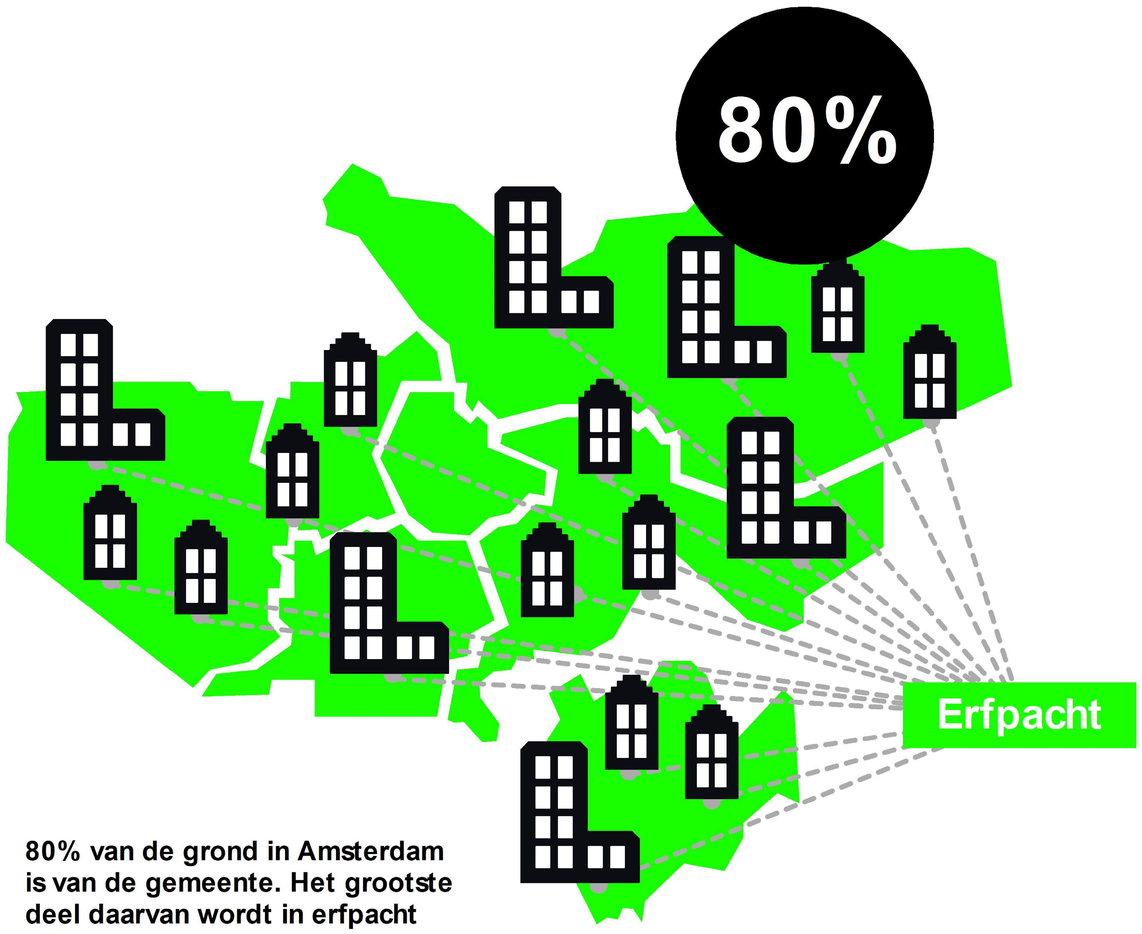
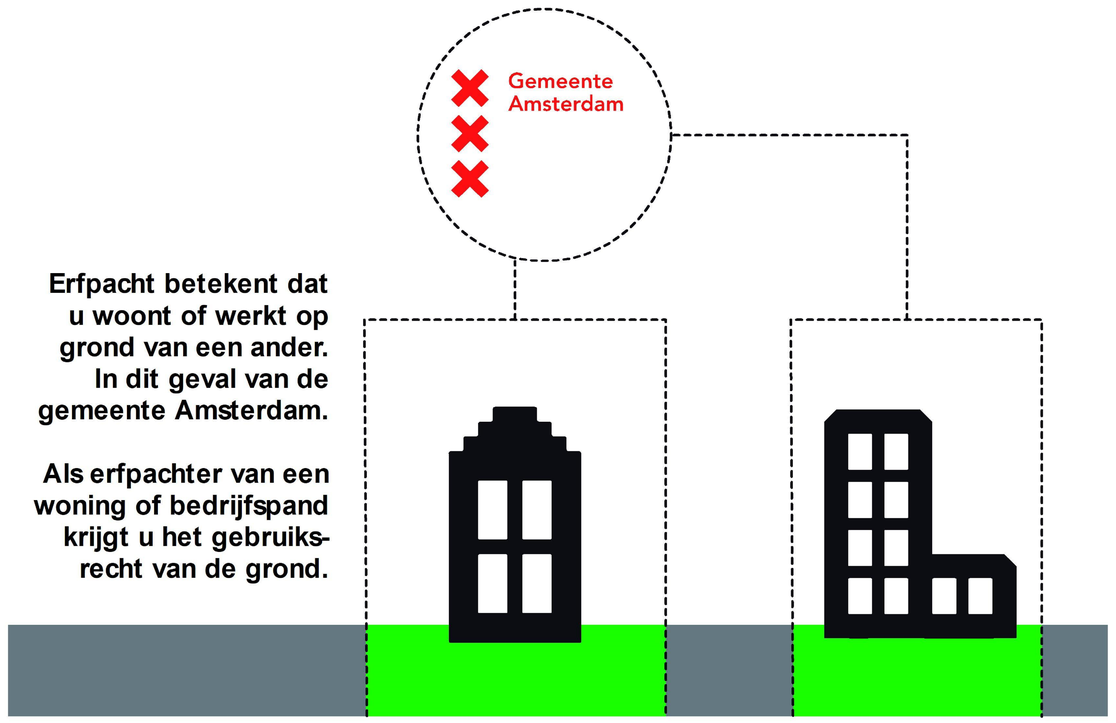
Wat is erfpacht?



