00818

Gemeente Amsterdam



Erfpacht in Amsterdam

Meest gestelde vragen

163130

00818

Inhoud

Inleiding 5

Vragen over erfpacht 7
1 Wat is erfpacht? 7
2 Waarom erfpacht in Amsterdam? 8
3 Hoeveel brengt erfpacht de gemeente op? 8
4 Wat doet de gemeente met de opbrengsten uit erfpacht? 9
5 Hoe komt een erfpachtcontract tot stand? 9
6 Wat zijn algemene bepalingen? 9
7 Wat zijn bijzondere bepalingen? 10
8 Wat is een tijdvak? 10
9 Wat is tijdelijke en wat is voortdurende erfpacht? 11
Het erfpachtstelsel wordt vernieuwd 11
10 Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht? 11
11 Wanneer gaat het nieuwe stelsel in? 12
12 Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel? 12
13 Wat gaat eeuwigdurende erfpacht kosten? 12

Vragen over de canon 13
1 Wat is canon? 13
2 Wie bepaalt de canon? 13
3 Hoe wordt de canon bepaald? 13
4 Wat zijn canonpercentages? 13
5 Wat zijn de voor- en nadelen van verschillende canonvormen? 14
6 Zijn er omstandigheden die tot een hogere canon leiden? 15
7 Wanneer wordt de canon betaald? 16
8 Hoe moet canon worden betaald? 16
9 Wie moet de canon betalen? 16
10 Is de canon fiscaal aftrekbaar? 16
11 Wat is canonindexering? 17
12 Kun je canonindexering uitsluiten? 17
13 Is uitsluiten van de canonindexerering hetzelfde als afkoop? 17

Vragen over afkoop van de canon 19
1 Wat is afkoop? 19
2 Hoe wordt de afkoopsom berekend? 19
3 Afkopen, hoe gaat dat? 20
4 Levert afkoop voordelen op? 21

Vragen over wijziging van het contract 23
1 Wat is canonherziening einde tijdvak? 23
2 Hoe komt canonherziening einde tijdvak tot stand? 23
3 Wat is vervroegde wijziging? 24
4 Hoe komt een vervroegde wijziging tot stand? 25
5 Wat is vervroegde herziening? 25
6 Wat is een tussentijdse wijziging? 26
7 Hoe komt een tussentijdse wijziging tot stand? 27
8 Wat zijn de kosten van een tussentijdse wijziging? 27
9 Wat is splitsen in appartementsrechten, en hoe gaat dat? 28
10 Wat is verticale splitsing? 29

Colofon 31

163130



Inleiding

In deze brochure zijn de meest gestelde vragen over erfpacht bijeengebracht. Vragen over erfpacht, over de canon, over de afkoop van de canon en over wijzigingen van het contract kunt u hier terugvinden.

Website

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

Algemene informatie over erfpacht: 14 020

De gemeente Amsterdam heeft één centraal informatienummer waar u telefonisch terecht kunt met alle algemene vragen over erfpacht: 14 020 op werkdagen tussen 8:00 en 18:00.

Vragen over nota's

Vragen over de nota's die u van Erfpacht en Uitgifte ontvangt, kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. U kunt ook bellen met uw contactpersoon die bovenaan uw brief vermeld staat.



Vragen over erfpacht

De meeste kopers van woningen en bedrijfspanden in Amsterdam zijn geen eigenaar van de grond waar hun pand op staat.
Zij hebben een erfpachtrecht. De onderstaande antwoorden geven u meer informatie over het waarom, de werking en de plaats die het erfpachtstelsel in de gemeente Amsterdam inneemt.

1 Wat is erfpacht?

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. De gemeente is eigenaar van ongeveer 80% van alle grond binnen de gemeentegrenzen. Een groot deel van deze grond wordt in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat de gemeente eigenaar van de grond blijft en dat erfpachters gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan krijgen.
De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt noemt men de canon.

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is. Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd.

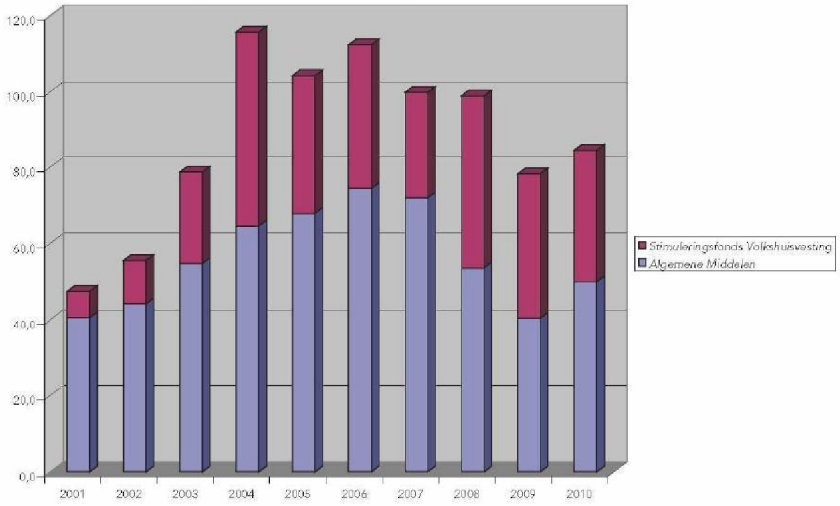
Als u een huis gaat kopen, is het verstandig om na te gaan of het pand op erfpachtgrond staat.

2 Waarom erfpacht in Amsterdam?

In Amsterdam is grond een schaars goed waar efficiënt mee moet worden omgegaan. De gemeente doet dit door het voeren van een actief grondbeleid. Het erfpachtstelsel neemt daarin een belangrijke plaats in.
Het erfpachtstelsel bestaat in Amsterdam sinds 1896. De gemeente heeft een aantal redenen aangegeven om voor het erfpachtstelsel te kiezen waaronder:

- de waardevermeerdering van de grond komt uiteindelijk ten goede aan de hele gemeenschap;
- de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- erfpacht is een hulpmiddel om een maatschappelijk ongewenste ontwikkeling als speculatie tegen te gaan.

