrechten, deze rechten kennen geen algemene bepalingen
3. tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

In dit gedeelte gaat het over de erfpachtrechten onder punt 1: tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven onder de algemene bepalingen 1937 of 1955

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Op basis van het conversiebeleid kunnen tijdelijke erfpachtrechten worden omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. Dit geldt wel voor overige nieuwe uitgiften onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Op welke punten verandert het beleid niet?

De voorwaarden voor conversie blijven grotendeels in stand.

Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het kort

Panden die in bezit waren van kerkelijke stichtingen en die nu eigendom van de gemeente zijn.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term 'Vicarie-gronden'. Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting: de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is eigenaar van de percelen. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. De panden op deze grond worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. Om in deze situaties zekerheid te bieden, kunnen de erfpachters bij de gemeente een conversie naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. Dit geldt namelijk wel voor overige nieuwe uitgiften onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel
- Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat.

Op welke punten verandert het beleid niet?

- De voorwaarden voor conversie blijven grotendeels in stand. Alleen de wijziging dat conversie plaatsvindt naar eeuwigdurende erfpacht in plaats van voortdurend erfpacht is een grote wijziging.

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Aktekosten

In het kort

Verdeling van de kosten van de erfpachtakte die door notaris wordt opgemaakt

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn
- Extra Overgangsregeling

Waarvoor geldt dit beleid?

Een wijziging van een erfpachtrecht moet worden vastgelegd in een erfpachtakte en worden ingeschreven in de openbare registers. Dit gebeurt bij een notaris. Het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van de akte in de openbare registers worden aktekosten genoemd. Hoe de aktekosten verdeeld zijn over de erfpachter en de gemeente staat beschreven in het beleid aktekosten. De verschuldigde belastingen en andere lasten maken geen onderdeel uit van de aktekosten.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid aktekosten

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling, met een maximum van € 2.000 per akte. In het huidige beleid betaalt de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de 'ingroeikorting'. Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten voor haar rekening neemt, met een maximum van € 2.000 per akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging, gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen.

Als de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de erfpachtakte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding van de wijziging heeft geaccepteerd, moet de erfpachter de volledige aktekosten betalen.

De erfpachter betaalt 100% van de aktekosten bij:

- overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (is nieuw)
- conversie van tijdelijk erfpachtrechten naar de AB2016 (was gemeente en erfpachter ieder de helft)
- conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar de AB2016 (was gemeente en erfpachter ieder de helft).

Op welke punten verandert het beleid niet?

De erfpachter en de gemeente delen de aktekosten (ieder voor 50%) bij:

- afkoop
- een wijziging van de in de erfpachtakte maximaal toegestane vloeroppervlakte van een perceel
- een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel
- uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende
- tuinuitbreiding

https://www.amsterdam.nl/[(10)(2e)]

(10)(2e)

In het kort

Beleid voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET de woonlasten niet meer kunnen betalen.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?

Waarvoor geldt dit beleid?

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' (CHET) plaats. Tijdens de CHET procedure worden voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de canon vastgesteld. De nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaarde. Dit betekent dat erfpachters voor een forse canonsprong kunnen komen te staan. Het college heeft beleid opgesteld dat is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET of de Overstap naar eeuwigdurende erfpacht de woonlasten niet meer kan opbrengen.

Onder strikte voorwaarden kan een erfpachter een beroep doen op een tegemoetkoming van canonverhoging of uitstel van de canon betaling.

Een erfpachter die door de canonverhoging aan het einde tijdvak of door de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak niet in staat is om zijn canon te betalen en hierdoor zijn erfpachtrecht dreigt te verliezen kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.

Belangrijkste punten:

- Er wordt gekeken naar het inkomen en eigen vermogen van de erfpachter.
- De erfpachter mag naast de hypotheekschuld géén andere schulden hebben.
- De tegemoetkoming wordt toegekend voor 1 jaar en moet ieder jaar opnieuw aangevraagd worden.
- Een aanvraag moet binnen 6 maanden na ingang nieuwe canonherziening ingediend zijn. Voor de volgende aanvragen van de tegemoetkoming moet deze binnen 6 maanden na de eerstvolgende canon van ieder volgend jaar worden ingediend.

Het huidige beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET de woonlasten niet meer kan opbrengen. De inhoud van het beleid blijft grotendeels in stand, wel is het beleid uitgebreid.

Vervangend beleid na juni 2017

Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak
- De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk
- Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën. In de huidige regeling wordt bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming wordt in het voorgenomen beleid wordt alleen nog gedifferentieerd in inkomen, niet ook nog in leeftijdscategorieën.
- De tegemoetkoming (ook wel "vangnetregeling" genoemd) wordt uitgebreid (voornemen per 1 januari 2018) met de mogelijkheid van uitgestelde betaling

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Afkoopinstructie

In het kort

Het afkopen van de jaarlijkse canonbetalingen.

Op deze pagina

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Vervangend beleid na juni 2017
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Eeuwigdurende afkoop
- Afkoopsom van tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten
- Overgangstermijn
- Extra Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kunnen alle toekomstige canonbetalingen ook worden afgekocht. Onder de AB 2016 kunnen de canonbetalingen eeuwigdurend worden afgekocht. Dit is reeds vastgesteld op 22 juni 2016. Bij voortdurende erfpacht kunnen de canonbetalingen worden afgekocht tot de einddatum van het tijdvak.

Vervangend beleid na juni 2017

Afkoopinstructie

Dit beleid moet nog definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat gepland voor juni 2017.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934

Op welke punten verandert het beleid niet?

- de tussentijdse afkoop is altijd op verzoek van de erfpachter
- de voorwaarden blijven grotendeels gelijk

Eeuwigdurende afkoop

- De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016): de instructie geeft aan dat afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige canonbetalingen, waarbij deze minimaal gelijk is aan de in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde bij eerste gronduitgifte in voortdurende dan wel in eeuwigdurende erfpacht.
- Op het moment van een nieuwe uitgifte is de afkoopsom exact gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat de nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven, ongeacht de inflatie en ontwikkeling van het canonpercentage in die periode. Dit biedt zekerheid voor de erfpachter, die op het moment van gronduitgifte moet beslissen of hij kiest voor canonbetaling of voor afkoop.
- Als een erfpachter, die reeds is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en daarbij gekozen heeft voor de betalingsvorm 'canon straks', op een later moment alsnog tussentijds wil afkopen, dan wordt de eeuwigdurende afkoopsom gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende canon, die bij overstap overeengekomen is.
- Als een eeuwigdurend erfpachtrecht wijzigt, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Als het een afgekocht recht betreft, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging. De afkoopsom voor canonwijziging is gelijk aan de canonstijging gedeeld door het op moment van wijziging geldende canonpercentage. Hierdoor is de aanvullende afkoopsom gelijk aan de stijging van de erfpachtgrondwaarde als gevolg van de wijziging.