80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.

1896

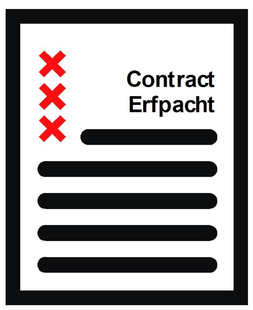
Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).



110.000



Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.

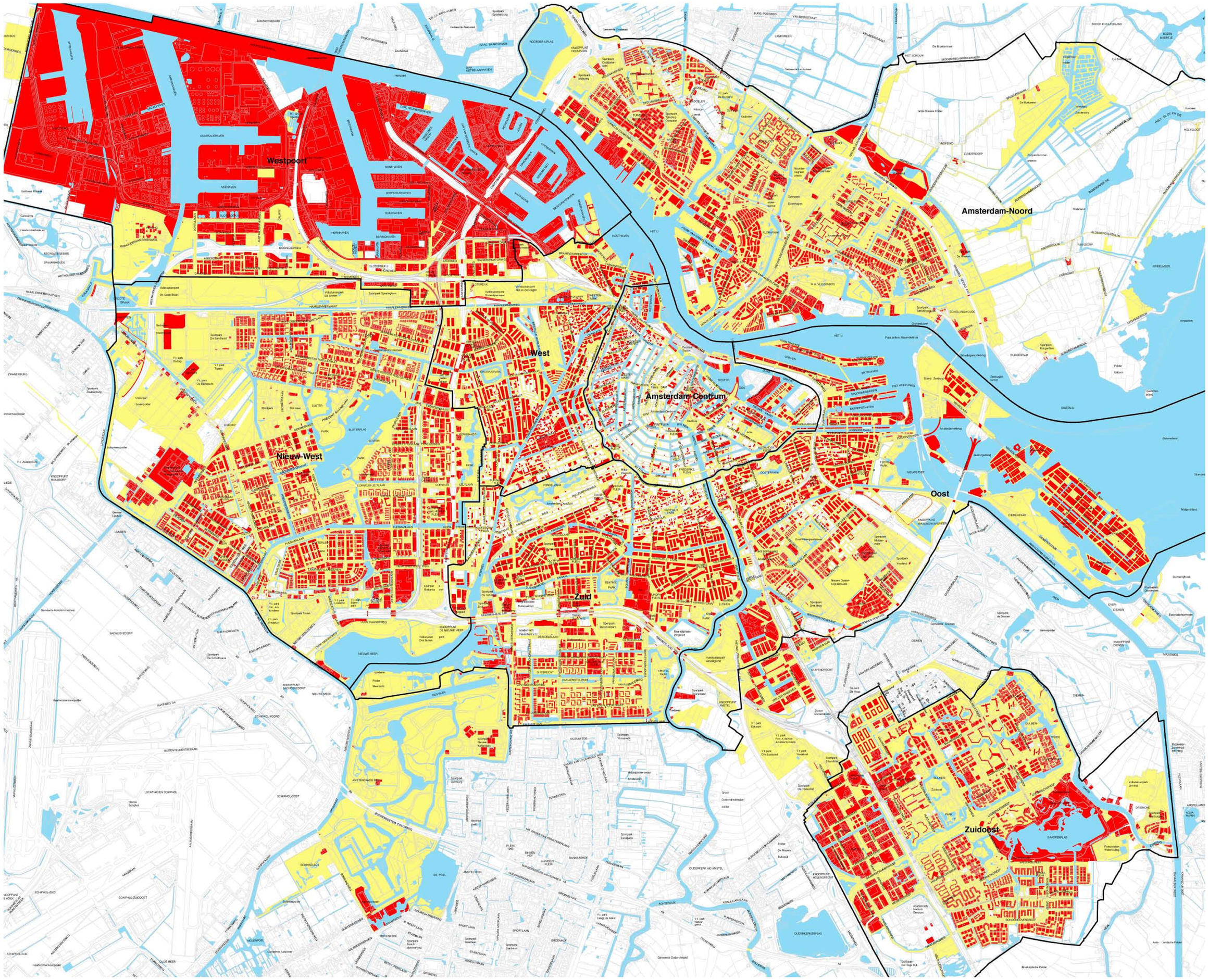


1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

Waar is erfpacht?