3 Hoeveel brengt erfpacht de gemeente op?



De erfpachtinkomsten van de gemeente Amsterdam bestaan uit twee delen:

* *de inkomsten uit erfpachtrechten van corporaties, deze inkomsten bedragen gemiddeld € 30 mln per jaar en worden ieder jaar afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hieruit wordt o.a. de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden betaald)*
* *de inkomsten uit erfpachtrechten van inwoners en bedrijven (niet-corporaties), deze inkomsten bedragen gemiddeld € 50 mln per jaar en gaan ieder jaar naar de algemene middelen van de gemeente*

Actuele cijfers vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

4 Wat doet de gemeente met de opbrengsten uit erfpacht?

Het erfpachtstelsel levert de gemeente vaste inkomsten op, die gebruikt worden voor het onderhoud en de vernieuwing van de stad. Een deel van de erfpachtopbrengsten wordt verdeeld over de verschillende stadsdelen en projecten. Daarnaast houdt de gemeente als grondeigenaar zeggenschap over het gebruik van de grond.

Stedelijke ontwikkeling en vernieuwing van de stad kost geld. Net als onderhoud van openbare ruimtes en parkeren. Dat alles is belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Een deel van deze kosten wordt gefinancieerd met de erfpachtopbrengsten. Voorbeelden zijn de herstructurering van de Westelijk tuinsteden en Amsterdam-Noord, de vernieuwing van het Vondelpark en de bouw van de openbare bibliotheek.

5 Hoe komt een erfpachtcontract tot stand?

Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht komt tot stand door overeenstemming tussen de gemeente als grondeigenaar en de toekomstige erfpachter. De afspraken daarover worden vastgelegd in de algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract. De erfpacht komt tot stand door inschrijving van de notariële akte in het Kadaster. Vanaf de inschrijving is er sprake van vestiging van de erfpacht.

6 Wat zijn algemene bepalingen?

De algemene bepalingen worden bij elke uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard. Ze bevatten de algemene plichten van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de erfpachter.
Algemene bepalingen worden periodiek door de gemeenteraad herzien en daarmee aangepast aan de eisen van de tijd.
Algemene bepalingen blijven in principe gedurende een heel tijdvak op een erfpachtrecht van toepassing. Het begrip tijdvak wordt besproken bij vraag 8 van dit hoofdstuk.

Amsterdam kent vanaf de invoering van het erfpachtstelsel een aantal algemene bepalingen waaronder rechten van erfpacht zijn uitgegeven.
De eerste algemene bepalingen dateren van 1896. Daarna zijn er algemene bepalingen vastgesteld in 1915, 1934, 1937, 1955, 1956, 1966, 1994 en 2000. Daarnaast zijn in 1985 en 1998 aparte algemene bepalingen voor woningcorporaties vastgesteld.

In 2014 zijn in Amsterdam in totaal ongeveer 250.000 rechten van erfpacht die onder de verschillende algemene bepalingen zijn uitgegeven.

Een afschrift van uw algemene bepalingen kunt u downloaden op www.amsterdam.nl/erfpacht of aanvragen via het gemeentelijk informatienummer 14 020.

7 Wat zijn bijzondere bepalingen?

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. De bijzondere bepalingen bevatten allerlei afspraken. De meeste daarvan zijn beperkingen of verplichtingen over het gebruik van de grond. Daarmee wordt aangegeven waarvoor de grond wel en niet gebruikt mag worden. Zo kan het zijn dat er alleen woonruimte is toegestaan, of dat er alleen bedrijfsruimte gevestigd mag worden.

Bijzondere bepalingen kunnen bijvoorbeeld ook afspraken bevatten over de maximale grootte van de bebouwing, de bestemming, enzovoort.

Wie van plan is een bestaand erfpachtrecht te kopen, doet er goed aan na te gaan wat er precies in de algemene en in de bijzondere bepalingen staat.

8 Wat is een tijdvak?

De looptijd van een recht van erfpacht wordt verdeeld in administratieve periodes van meestal 50 jaar. Zo'n periode heet een tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de eigenaar van de grond (de gemeente) de mogelijkheid afspraken, die bij de uitgifte van de erfpacht werden vastgelegd, aan te passen.

Aan het eind van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan gedende grondwaarde en canonpercentages. Ook gaan er nieuwe algemene bepalingen gelden.
Vóór 1966 werden er erfpachtrechten uitgegeven met tijdvakken van 75 of 50 jaar, afhankelijk van de geldende algemene bepalingen. Vanaf de Algemene bepalingen 1966 worden alleen nog rechten van erfpacht met tijdvakken van 50 jaar uitgegeven.

9 Wat is tijdelijke en wat is voortdurende erfpacht?

In Amsterdam komen twee soorten erfpachtrechten voor, voortdurende en tijdelijke.

Voortdurende erfpacht betekent dat een terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente heeft dan niet meer de beschikking over de grond. Een voortdurend recht van erfpacht wordt in Amsterdam meestal verdeeld in administratieve periodes van 50 jaar.

Bij tijdelijke erfpacht krijgt de gemeente aan het einde van de afgesproken termijn de beschikking over de grond weer terug. De gemeente Amsterdam geeft al lang niet meer uit in tijdelijke erfpacht: grond wordt altijd in voortdurende erfpacht uitgegeven, en tijdelijke erfpacht kan worden omgezet in voortdurende erfpacht. Dat laatste noemt men "conversie".

Het erfpachtstelsel wordt vernieuwd

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam in 2016 eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

10 Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. Dit gebeurt als iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als een erfpachter overstapt. Erfpachters kunnen het bedrag in één keer voor altijd afkopen of jaarlijks de erfpachtcanon betalen. Deze erfpachtcanon stijgt daarna alleen nog mee volgens een nog te bepalen index, bijvoorbeeld de inflatie. Verder verandert de gemeente, bij onveranderd gebruik, nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

11 Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel?

