Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

# Begrippenlijst bij Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

| Begrip | Toelichting |
|---|---|
| Afkoop van de canon | De vooruitbetaling van de canon voor een bepaalde periode door middel van een geldbedrag ineens. |
| Afgekocht recht | Een erfpachtrecht waarvoor de canon (zie canon) al voor een bepaalde periode is vooruitbetaald. Na afloop van de periode waarvoor is afgekocht, gaat een nieuwe canon in (zie canonherziening). |
| AB2013 | De nieuwe Algemene Bepalingen (zie Algemene Bepalingen) die horen bij het voorstel. Ze gaan in zodra de Amsterdamse gemeenteraad deze heeft vastgesteld. Dit zal naar verwachting eind 2013 zijn. |
| Algemene Bepalingen | De standaardvoorwaarden die gelden voor een erfpachtcontract. In de standaardvoorwaarden zijn de rechten en plichten van zowel de erfpachter als de gemeente opgenomen. |
| Canon | De periodieke vergoeding die u aan de gemeente betaalt voor het gebruik van grond die in erfpacht is uitgegeven. |
| Canonbetaling | De manier waarop u de canon aan de gemeente betaalt. Dit is vastgelegd in het erfpachtcontract. |
| Canonherziening | Een aanpassing van de canon aan de veranderde waarde van de grond. |
| Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) | De aanpassing van de canon aan de veranderde grondwaarde bij het einde van een tijdvak. In uw erfpachtcontract |

| | |
|---|---|
| | staat, op welke manier de canon wordt herzien. |
| Canonherzieningsprocedure | De procedure waarmee de hoogte van de nieuwe canon aan het einde van een tijdvak wordt vastgesteld |
| Canonindexatie | De aanpassing van de canon aan de stijging van het prijspeil ofwel aan de inflatie. In het erfpachtcontract staat of de canon aangepast wordt aan de inflatie. |
| Canonpercentage | Het percentage dat wordt gebruik om van de grondwaarde de canon af te leiden. |
| Canonsprong | Het verschil tussen de nieuwe en de oude canon na canonherziening (zie canonherziening). Bij een aanzienlijke toename van de canon wordt ook wel van een 'canonsprong' gesproken. |
| Canontijdvak | Zie tijdvak. |
| CHET | Zie canonherziening einde tijdvak. |
| Conversie | Het omzetten van de Algemene Bepalingen in een bestaand erfpachtcontract naar de nieuwe Algemene Bepalingen (bij introductie van de AB2013). Omzetten van de Algemene Bepalingen in een bestaand erfpachtcontract gebeurt alleen als de erfpachter dit zelf wil. |
| Erfpachtcanon | Zie canon |
| Erfpachtrecht | Het (zakelijk) recht om de grond van een ander (in Amsterdam van de gemeente) te gebruiken volgens de voorwaarden die in het erfpachtcontract zijn vastgelegd. Het erfpachtrecht is wettelijk omschreven in het Burgerlijk Wetboek 5:85 e.v. |
| Erfpachtvoorwaarden | De bijzondere en Algemene Bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. In uw leveringsakte en de |

| | |
|---|---|
| | koopovereenkomst staat opgenomen welke bijzondere Bepalingen van toepassing zijn en welke Algemene Bepalingen. De verschillende Algemene Bepalingen staan op de website van de gemeente Amsterdam. |
| Einde tijdvak | De einddatum van een erfpachttijdvak (zie tijdvak). Er gaat dan een nieuw erfpachttijdvak in, vaak met geactualiseerde Algemene Bepalingen en met een geactualiseerde canon. |
| Gefinancierde woningwaarde | Het deel van de woningwaarde waarvoor u een hypothecaire lening heeft afgesloten bij een bank of een andere instantie. |
| Grondprijs | Zie grondwaarde |
| Grondprijsbeleid | Het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde beleid waarin is opgenomen dat de gemeente door middel van de residuele methodiek de grondprijzen berekent op basis van actuele marktinformatie |
| Grondwaarde | De waarde van een perceel grond |
| Grondwaardeontwikkeling | De verandering van de waarde van de grond. De grondwaarde kan zowel stijgen als dalen |
| Grondwaardevermindering | Zie grondwaardeontwikkeling. |
| Grondspeculatie | Het profiteren van waardeontwikkeling van grond door te kopen als de grond goedkoop is en te verkopen als deze duur is. |
| Hypotheekbank | Een bank of andere financiële instelling waar een hypothecaire lening wordt afgesloten om een woning te kunnen kopen. |
| Hypotheekverstrekker | Zie hypotheekbank. |
| Inflatie | De stijging van het prijspeil in een land gedurende een bepaalde periode, meestal gedurende een jaar. In Nederland |