Dit was de situatie op 1 januari 2015.

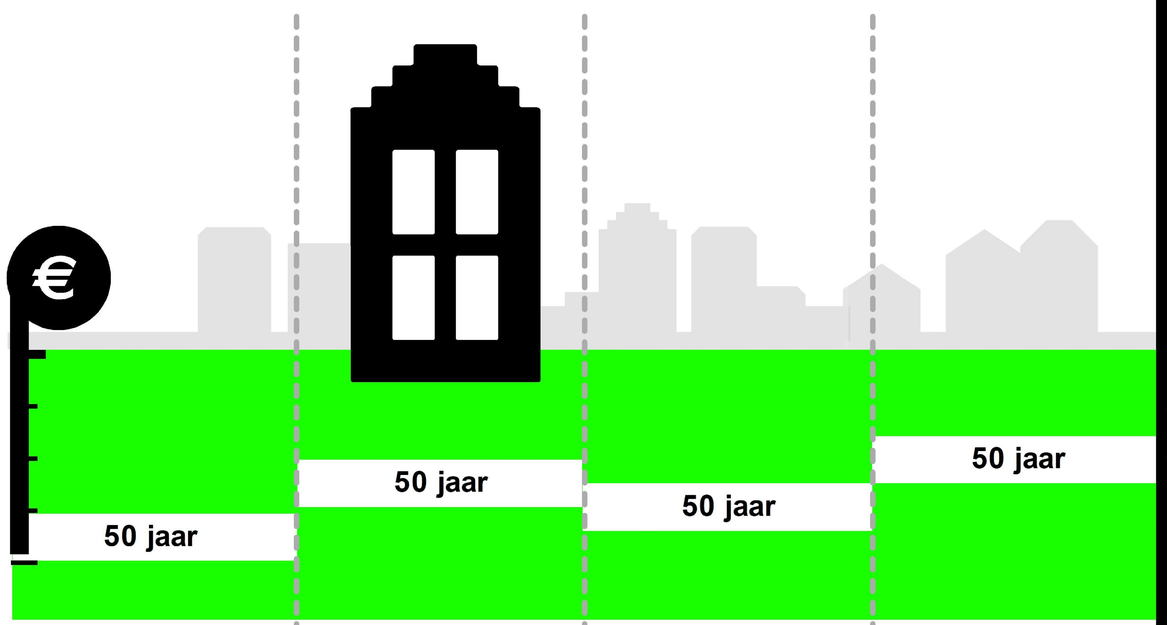
+ grond van gemeente Amsterdam uitgegeven in erfpacht



Wat gaat er veranderen?

Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften, dus nieuwbouw. Voor bestaande erfpachters volgt later een overstapregeling.

Nu: voortdurende erfpacht



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

Huidig stelsel

- Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.
- De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde.
- Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Straks: eeuwigdurende erfpacht



Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

Nieuw stelsel

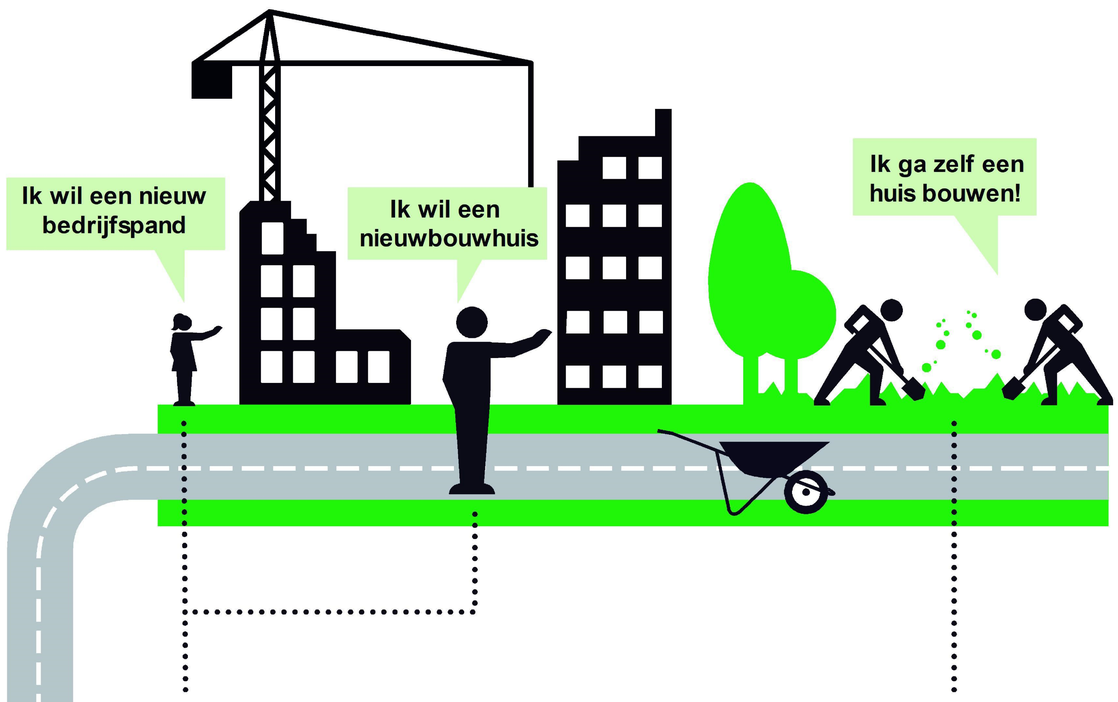
- Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter.
- De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging).
- Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop.
- Zekerheid over erfpachtkosten.
- Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht spelen?