Vanaf de zomer van 2016 geldt het nieuwe stelsel voor alle nieuwe erfpachters die kopen op nieuw uit te geven grond, voor de particuliere woningbezitter, maatschappelijk en commercieel vastgoed. Daarnaast krijgen alle 110.000 huidige erfpachters een aanbieding van de gemeente om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Niet iedereen kan tegelijk overstappen omdat het in totaal gaat om 250.000 erfpachtcontracten. De gemeente werkt hiervoor een fasering uit.

12 Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?

De gemeente is nu bezig het plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel uit te werken. De inspraak wordt na het zomerreces 2015 verwacht, waarna de gemeenteraad dan in het voorjaar van 2016 een besluit neemt over de invoering van het nieuwe stelsel. Dit zou betekenen dat in de zomer van 2016 de eerste contracten volgens het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden afgesloten.

13 Wat gaat eeuwigdurende erfpacht kosten?

Een onafhankelijke grondwaardecommissie gaat de gemeente adviseren over de waarde van eeuwigdurende erfpacht. Verwacht wordt dat de waarde van eeuwigdurende erfpacht tussen die van voortdurende erfpacht en koop in zal liggen.

Vragen over de canon

1 Wat is canon?

Canon is de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt.

2 Wie bepaalt de canon?

Bij nieuwe uitgiftes in erfpacht en bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten wordt de canon bepaald door de gemeente.
Als de canon aan het einde van een tijdvak herzien moet worden, wordt de canon bepaald door een drietal deskundigen, vaak zijn dat makelaartaxateurs.

3 Hoe wordt de canon bepaald?

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Om die te kunnen bepalen, wordt er gekeken naar de marktwaarde. De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, bijvoorbeeld:

- het bouwvolume, ofwel de grootte van de bebouwing;
- de bestemming, ofwel het toegestane gebruik van de grond;
- de locatie, ofwel de plaats waar de grond ligt.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

grondwaarde x canonpercentage = canon

4 Wat zijn canonpercentages?

Het canonpercentage is gerelateerd aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Tot en met 2000 was er één soort canon: een vaste canon voor rechten met algemene bepalingen vóór 1966 en een canon die elke vijf jaar wordt aangepast voor rechten met algemene bepalingen van 1966 en 1994.

De Algemene Bepalingen 2000, die ingegaan zijn op 1 januari 2001, bieden de erfpachter bij ingang van nieuwe tijdvakken meer keuze: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon of vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar. Voor elke canonsoort geldt een canonpercentage. Hoe langer de jaarlijks te betalen canon vaststaat, des te hoger is het canonpercentage.

Voorbeeld canonpercentage bij verschillende canonvormen:

Grondwaarde	Canon vaste periode	Canon percentage	Canon jaar 1
€ 100.000	jaarlijkse indexering	4,54%	€ 4.540
€ 100.000	10 jaar vast	5,93%	€ 5.930
€ 100.000	25 jaar vast	6,04%	€ 6.040

De canonpercentages worden elk kwartaal vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op basis van het reëel rendement op de staatsleningen met een toeslag, die afhankelijk is van de gekozen canon.

Een overzicht van de canonpercentages vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

5 Wat zijn de voor- en nadelen van verschillende canonvormen?

Onder de Algemene Bepalingen 2000 kan de eerste erfpachter bij het afsluiten van het contract kiezen uit de verschillende mogelijkheden van betaling voor het 50-jarige tijdvak. Naast afkoop, waarover u meer kunt lezen in het volgende hoofdstuk, kunt u kiezen uit drie wijzen van canon betalen. De voor- en nadelen van deze canonvormen worden hieronder besproken.

Jaarlijkse canonaanpassing
De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie min 1%. Het belangrijkste voordeel van een jaarlijks geïndexeerde canon is het lage aanvangsniveau. Een nadeel is dat men onzeker is over het verloop van de canon in de toekomst. Over de hoogte van de inflatie in de toekomst is immers geen garantie te geven.

Vaste canon voor 10 jaar
De canon wordt elke 10 jaar aangepast op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Hierdoor wordt de canon om de 10 jaar aangepast aan de ontwikkeling van het reëel rendement van staatsleningen. Een voordeel van deze betalingswijze is dat men voor 10 jaar zekerheid heeft over de hoogte van de canon. De berekening van de nieuwe canon na 10 jaar wordt gebaseerd op de grondwaarde bij het begin van het tijdvak en de dan actuele rentestand.

Daar staat tegenover dat het onzeker is hoe hoog de rente na 10 jaar is, en hoe hoog de canon dan wordt voor de komende 10 jaar.

Vaste canon voor 25 jaar
De canon blijft voor 25 jaar ongewijzigd en wordt daarna opnieuw berekend op basis van de schaduwgrondwaarde en het dan voor dat canontype geldende canonpercentage. De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij begin tijdvak, jaarlijks aangepast aan de inflatie min 1%. Hierdoor wordt de canon na 25 jaar aangepast aan:
- de inflatie (op afstand) en
- de ontwikkeling van het reëel rendement van staatsleningen.

Bij deze canon heeft men voor 25 jaar zekerheid over de canon, maar na afloop van de canonvaste periode een risico bij een hoge rente en een hoge inflatie.

Als de eerste erfpachter heeft gekozen voor een betalingswijze gedurende een tijdvak, zijn de mogelijkheden voor zijn opvolgers beperkt. Als eenmaal is gekozen voor een bepaalde canonvorm, dan kan vervolgens alleen nog worden gekozen voor tussentijdse afkoop.

6 Zijn er omstandigheden die tot een hogere canon leiden?

Ja, verhoging van de canon komt voor bij:
- canonherziening einde tijdvak;
- vervroegde wijziging van de erfpacht;
- tussentijdse wijziging.

