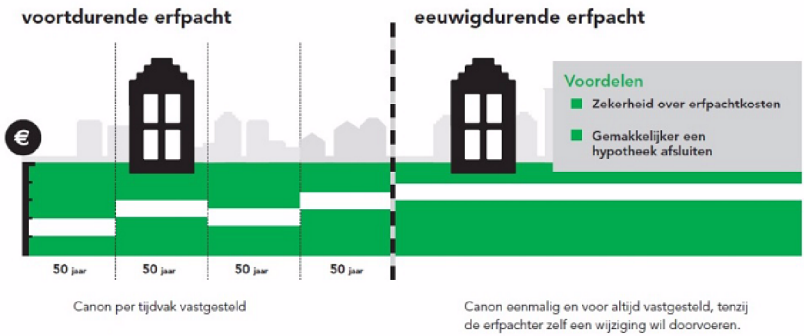
00921

Gemeente Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht voor zelfbouw

Alle zelfbouwkavels in Amsterdam (commercieel en particulier) worden sinds 1 juli 2016 uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Hierbij wordt canon slechts één keer vastgesteld. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij u zelf iets wil wijzigen in uw erfpachtrecht.



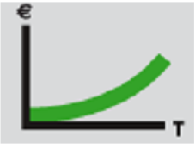
Wat is eeuwigdurende erfpacht?

- Op dit moment hebben de meeste erfpachters in Amsterdam voortdurende erfpacht. Hierbij wordt de canon elke 50 jaar aangepast aan de actuele grondwaarde. Ook worden na 50 jaar de nieuwste algemene bepalingen opgelegd.
- Bij eeuwigdurende erfpacht zijn de afspraken die u maakt met de gemeente eeuwig geldig. Deze veranderen alleen als u zelf iets wilt wijzigen in uw erfpachtrecht.
- De vergoeding die u moet betalen voor het gebruik van de grond, de canon, wordt op het moment van uitgifte vastgesteld. Daarna wordt de canon alleen aangepast aan de inflatie en in geval van een door u gewenste wijziging van het erfpachtrecht.
- Als u de canon afkoopt, dan hoeft u nooit meer canon te betalen. Alleen bij een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd. Bijvoorbeeld als u van uw woning een kantoor wilt maken.
- Bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht worden de Algemene Bepalingen 2016 (AB 2016) van toepassing verklaard. De gemeente kan de

75631

algemene bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden nooit eenzijdig wijzigen.

Canon jaarlijks betalen of in één keer afkopen
Vanaf het moment dat de kavel aan u wordt overgedragen, bent u canon verschuldigd. U heeft twee mogelijkheden om de canon te betalen:



Jaarlijks betalen
U hoeft dan geen financiering voor de grond te regelen, wel dient u er rekening mee te houden in uw maand- of jaarlasten. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie.



Afkopen
U betaalt in één keer alle canonbetalingen vooruit. De afkoopsom kunt u meefinancieren in uw hypotheek. Voor commerciële bestemmingen is afkoop verplicht.

Canonpercentage: 2,39%
De hoogte van de canon wordt bepaald door het actuele canonpercentage en de actuele grondwaarde. Voor eeuwigdurende erfpacht is het canonpercentage op dit moment 2,39%. Dit is in veel gevallen lager dan de hypotheekrente wanneer u deze voor langere tijd vast zet. Het canonpercentage is alleen van belang bij uitgifte of in het geval van wijziging. De exacte erfpachtgrondwaarde van uw kavel vindt u in de verkoopbrochure van het project.

Wijzigingen in uw erfpachtrecht
Als u iets wilt wijzigen aan uw erfpachtrecht, heeft u toestemming nodig van de gemeente. Het kan zijn dat aan de wijziging voorwaarden verbonden zijn, zoals een canonherziening. Dit is bijvoorbeeld het geval als u de bestemming of de vloeroppervlakte van de opstallen wilt veranderen.. Koopwoningen kunnen zonder canonherziening onbeperkt worden vergroot , mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

Meer informatie vindt u op
www.amsterdam.nl/erfpacht