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier). Nieuwbouw krijgt straks automatisch eeuwigdurende erfpacht. Voor bestaande bouw volgt later een overstapregeling. Dit geldt ook voor nieuwbouw waarvoor de erfpachtafspraken nog vóór het ingaan van het nieuwe stelsel worden vastgelegd.

ROUTE 1 NIEUWE ERFPACHTERS (NIEUWBOUW)

Nieuwe erfpachters komen vanzelf in het nieuwe stelsel

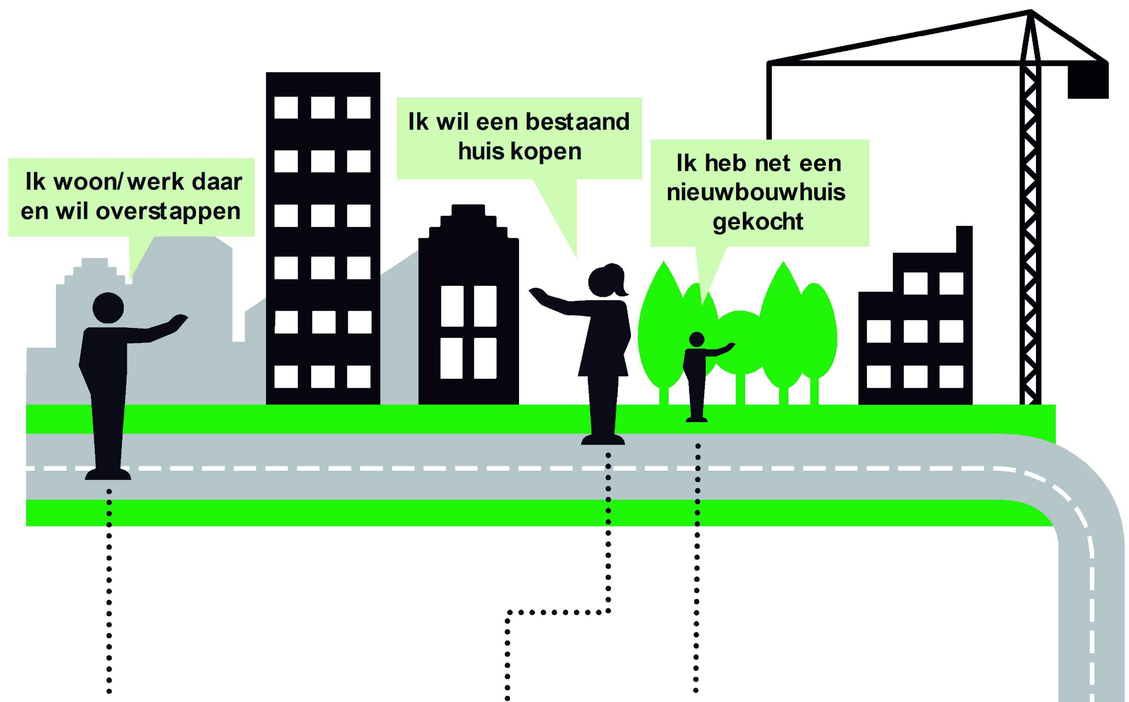


- **Ik wil straks een nieuwbouwhuis of bedrijfspand kopen**
  Alle nieuwbouwpanden waarvan de voorbereidingen voor de gronduitgifte pas beginnen nadat het nieuwe stelsel in gaat, krijgen vanzelf eeuwigdurende erfpacht. Nieuwbouwprojecten waarvoor de onderhandelingen nog in het oude stelsel zijn gestart, krijgen een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor deze panden zal de overstapregeling gelden.

- **Ik wil straks zelf een huis bouwen**
  Zelfbouwers die na het ingaan van het nieuwe stelsel een kavel van de gemeente afnemen, krijgen automatisch eeuwigdurende erfpacht.

ROUTE 2 HUIDIGE ERFPACHTERS (BESTAANDE BOUW)

Huidige erfpachters kunnen straks ervoor kiezen over te stappen (besluitvorming overstapregeling volgt later)



- **Ik ben erfpachter en wil overstappen**
  Voor alle 110.000 bestaande erfpachters wordt een overstapregeling gemaakt. Deze wordt later dit jaar ter inspraak gelegd.