Deze begrippen komen aan de orde in het laatste deel van deze brochure.

7 Wanneer wordt de canon betaald?

De canon moet in twee halfjaarlijkse termijnen, en voorafgaand aan de volgende betalingstermijn worden betaald. Ook kan de canon ineens worden afgekocht voor de duur van het lopende tijdvak.

8 Hoe moet canon worden betaald?

De canon wordt per half jaar in rekening gebracht. De dag waarop (de helft van) de canon betaald moet zijn, noemt men de vervaldag of prolongatiedatum van de canon. De eerste vervaldag is op de datum dat het recht ingaat en het tijdvak begint. De tweede vervaldag is zes maanden later.

Twee keer per jaar ontvangt de erfpachter een acceptgirokaart die ongeveer 6 weken voor elke vervaldag wordt verzonden.

9 Wie moet de canon betalen?

De canon wordt door de gemeente bij de erfpachter in rekening gebracht. Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling zorgt voor het innen van de canon. De nota voor de canon wordt verstuurd aan degene die bij het Kadaster geregistreerd is als erfpachter, of aan degene die zich als debiteur bij Erfpacht en Uitgifte heeft aangemeld.

Als u een bestaand recht van erfpacht gaat overnemen, bijvoorbeeld bij de koop van een huis of bedrijf, is het raadzaam de notaris te vragen na te gaan of er een achterstand in de canonbetaling is. In dat geval kunt u via de notaris maatregelen nemen met betrekking tot die schuld. De canonachterstand kan dan bijvoorbeeld op de koopsom worden ingehouden.

10 Is de canon fiscaal aftrekbaar?

De jaarlijkse canonbetaling voor de eigen woning is aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Als de canon is afgekocht, is het afkoopbedrag niet aftrekbaar. De rente van de eventuele lening voor de afkoop is dat meestal wel. Wat voor u financieel het meest gunstig is, hangt af van uw persoonlijke of zakelijke fiscale omstandigheden. Meer informatie over afkoop vindt u in het hoofdstuk “Vragen over afkoop van de canon”.

11 Wat is canonindexering?

Canonindexering wil zeggen dat een canonbedrag aan de inflatie min 1% wordt aangepast. Als de inflatie in een bepaald jaar bijvoorbeeld 3% is, dan zal de canon het jaar daarop met 2% stijgen.

Bij de Algemene Bepalingen 2000 is sprake van een jaarlijkse canonindexering. Voor rechten met algemene bepalingen 1966 of 1994 wordt de canon elke vijf jaar geïndexeerd. De manier waarop de canonindexering wordt berekend, is opgenomen in de algemene bepalingen van het erfpachtcontract.

Soms kan de periode tussen het bekendmaken van de hogere, geïndexeerde, canon en de eerstkomende vervaldag vrij kort zijn. De indexering kan namelijk pas berekend worden in het najaar, na de bekendmaking van de prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

12 Kun je de canonindexering uitsluiten?

Ja, dat kan, maar alleen onder de algemene bepalingen 1966 of 1994. Bij deze rechten wordt de canon vijfjaarlijks geïndexeerd. De erfpachter kan gedurende de hele looptijd van het tijdvak kiezen voor een vaste, gelijkblijvende canon voor de rest van het tijdvak, in plaats van de vijfjaarlijkse geïndexeerde canon. Dit wordt “uitsluiten van de canonindexering” genoemd. Hiervoor moet u een toeslag betalen. Dat kan prettig zijn als u precies wilt weten hoeveel de jaarlijkse canon bedraagt voor de rest van het tijdvak.

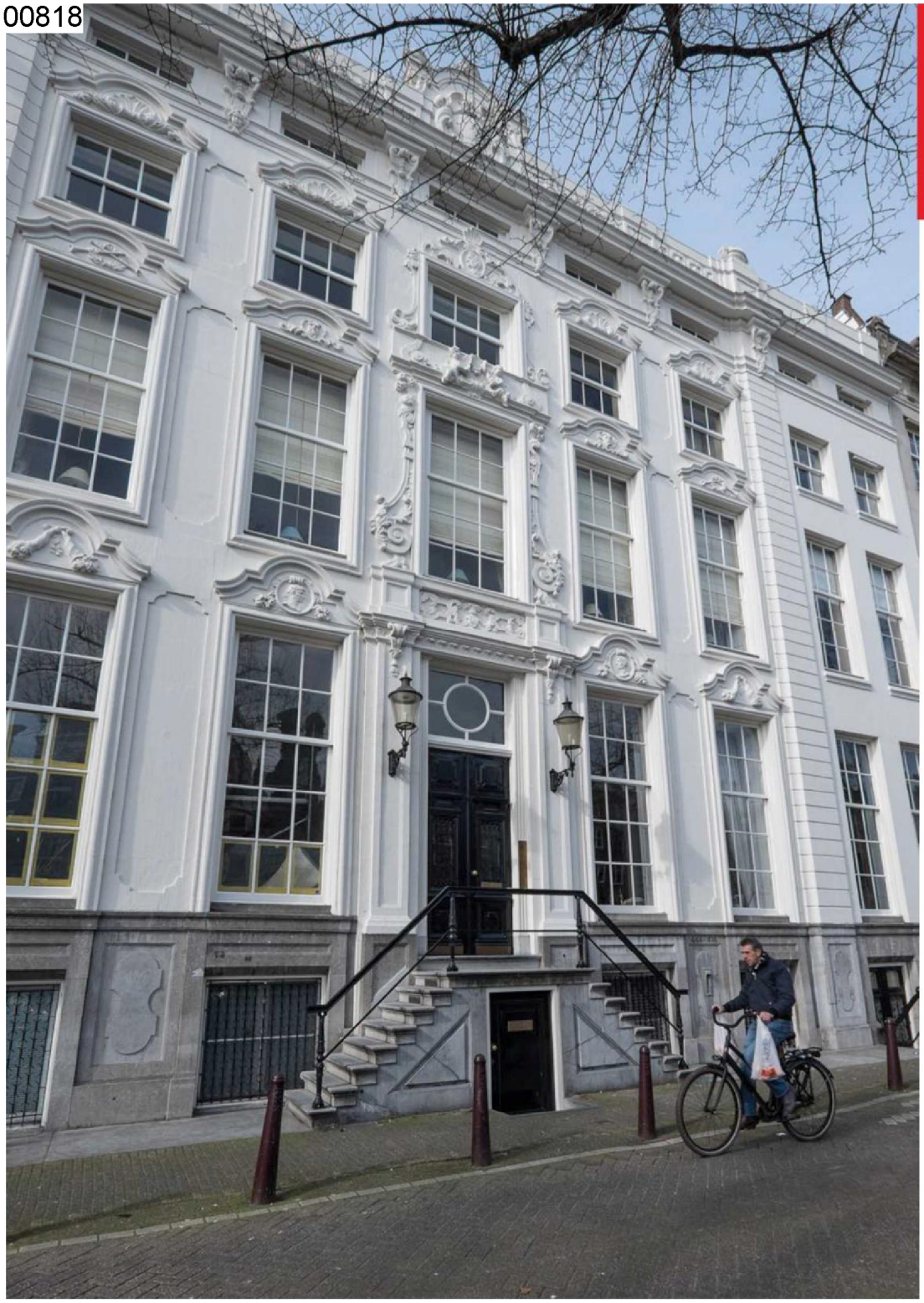
Onder de Algemene Bepalingen 2000 wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Het is aan het begin van het tijdvak mogelijk de jaarlijkse canonindexering uit te sluiten voor 10 of voor 25 jaar. Zie vraag 4 en 5 van dit hoofdstuk.

