Gemeente Amsterdam

Versie mei 2016

Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Als de gemeenteraad eind juni ermee instemt, heeft Amsterdam vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Doel is: eeuwigdurende zekerheid over erfpachtkosten. Dit zal dan alleen gelden voor zogenoemde nieuwe uitgiften: (bebouwde) grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken. Voor erfpachters van bestaande bouw wordt een overstapregeling gemaakt.

Bent u nu bezig met het kopen van een huis?

U zult nog in het bestaande voortdurende erfpachtstelsel instappen, ook als het nieuwbouw is. Er zal eerst nog een overstapregeling moeten worden gemaakt die het voor u mogelijk maakt over te stappen naar het nieuwe stelsel.

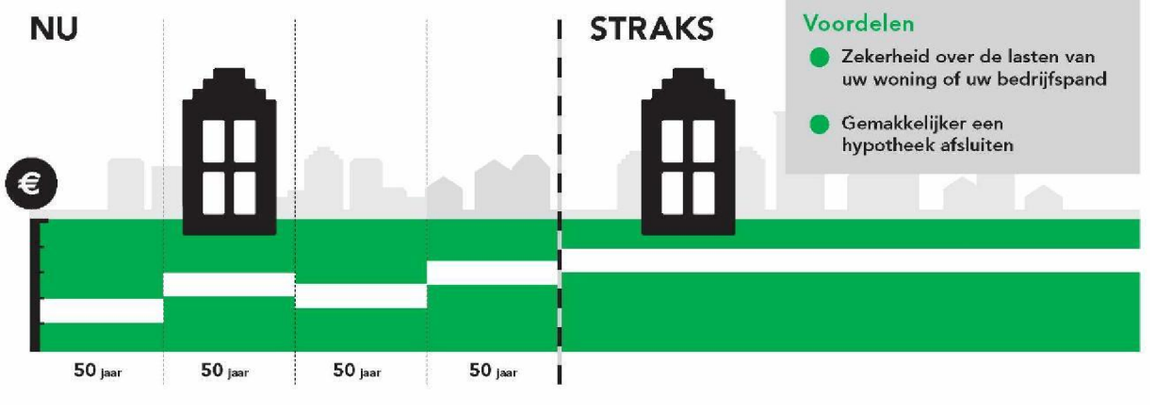
Wat verandert er per 1 juli en voor wie?

- Het nieuwe erfpachtstelsel geldt vanaf 1 juli 2016 alleen voor nieuwe uitgiften. Dat wil zeggen: toekomstige nieuwbouw en zelfbouw waarover nog geen erfpachtafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaar of zelfbouwer.
- De nieuwe regeling geldt zowel voor woningen als voor commercieel vastgoed.
- Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er geen canonherzieningen meer aan het einde van het tijdvak.
- De erfpachtcanon wordt één keer - op het moment van uitgifte - vastgesteld.

Wat verandert niet?

- Voor mensen die nu al erfpachter zijn, verandert er niets.
- Dat geldt ook voor mensen die vóór 1 juli 2016 nieuwbouw op erfpachtgrond hebben gekocht. Ook als het pand nog moet worden opgeleverd. U valt dan onder de huidige erfpachtregeling.
- Voor deze groepen volgt een overstapregeling die in oktober 2016 ter inspraak zal worden voorgelegd.

Nooit meer een canonherziening *



Canon per tijdvak vastgesteld

Canon eenmalig en voor altijd vastgesteld

* Tenzij u het gebruik verandert.

Verschil huidige voortdurende en nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel

Voortdurende erfpacht:	Eeuwigdurende erfpacht:
■ Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld.	■ Canon en afspraken eenmalig vastgesteld.
■ Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.	■ Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op.
■ De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde (aangepast met inflatie -1% en bij wijzigingen).	■ Afspraken veranderen nooit meer, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert. ■ De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging).
■ Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.	■ Afkoop is voor altijd, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert. Het lijkt dus meer op koop.
■ Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.	■ Zekerheid over erfpachtkosten.
■ Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.	■ Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben.
■ Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	■ Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop (commercieel bij nieuwe uitgifte alleen afkoop).