- **Ik heb nieuwbouw gekocht die wordt opgeleverd nadat het nieuwe stelsel ingaat**
  Hebt u net een nieuwbouwhuis gekocht? Dan krijgt u een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor u geldt straks ook de overstapregeling.

- **Ik wil een bestaand huis kopen**
  Wanneer u een bestaand huis of bedrijfspand op erfpachtgrond koopt, koopt u eigenlijk het bestaande erfpachtrecht. U koopt dus de afspraken die een eerdere erfpachter heeft gemaakt. Voor u geldt straks dus ook de overstapregeling.

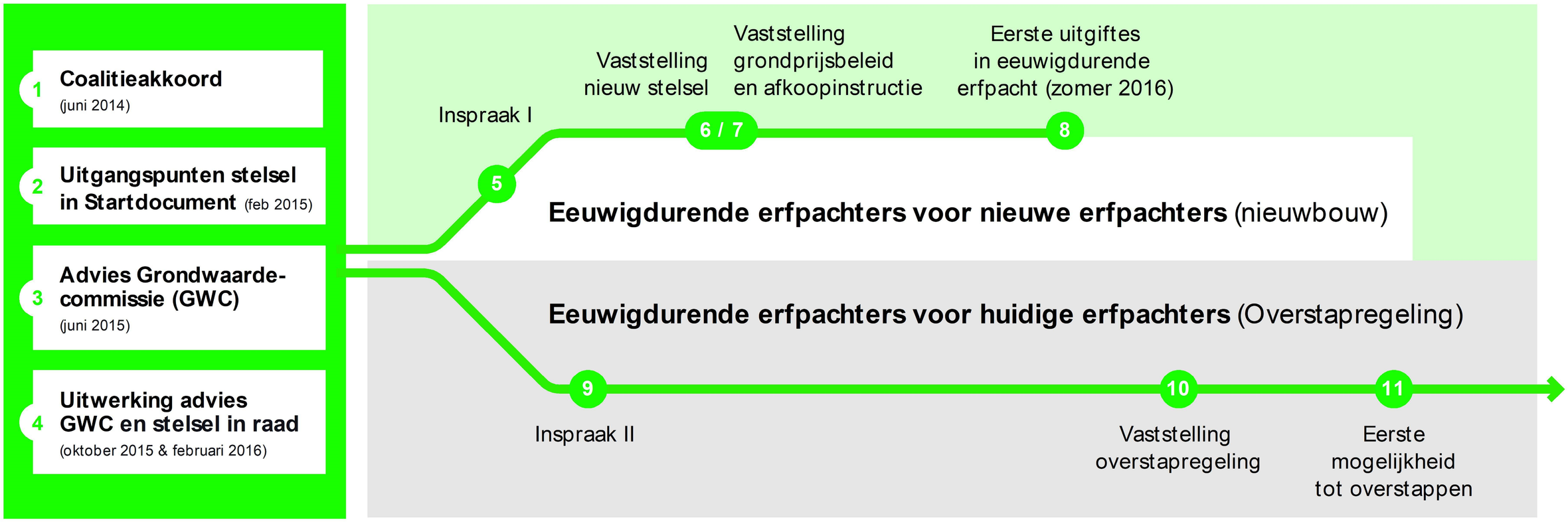
Over de onderwerpen van route 2 is nu geen inspraak.
Ze geven een informatieve doorkijk naar het vervolg.

(Bron: raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" van 10 februari 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht)

De erfpachtvernieuwing geldt NIET voor: Haven Amsterdam, woningcorporaties, huurders, mensen met een pand op eigen grond

Waar staan we nu?

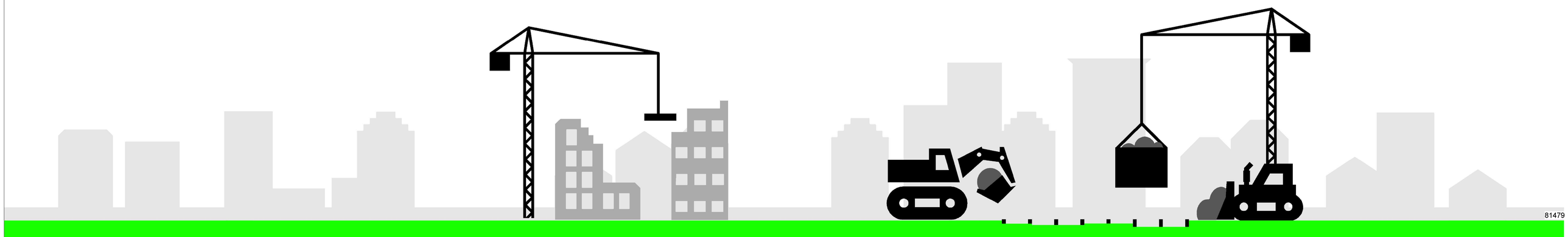
De vernieuwing van het erfpachtstelsel gaat niet over één nacht ijs. Daar gaat een uitgebreid traject met inspraakrondes en tussentijdse beslismomenten aan vooraf. Hieronder ziet u langs welke routes eeuwigdurende erfpacht tot stand komt. Bovenin de route voor nieuwe uitgiften (nieuwbouw) en onder de route voor bestaande erfpachters. Voor hen zal nog een overstapregeling worden gemaakt.