13 Is uitsluiten van de canonindexering hetzelfde als afkoop?

Nee, dat is niet hetzelfde (zie ook de vragen over afkoop).
Als u de canonindexering heeft uitgesloten dan betaalt u over elk jaar van het resterende tijdvak, een vast bedrag aan canon.

Kiest u voor afkoop, dan voldoet u alle canonbetalingen voor de rest van het tijdvak in één keer.

00818



Vragen over de afkoop van de canon

De halfjaarlijkse betalingsverplichting van de canon kan worden afgekocht. Wat dat financieel betekent, wordt aan de hand van de volgende vragen beantwoord.

1 Wat is afkoop?

Afkoop houdt in dat de erfpachter alle, nog niet vervallen, canontermijnen in één keer vooruitbetaalt door middel van een afkoopsom.

Wordt aan het begin van het tijdvak afgekocht, dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. Wordt de canon afgekocht na de ingangsdatum, dan is de afkoopsom gelijk aan de som van de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen voor het lopende tijdvak.

De contante waarde van een toekomstige betaling is het bedrag dat nu rentedragend weggezet moet worden, zodat de contante waarde groeit tot het bedrag van de betaling. Dus de contante waarde plus rente over de contante waarde tot het tijdstip van de toekomstige betaling vormt het bedrag van de toekomstige betaling. Hoe verder de betaling in de toekomst ligt, des te lager zal de contante waarde van die betaling zijn: de contante waarde kan immers een langere periode tegen rente worden weggezet.

Voor elke nog te betalen canon wordt de contante waarde berekend. Al die contante waarden opgeteld vormen de afkoopsom.

2 Hoe wordt de afkoopsom berekend?

De afkoopsom bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen. Met een formule kan de afkoopsom berekend worden. Deze formule is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam vastgesteld. Voor deze formule zijn de volgende gegevens nodig:

- de schaduwgrondwaarde;
- het canonpercentage voor jaarlijks geïndexeerde canon;
- de afkoopfactor.

163130

De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte, aangepast voor de inflatie min 1% sinds het moment van uitgifte.

De schaduwgrondwaarde vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage bepaalt de hoogte van de reeks toekomstige canonbetalingen.

De afkoopfactor is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd moet worden om de afkoopsom te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor wordt bepaald door het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de periode waarover wordt afgekocht. Het rentepercentage voor de afkoopberekening wordt, net zoals bij de canonpercentages, elk kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam en is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt.

Een rekenvoorbeeld
Stel, uw tijdvak loopt nog 30 jaar, u betaalt een canon van € 1.500 per jaar en u wilt deze afkopen. De grondwaarde bij ingang van het tijdvak (20 jaar geleden) bedroeg € 14.500.
Het canonpercentage 6 maanden voor de afkoopdatum bedraagt 4,00%, en het bijbehorende afkooppercentage bedraagt 3,28%.
Dan berekent Erfpacht en Uitgifte de afkoopsom als volgt:

- Afkoopsom = schaduwgrondwaarde x canonpercentage x afkoopfactor
- De schaduwgrondwaarde is € 18.777 (€ 14.500, vermeerderd met inflatie min 1% over de afgelopen 20 jaar)
- De afkoopfactor bedraagt 19,374 (deze wordt berekend op basis van het afkooppercentage van 3,28% en het aantal af te kopen jaren, nl. 30)
- De afkoopsom wordt dan € 18.777 x 4,00% x 19,374 = € 14.551.

3 Afkopen, hoe gaat dat?

Als u wilt afkopen, stuurt u of uw gemachtigde (bijvoorbeeld uw notaris) een schriftelijk verzoek aan Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling. U krijgt dan een vrijblijvende offerte. Wanneer de afkoopsom is berekend en u besluit tot afkoop van de canon, moet dit bij de notaris in een akte of verklaring worden vastgelegd.
Er mag dan geen betalingsachterstand zijn.