| | |
|---|---|
| | wordt de inflatie gemeten door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek, www.cbs.nl). |
| Koopakte | De overeenkomst waarin de koop van de woning wordt vastgelegd. |
| Opstal | Het gebouw of de gebouwen die op een perceel grond staan |
| Opstalwaarde | Het deel van de totaalprijs dat de waarde van de opstal vertegenwoordigd (zie opstal). |
| Overdracht | De overgang van de woning van de ene naar de andere eigenaar (zie ook transactiemoment). |
| Overgangsregeling | Een regeling waarvan een erfpachter gebruik kan maken als hij tijdens een lopend erfpachtcontract wil overstappen naar de nieuwe AB2013. Zie ook conversie en AB2013. |
| Residuele grondprijs-methodiek | De algemeen erkende manier om in Nederland de waarde van grond te berekenen. De residuele grondprijsmethodiek houdt ruwweg in dat de waarde van de grond wordt bepaald door de verkoopprijs van de woning te verminderen met de bouw- en ontwikkelingskosten. |
| Splitsen | Het opdelen van een erfpachtrecht in appartementsrechten. |
| Taxateurs | Een deskundige die onafhankelijk van de erfpachter en de gemeente de waarde van een gebouw of van een stuk grond vaststellen. |
| Tijdvak | Bijna alle Amsterdamse erfpacht is voortdurende erfpacht. Hierbij loopt het erfpachtrecht altijd door, maar het is opgedeeld in perioden: tijdvakken. Bij het begin van een nieuw tijdvak kunnen de meest actuele Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard (zie Algemene Bepalingen) |

| | |
|---|---|
| | en kan een nieuwe canon worden vastgesteld. |
| Transactie | Zie overdracht |
| Transactiemoment | Het moment waarop een woning, bij de notaris, door de verkoper wordt overgedragen aan de koper. |
| Volatiele huizenprijzen | Sterk stijgende of dalende huizenprijzen. |
| Vooruitbetaling canon | Het in één keer vooruitbetalen van de canon voor een bepaalde periode. |
| Woningoverdracht | Zie overdracht. |
| Woningprijs | De opstalwaarde en grondwaarde bij elkaar opgeteld. (zie opstalwaarde en grondwaarde). |
| Woningtransactie | Zie overdracht. |
| Woningtype | Een bepaald soort woning. Een belangrijk onderscheid is eengezinswoning (zie grondgebonden woning) tegenover appartementen (zie gestapelde bouw). Binnen deze hoofdsoorten zijn weer verdere onderverdelingen mogelijk. Verschillende woningtypen kunnen verschillende bouwkosten hebben (zie bouwkosten) |
| Woonduur | De periode dat iemand in een woning woont gerekend vanaf de aankoop tot aan het volgende transactiemoment van de woning. |
| Woonlasten | Het totaalbedrag dat u voor het gebruik van uw woning kwijt bent. Dit bedrag wordt meestal per maand of per jaar berekend. De woonlasten kunnen bestaan uit: de huurkosten, de hypotheekrente, de hypotheekaflossing, de canonbetaling, verminderd met de eventuele belastingaftrek (de belastingkorting die u krijgt omdat u hypotheekrente en/of canon betaalt). Ook de OZB (onroerende zaakbelasting) en de servicekosten (die u eventueel moet betalen aan de |

| | |
|---|---|
| | verhuurder of aan de Vereniging van Eigenaren) horen tot de woonlasten |