1. Gemeenteraad gaat akkoord met het coalitieakkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt.
2. In het Startdocument staan de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel.
3. Advies Grondwaardecommissie over het verschil tussen voort-durende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou kunnen vormgeven.
4. Oktober 2015: Bestuurlijke reactie op advies GWC is positief, maar heeft meer uitwerking nodig. Februari 2016: Eeuwigdurende erfpacht in raad.
5. Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw, in de vorm van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.

6 / 7 Tegelijk met het vaststellen van het nieuwe stelsel worden het grondprijsbeleid en de afkoop-instructie vastgelegd. Daarin staan de grondprijzen en de manier waarop mensen kunnen afkopen.

8. Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
9. Inspraak overstapregeling. Deze regeling wordt nu uitgewerkt.
10. Vaststelling overstapregeling.
11. De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen.



• Wat ligt er nu ter inspraak voor? (1/3)

Inspraakvraag:

Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel bestaat uit:

- **De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Amsterdam 2016**
- **Het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016.**

Algemene Bepalingen
(dezelfde regels voor iedereen met eeuwigdurende erfpacht)

Bijzondere Bepalingen
(individuele afspraken)

Financiële afspraken
(canon of afkoop)



Erfpachtrecht

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven. De stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

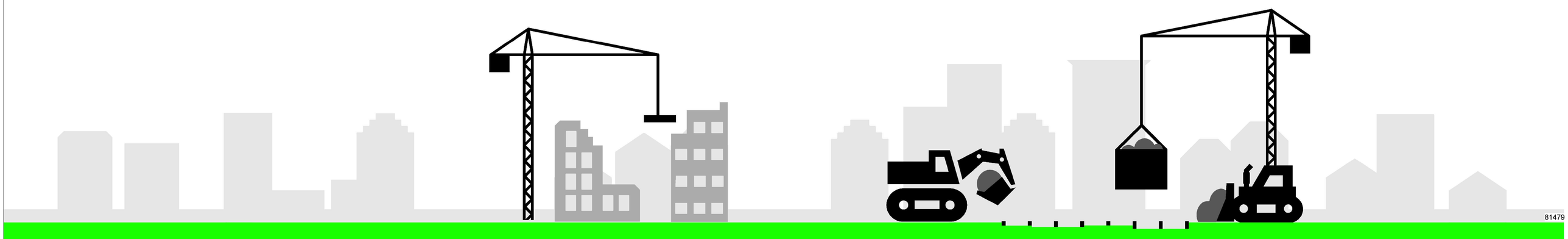
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Het erfpachtrecht kan op verzoek van de erfpachter worden gewijzigd als de gemeente daar toestemming voor geeft. Dit gaat bijvoorbeeld om wijzigingen van bestemming of bebouwing, of splitsing. De gemeente kan daar voorwaarden aan verbinden, bijvoorbeeld een canonverhoging. Overigens kunnen woningen onder bepaalde voorwaarden onbeperkt worden uitgebreid zonder canonverhoging.

Vergoeding voor het gebruik van de grond (canon)

In de Algemene Bepalingen is opgenomen dat het canonbedrag wordt bepaald door het canonpercentage te vermenigvuldigen met de erfpachtgrondwaarde. De manier waarop het canon-percentage wordt berekend staat in het grondprijsbeleid. Erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die vermeld staat in de erfpachtakte.

% CANON% × ERFPACHTGRONDWAARDE = CANONBEDRAG



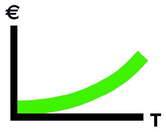
• Wat ligt er nu ter inspraak voor? (2/3)

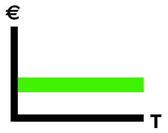
Inspraakvraag:

Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt de erfpachter twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een canon die alleen jaarlijks wordt geïndexeerd (inflatie) of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon, die niet wordt geïndexeerd, overwogen en onderzoekt de mogelijkheid om in sommige situaties afkopen te verplichten. We horen graag welke betalingsvorm uw voorkeur heeft en waarom.