De notariskosten zijn voor rekening van de erfpachter. In het geval dat de uitgifte van het erfpachtrecht en de afkoop van de canon gelijktijdig plaatsvinden, kunnen deze zaken in één en dezelfde notariële akte worden vastgelegd. Dit scheelt in de notariële kosten en in kosten voor inschrijving in de openbare registers.

Wanneer is afkopen mogelijk:

- Afkoop is mogelijk bij voortdurende rechten van erfpacht die zijn uit gegeven onder de Algemene bepalingen van 1937, 1955, 1966, 1985 of 1994. De canon van rechten van erfpacht die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1994 kan bovendien voor maximaal 100 jaar, dus over twee tijdvakken, worden afgekocht.
- Tussentijds afkopen, dat is afkopen na de datum waarop de erfpacht is ingegaan, kan alleen op de halfjaarlijkse vervaldagen van de canon plaatsvinden.

Als een erfpachtcontract ingaat op 1 januari 2010, is afkoop mogelijk op:

Vervaldag/prolongatiedag:	*Voor de duur van maximaal:*
1 januari 2010	*een heel tijdvak (=50 jaar)**
1 juli 2010	*49,5 jaar van het tijdvak*
1 januari 2011	*49 jaar van het tijdvak*
1 juli 2011	*48,5 jaar van het tijdvak*
etc.	

** Op een contract dat ingaat op 1-1-2010, zijn de Algemene Bepalingen van 2000 van toepassing.*

Voor de afkoopsom kunt u bij uw bank een lening afsluiten of een hypotheek op het erfpachtrecht vestigen. De rente van de lening is fiscaal aftrekbaar. U zult zelf moeten nagaan wat voor u het meest voordelig is.

N.B.: Bij afgekochte rechten moet een eventuele canonverhoging als gevolg van een tussentijdse wijziging (bv. bebouwings- of bestemmingswijziging) ook worden afgekocht.

4 Levert afkoop voordelen op?

De gemeente heeft geen financieel voor- of nadeel bij afkoop.
Voor de afkoopsom kan een lening of een hypotheek op het erfpachtrecht afgesloten worden. De rente van de lening is fiscaal aftrekbaar. U zult zelf moeten nagaan wat voor u het meest voordelig is, gegeven uw financiële en fiscale situatie.



Vragen over wijziging van het contract

Er zijn situaties waardoor het bestaande erfpachtcontract aangepast moet worden. Dit gaat soms gepaard met verhoging van de canon. De omstandigheden die leiden tot wijziging in het erfpachtcontract worden in onderstaande vragen toegelicht.
Het gaat om:

- canonherziening einde tijdvak;
- vervroegde wijziging of herziening van de erfpacht;
- tussentijdse wijziging;
- splitsen.

1 Wat is canonherziening einde tijdvak?

Voorafgaand aan de ingang van een nieuw tijdvak wordt, bij het einde van een tijdvak, de canon opnieuw vastgesteld en aangepast aan de actuele waarde van het erfpachtrecht. Daarnaast worden de voor het erfpachtrecht geldende algemene bepalingen vervangen door de nieuwste algemene bepalingen. De bijzondere bepalingen kunnen eveneens veranderen. Tenslotte eindigt het tijdvak en begint een nieuw tijdvak, met een nieuwe begin- en einddatum.

Bij canonherziening einde tijdvak veranderen er altijd drie elementen:

- *de hoogte van de canon;*
- *de algemene bepalingen bij het erfpachtcontract;*
- *het tijdvak.*

2 Hoe komt canonherziening einde tijdvak tot stand?

Als het einde van het tijdvak nadert, ontvangt de erfpachter een brief van de gemeente. In die brief staat precies wat er gaat veranderen en hoe dat moet gebeuren, dus ook wat de erfpachter zelf moet doen. Afhankelijk van de geldende algemene bepalingen, wordt deze brief drie of vier jaar voor het einde van het tijdvak verzonden.

Eén jaar voor het einde van het tijdvak moet de nieuwe canon voor het volgende tijdvak zijn vastgesteld en aan de erfpachter meegedeeld. Dat noemen we het aanzeggen van de canon.

Afhankelijk van de algemene bepalingen krijgt u een canonvoorstel van de gemeente of wordt de nieuwe canon bepaald door drie onafhankelijke deskundigen, meestal makelaar-taxateurs. Als u het niet eens bent met het canonvoorstel van de gemeente kunt u kiezen voor canonherziening door drie deskundigen. De eerste deskundige wordt door de gemeente aangewezen, de tweede door de erfpachter. Die twee deskundigen wijzen een derde deskundige aan. De drie deskundigen taxeren samen de waarde van het perceel. Oppervlakte, bebouwing, bestemming en ligging worden daarin meegewogen.

Het contract moet tenslotte aan de nieuwe situatie worden aangepast. Deze aanpassing wordt in een notariële akte vastgelegd en wordt ingeschreven in het Kadaster. De kosten daarvan bestaan uit de vergoeding van de deskundigen en de notariële kosten, en worden ieder voor de helft, door de gemeente en de erfpachter betaald.

Gedetailleerde informatie over canonherziening einde tijdvak vindt u in de brochure "Canonherziening einde tijdvak", uitgegeven door Erfpacht en Uitgifte. U kunt deze brochure kosteloos aanvragen:
- telefonisch via 14 020 of
- via www.amsterdam.nl/erfpacht

3 Wat is vervroegde wijziging?

Vervroegde wijziging van de erfpacht is in feite een canonherziening einde tijdvak, waarbij de einddatum van het lopende tijdvak wordt vervroegd. Het nieuwe tijdvak waarin een hogere canon gaat gelden, begint zo dus eerder dan oorspronkelijk was bepaald.

Vervroegde wijziging kan alleen in de laatste 12 jaar voor de canonherziening en gebeurt op aanvraag van de erfpachter. Het vervroegen van de einddatum kan interessant zijn als er een ingrijpende verbouwing of een andere grote investering wordt overwogen of wanneer u de woning wilt verkopen en daarbij aan uw kopers zekerheid wilt bieden over de nieuwe canon. Door vervroegde wijziging aan te vragen heeft u invloed op het tijdstip waarop de canonherziening van kracht wordt. U weet van te voren wat de hoogte van de nieuwe canon zal zijn.