Canonpercentage marktconform

Het canonpercentage is voor de meeste erfpachters maar één keer van belang: bij uitgifte en daarna nooit meer. Het canonpercentage wordt op dat moment gebruikt om eenmalig de jaarlijkse vergoeding, de erfpachtcanon, te berekenen. Alleen als u uw erfpachtrecht wilt wijzigen kan het zijn dat de erfpachtcanon opnieuw wordt bepaald. Ook daarvoor wordt dan het canonpercentage gebruikt.

Voor eeuwigdurende erfpacht is het actuele canonpercentage 2,39%, in veel gevallen lager dan de hypotheekrente wanneer u deze voor langere tijd vast zet. En het zal bij rentestijgingen nooit hoger worden dan 4,23%.

In het canonpercentage wordt rekening gehouden met 1,5% risicopercentage. Dat komt omdat de gemeente twee risico's loopt:

- het risico dat de rente voor de lening die zij aangaat voor het bouwrijp maken van grond stijgt boven het canonpercentage dat ze als vergoeding terugkrijgt.
- en het risico dat een erfpachter niet betaalt.

Het canonpercentage wordt ieder jaar vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer informatie en het actuele canonpercentage: **amsterdam.nl/erfpacht**

Twee erfpachtstelsels

Het huidige voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven naast elkaar bestaan.
Daarvoor zijn twee redenen:

- Nieuwbouw heeft vaak een aanlooptraject van zo'n twee jaar. Deze trajecten worden dus nog in voortdurende erfpacht afgerond. Alleen nieuwbouw waarvan de voorbereiding na 1 juli start, wordt direct in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.
- Huidige erfpachters stappen alleen over op vrijwillige basis. Zij kunnen er ook voor kiezen in het huidige stelsel te blijven.

Vervolg

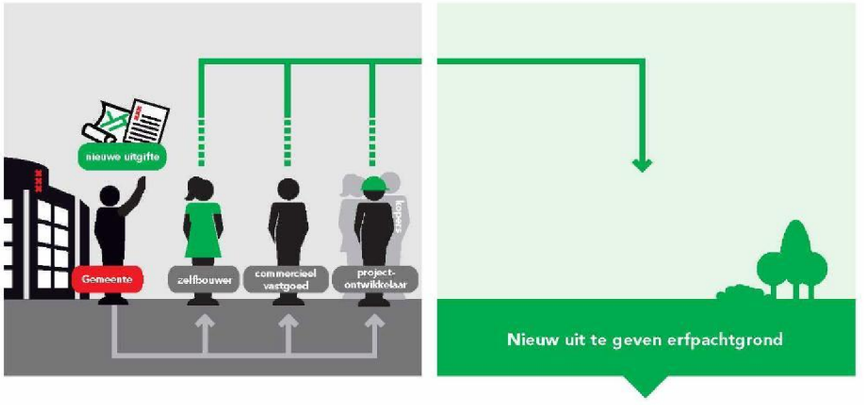
- 15 juni: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw in de raadscommissie
- 22 juni: de gemeenteraad beslist over de plannen
- oktober: overstapregeling in de inspraak
- maart 2017 (afhankelijk van de hoeveelheid reacties): besluitvorming overstapregeling
- daarna kunnen de eerste erfpachters overstappen

Meer informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.
Schrijf u daar ook in op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.

Berekening erfpachtkosten bij nieuwe uitgifte eeuwigdurende erfpacht

Nieuwbouw en zelfbouw die na 1 juli 2016 op de markt komt*

* Nieuwbouw die nu door projectontwikkelaars wordt voorbereid en daarna aan klanten verkocht komt nog in voortdurende erfpacht. Het kan dus nog een paar jaar duren voordat álle nieuwbouw in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven.



Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

Berekening van uw erfpachtgrond-waarde:

** De waarde wordt in de markt bepaald en voor woningen zou deze 1% lager kunnen zijn dan in geval van eigendom.

MARKTWAARDE **

BOUWKOSTEN & BIJKOMENDE KOSTEN −

ERFPACHTGRONDWAARDE

U kiest voor canonbetaling:

Alleen bij woningen. Bij commercieel vastgoed is alleen afkoop mogelijk.

ERFPACHTGRONDWAARDE

% CANON% ×

€ CANONBEDRAG

OF

U kiest voor afkoop:

€ CANONBEDRAG

% CANON% :

€ AFKOOPSOM

Voor meer uitleg zie www.amsterdam.nl/erfpacht