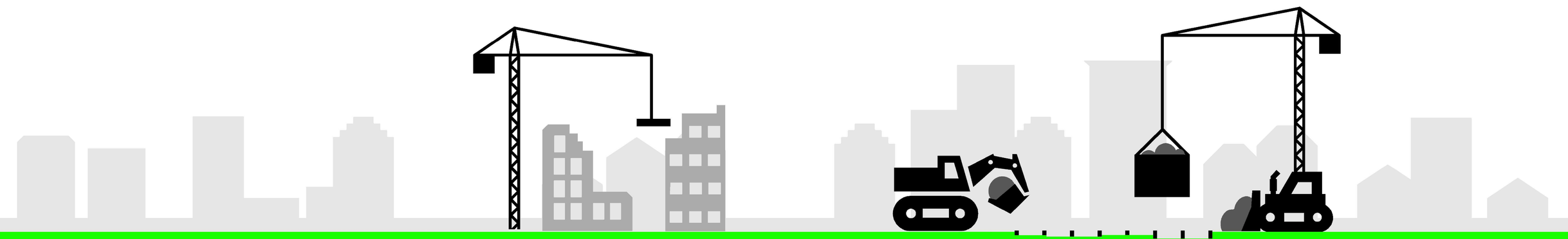
Er zijn drie betalingsmogelijkheden:







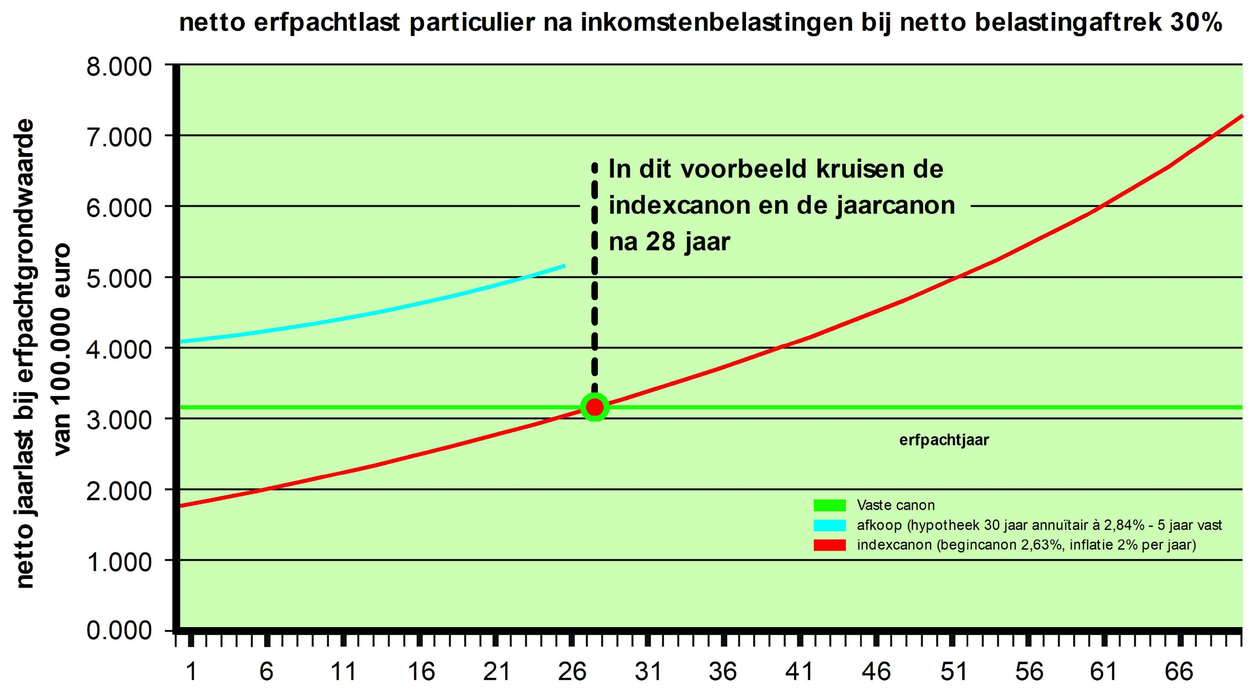
	Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
Algemeen	• periodieke betaling aan gemeente	• periodieke betaling aan gemeente	• eenmalige betaling aan gemeente
	• jaarlijkse inflatiecorrectie	• vast bedrag: geen inflatiecorrectie	• hypotheeklast afhankelijk van financiering en duur rentevaste periode
	• indexcanon begint lager, maar wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	• vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon	
Inkomsten-belasting	• canon onbeperkt en volledig aftrekbaar		• alleen financieringsrente onder voor-waarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar
	• risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		• risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid hypotheekrente in de toekomst
Leenvermogen	• op basis van inkomen • afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop • leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop • leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		



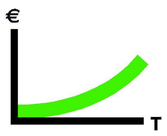
Wat ligt er nu ter inspraak voor? (3/3)

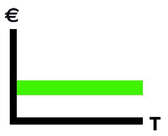
Rekenvoorbeeld verschillende betalingsvormen

In dit rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van een erfpachter die een belastingaftrek heeft van 30%. De erfpachtgrondwaarde is voor dit rekenvoorbeeld 100.000 euro. De indexcanon wordt in dit rekenvoorbeeld elk jaar geïndexeerd met 2%.