Bij vervroegde wijziging van de erfpacht veranderen er altijd vier elementen:
- de einddatum van het lopende tijdvak;
- de ingangsdatum van het volgende tijdvak;
- de canon;
- de algemene bepalingen.

4 Hoe komt vervroegde wijziging tot stand?

Vervroegde wijziging moet door de erfpachter bij de gemeente aangevraagd worden. De procedure kan alleen in de periode tussen 12 en 4 jaar voor het einde van het tijdvak worden uitgevoerd.

In hoofdlijnen geldt voor vervroegde wijziging dezelfde procedure als bij canonherziening einde tijdvak. De taxatie en het bepalen van de canon gebeurt ook door drie deskundigen. Deze bepalen ook, in overleg met de erfpachter, de ingangsdatum -en dus de einddatum- van het nieuwe tijdvak.

De vervroegde wijziging wordt uiteindelijk vastgelegd in een notariële akte. De kosten voor de procedure worden door gemeente en erfpachter gelijk verdeeld, met een maximale gemeentelijke bijdrage van € 1.000,00. Maar als de erfpachter, nadat er getaxeerd is, afziet van de vervroegde wijziging, komen de kosten die tot dan toe zijn gemaakt, geheel voor zijn rekening. Die kosten bestaan uit de vergoeding voor de deskundigen en de administratiekosten die de gemeente heeft gemaakt.

5 Wat is vervroegde herziening?

Sinds 2008 is het mogelijk het erfpachtrecht vroegtijdig te herzien. De vervroegde herziening is ontstaan naar aanleiding van de wens voor herontwikkeling en transformatie op grootschaliger niveau. Dit beleid wordt toegepast op het moment dat de erfpachter initiatief genomen heeft tot herontwikkeling en/of transformatie en daarbij de wens heeft om een nieuw tijdvak te beginnen.

De erfpachter heeft vanaf 30 jaar tot 2 jaar voor het einde van het tijdvak de mogelijkheid hiervoor een verzoek in te dienen bij Erfpacht en Uitgifte. Erfpacht en Uitgifte werkt hier onder bepaalde voorwaarden aan mee. De erfpachter moet minimaal het bedrag van de schaduwgrondwaarde (= grondwaarde bij uitgifte,

vermeerderd met een jaarlijkse indexatie van consumentenprijsindex minus 1%) investeren in het erfpachtrecht. In tegenstelling tot vervroegde wijziging, worden de nieuwe canon en grondwaarde vastgesteld door de gemeente.

6 Wat is een tussentijdse wijziging?

Er is sprake van tussentijdse wijziging als de in het erfpachtcontract vastgelegde bebouwingsomvang, de bestemming of de grootte van het perceel wijzigen. Voor veel wijzigingen die een erfpachter of gebruiker van het perceel wil aanbrengen, moet de erfpachter twee soorten toestemming aan de gemeente aanvragen:

1. publiekrechtelijke toestemming, op grond van de publiekrechtelijke regelgeving, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan;
2. privaatrechtelijke toestemming, op grond van het erfpachtcontract.

Als de voorgenomen wijziging binnen het bestemmingsplan past en er geen andere bezwaren tegen de wijziging zijn, bijvoorbeeld in verband met het verlenen van een bouwvergunning, dan kan de wijziging doorgevoerd worden.

De canon kan worden verhoogd als de wijziging leidt tot verhoging van de economische waarde van het perceel. Als de economische waarde niet toeneemt, wordt de canon niet verhoogd. Neemt de waarde af, bijvoorbeeld doordat de erfpachter een praktijk- of kantoorruimte afbreekt en er een schuur voor in de plaats zet, wordt de canon niet verlaagd, maar blijft deze ongewijzigd.

Bij bebouwingswijzigingen van particuliere woonbestemmingen met maximaal 100% van de oorspronkelijke bebouwing wordt sinds 1 augustus 2005 automatisch privaatrechtelijke toestemming verleend. De canon wordt niet tussentijds verhoogd. Bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak wordt wel het gehele recht, inclusief de uitbreiding, getaxeerd.

7 Hoe komt een tussentijdse wijziging tot stand?

De erfpachter moet beginnen met aanvragen van toestemming aan de gemeente. De publiekrechtelijke toestemming kan via het stadsdeel geregeld worden. Contactgegevens van de stadsdelen vindt u op www.amsterdam.nl/stadsdelen. De privaatrechtelijke toestemming kan worden aangevraagd bij Erfpacht en Uitgifte. Nadat er toestemming is gegeven, worden de nieuwe grondwaarde en de canon bepaald.

Soms heeft een vroegere erfpachter zonder gemeentelijke toestemming de bebouwing of het gebruik van het perceel zo veranderd, dat die bestemming in strijd is met de vastgestelde bestemming. Als dat wordt opgemerkt, kan de gemeente alsnog toestemming geven voor de wijziging en de canon aanpassen. Als de gemeente geen toestemming geeft, moet de erfpachter het pand weer in de oude situatie (laten) terugbrengen.

8 Wat zijn de kosten van een tussentijdse wijziging?

Als door een wijziging het erfpachtcontract aangepast moet worden, moet er een notariële akte worden opgemaakt die vervolgens wordt ingeschreven in het Kadaster. Dit is ook het geval als de canon niet gewijzigd wordt.

Omdat er bij tussentijdse wijziging geen deskundigen aan te pas komen, blijven de kosten meestal beperkt tot de notariskosten en de inschrijvingskosten. Soms komen daar kosten voor inmeting bij, bijvoorbeeld als het gaat om uitbreiding van een perceel.