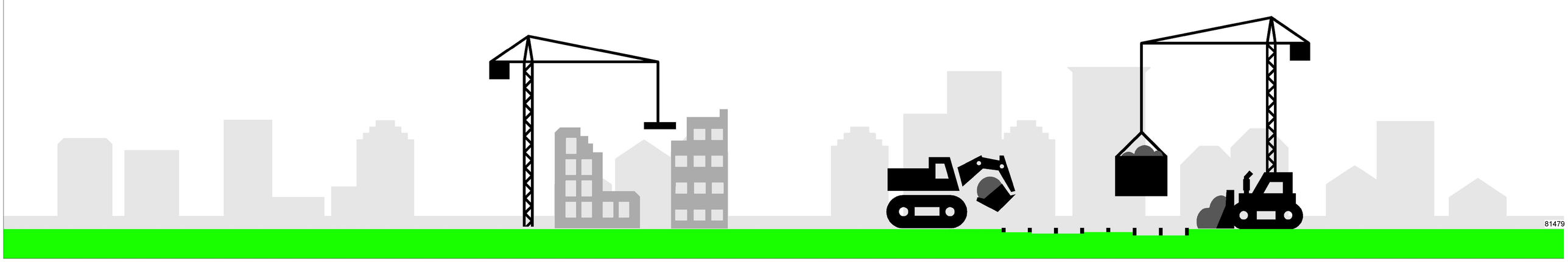
Bij deze variabelen leidt dat tot de volgende verschillen:







Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
• bij huidige variabelen is het index-canonpercentage 2,63%	• bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53%	• bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld)
• de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd	• de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwigdurend gelijk	• nominale rente: 2,84% • annuïteit: 4,95%
• na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op	• na belastingaftrek wordt het nettobedrag 3.170 euro	• netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op
• na ongeveer 28 jaar wordt de indexcanon hoger dan de vaste canon	• de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	• indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer



04897

In gesprek met

[redacted] [redacted] [redacted]

Jurist en projectleider Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016

Hoe zijn de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid tot stand gekomen?

“We hebben er met enkele collega’s ongeveer een jaar aan gewerkt. Het steekt heel nauw; elke tekstuele wijziging, hoe klein ook, kan juridische gevolgen hebben, we hebben ook veel gebruik gemaakt van andere experts, belangenorganisaties en het meedenken van erfpachters in het erfpachtklantenpanel.”



Andere gemeenten

“We zijn naar andere gemeenten geweest waar eeuwigdurende erfpacht al was ingevoerd om te kijken hoe het daar gaat. Naar Utrecht, Den Haag, Rotterdam. Daar hebben we zeker wat aan gehad, al is het in andere gemeenten soms al weer een tijd geleden dat het erfpachtstelsel werd aangepast.”

Expertteams

“We hebben veel mensen die te maken krijgen met de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 betrokken. We vonden het belangrijk om zowel in de buitenwereld als onder collega’s input en reacties op te halen terwijl we bezig waren. Zo hebben we gewerkt met zogenoemde expertteams van notarissen, banken en vastgoedadviseurs en hen steeds om feedback gevraagd. Juridische houdbaarheid was daarbij natuurlijk het belangrijkst.”

Leesbaarheid

“Daarnaast kozen we voor een goede leesbaarheid; erfpachters moeten de Algemene Bepalingen zèlf kunnen begrijpen. Dat is nieuw, een verandering in de tijdsgeest denk ik; het toegankelijk en begrijpelijk willen maken.”

Klantenpanel

“We hebben een paar hoofdstukken ook aan de muur gehangen tijdens een bijeenkomst van het klantenpanel van erfpachters. Zij konden meekijken en aangeven, of het voldoende begrijpelijk was. Daar hebben we goede reacties op gekregen. En dat is voor ons heel belangrijk.”

Met wie hebben we gesproken om het eeuwigdurende erfpachtstelsel vorm te geven

januari 2016> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte • **december 2015**> expertsessie met vastgoedprofessionals (woningen) • Belastingdienst • expertsessie met vastgoedprofessionals (commercieel vastgoed) • **november 2015**> bijeenkomst voor Zelfbouwers • **oktober 2015**> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • SEBA • klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht • **september 2015**> expertsessie banken • overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 • expertsessie notariaat • accountteam Haven • **augustus 2015**> dwarskijksessie • Belastingdienst • **juli 2015**> Gemeente Utrecht • expertsessie vastgoedprofessionals • expertsessie met banken • klankbordgroep collega’s erfpachters • dwarskijksessie • **juni 2015**> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • ondernemerspanelbijeenkomst • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • advies grondwaardecommissie • **mei 2015**> Ombudsman • MKB Amsterdam • NBA • KNB • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • expertsessie banken • **april 2015**> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • bestuurscommissie Oost • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • **maart 2015**> overleg SEBA • NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) • overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie • toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum • expertsessies vastgoedprofessionals • expertsessie notarissen • **februari 2015**> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • expertsessie notarissen • overleg gemeente met de grondwaardecommissie • overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie • **januari 2015**> klantenpanel Amsterdamse erfpachters • **december 2014**> klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • werkbezoek gemeente Den Haag • werkbezoek gemeente Rotterdam • expertsessie notarissen • expertsessie banken • expertsessie vastgoedprofessionals • gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) • gesprek SEBA • **oktober 2014**> dwarskijksessie met hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau •

81479