De kosten verbonden aan de notariële akte en de inschrijving daarvan in het Kadaster ten gevolge van tussentijdse wijzigingen komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente, met een maximum van € 1.000,00.
Dit geldt alleen voor de volgende wijzigingen: bestemmingswijzigingen, bebouwingswijzigingen, samenvoegingen van rechten, vooruitbetaling van de canon (afkoop), uitsluitingen van canonindexeringen, conversie van tijdelijke erfpachtrechten, perceelsuitbreidingen en tuinuitbreidingen.

Afhankelijk van het geval en van de geldende algemene bepalingen wordt de canon verhoogd bij:

1. uitbreiding van het bouwvolume bij bedrijven (bij uitbreiding boven de eerste 15 m2 BVO voor bedrijven binnen woonmilieus);
2. uitbreiding van het bouwvolume bij woningen, wanneer de bebouwingswijziging leidt tot meer dan een verdubbeling van de oorspronkelijke bebouwing;
3. tuinuitbreiding;
4. wijziging van het gebruik van de grond in een hoogwaardigere bestemming;
5. (beperkte) uitbreiding van de perceelsgrootte.

9 Wat is splitsen in appartementsrechten en hoe gaat dat?

Splitsen in appartementsrechten, ook wel "horizontale splitsing" genoemd, is het splitsen van een pand in afzonderlijke, zelfstandige gebruikseenheden. Deze gebruikseenheden worden appartementsrechten genoemd.
De erfpachter moet altijd toestemming aan de gemeente vragen als hij de erfpacht in appartementsrechten wilt splitsen. Dit komt voort uit de algemene bepalingen van het erfpachtcontract.

Er zijn voor het splitsen van een pand in appartementsrechten twee soorten toestemming nodig. Ten eerste de publiekrechtelijke toestemming op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Ten tweede de privaatrechtelijke toestemming op grond van het erfpachtcontract.

Als u wilt splitsen, moet u een notaris in schakelen. De notaris legt de splitsing in appartementsrechten in een notariële akte vast. De notaris weet welke gegevens nodig zijn voor de splitsingsprocedure.

De publiekrechtelijke toestemming, op grond van de Huisvestingswet, moet worden aangevraagd bij het stadsdeel. Er wordt onder meer getoetst of aan bouwkundige eisen is voldaan. Als aan de voorwaarden is voldaan, wordt een splitsingsvergunning afgegeven.

Hierna wordt de privaatrechtelijke toestemming in gang gezet. Hiertoe dient u een schriftelijke aanvraag bij Erfpacht en Uitgifte in.

Na het verlenen van de toestemming(en) door de gemeente, wordt de totale canon van het ongesplitste recht van erfpacht evenredig over de appartementsrechten verdeeld. De totale canon wordt dus niet hoger bij een splitsing in appartementsrechten, wanneer de in het erfpachtcontract vastgelegde bestemming ongewijzigd blijft.

Als de splitsing, inclusief de canonverdeling, een feit is, zal de notaris een akte opmaken en deze laten inschrijven in de openbare registers. De kosten daarvan zijn helemaal voor rekening van de erfpachter(s).

Uitzonderingen

- De procedure die hierboven beschreven is, geldt voor splitsen in appartementsrechten voor woningen. De procedure geldt niet voor de woningen van woningcorporaties.
- Voor splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht voor bedrijfs- en kantoorruimten, is alleen privaatrechtelijke toestemming nodig.
- Indien voor de betrokken woningen de bestemming in het erfpacht contract "huurwoningen" luidt, dient eerst een bestemmingswijziging van "huurwoningen"naar "koopwoningen" met economische meer waarde te worden gerealiseerd. De totale verhoogde canon wordt vervolgens evenredig verdeeld over de appartementsrechten.

Meer informatie over splitsen en de daarvoor vereiste toestemmingen, vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht en op www.amsterdam.nl/wonen

10 Wat is verticale splitsing?

Zoals men van splitsing in appartementsrechten, of horizontale splitsing spreekt als het gaat om de splitsing van een gebouw, zo heeft men het over verticale splitsing als het gaat om de splitsing van een terrein.
Verticale splitsing is het verdelen van een terrein in meerdere kleinere terreinen, waardoor één recht van erfpacht in evenveel afzonderlijke erfpachten moet worden verdeeld. Net als bij horizontale splitsing wordt de canon hierbij ook naar evenredigheid over de nu aparte rechten van erfpacht verdeeld.

Berekening van de canon bij verticale splitsing:

Een terrein is 150 m2 heeft een canon van € 750 per jaar. Na verticale splitsing ontstaan er twee terreinen, waarvan terrein A een oppervlakte heeft van 100 m2 , en terrein B 50 m2. Dit is een verhouding van 2:1. De canon voor terrein A wordt dan berekend op € 500 , en voor terrein B op € 250.

Er is voor het splitsen van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten alleen een privaatrechtelijke toestemming nodig. Hiertoe kunt u een schriftelijke aanvraag indienen bij Erfpacht en Uitgifte. Erfpacht en Uitgifte vraagt vervolgens bij het stadsdeel na of ze akkoord zijn met de verticale splitsing.

Als u verticaal wilt splitsen is een notariële tussenkomst nodig. De notaris legt de verticale splitsing in een notariële akte vast en weet welke gegevens nodig zijn voor de splitsingsprocedure. Na het passeren van de notariële akte is de verticale splitsing gerealiseerd.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brochure, dan kunt u contact opnemen met Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling via het gemeentelijke informatienummer 14 020 of erfpacht@amsterdam.nl.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen.

Colofon:
Productie: Sjeep
Fotografie: (10)(2e) [redacted] (10)(2e) en
Alphons Nieuwenhuis
Uitgave Grond en Ontwikkeling, maart 2015 / PDF

00818



Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling, Erfpacht en Uitgifte
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8
14 020, het gemeentelijk informatienummer
e-mail: (10)(2e) @amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

163130