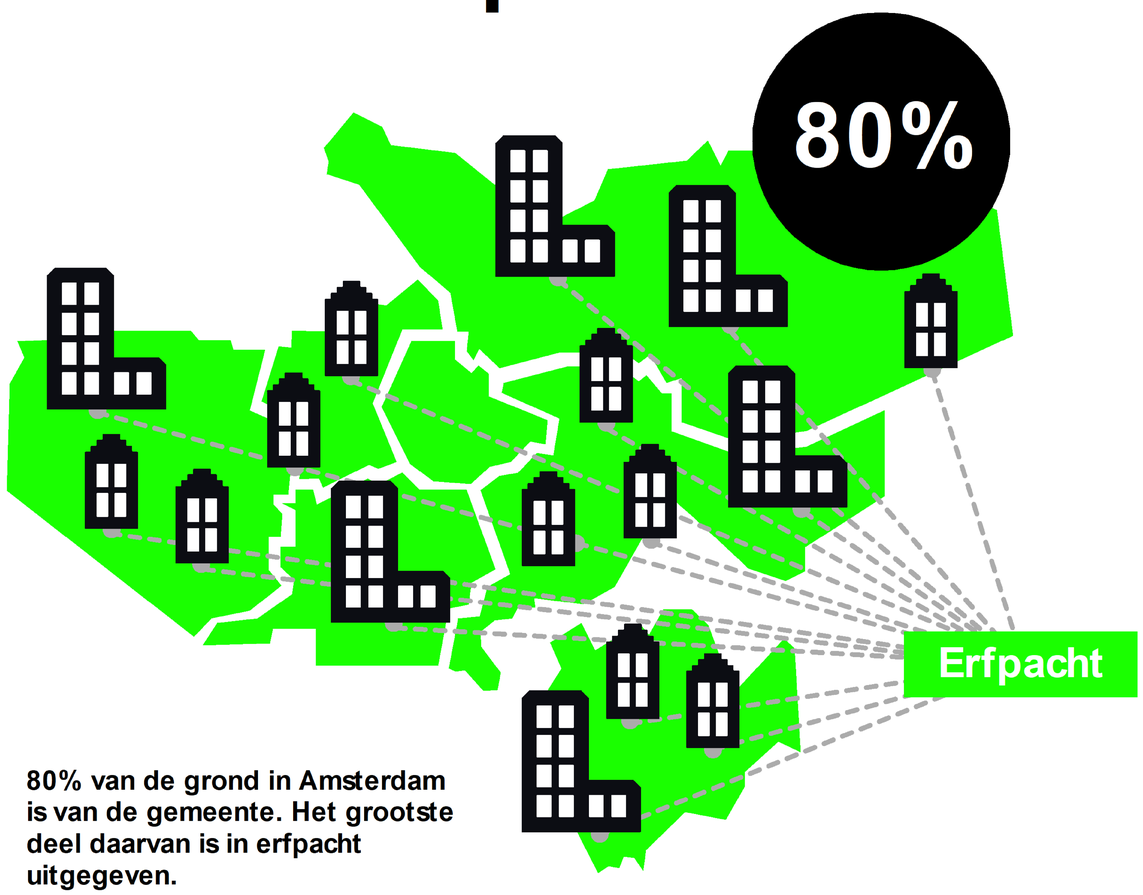
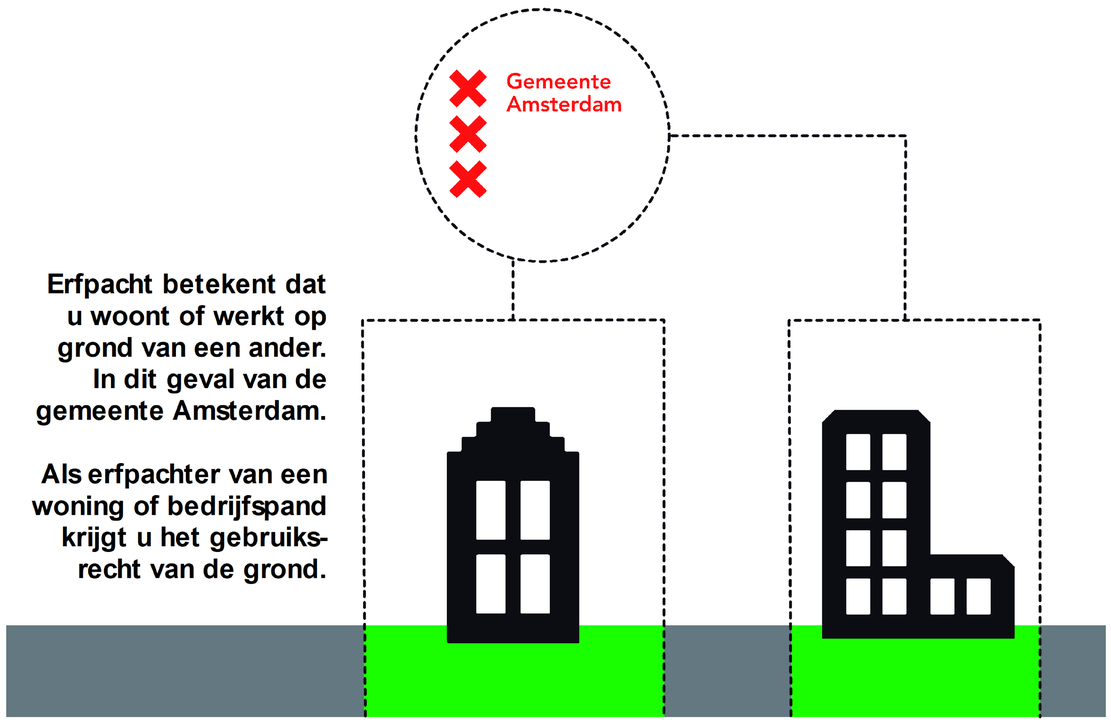
Wat is erfpacht?



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

1896

Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

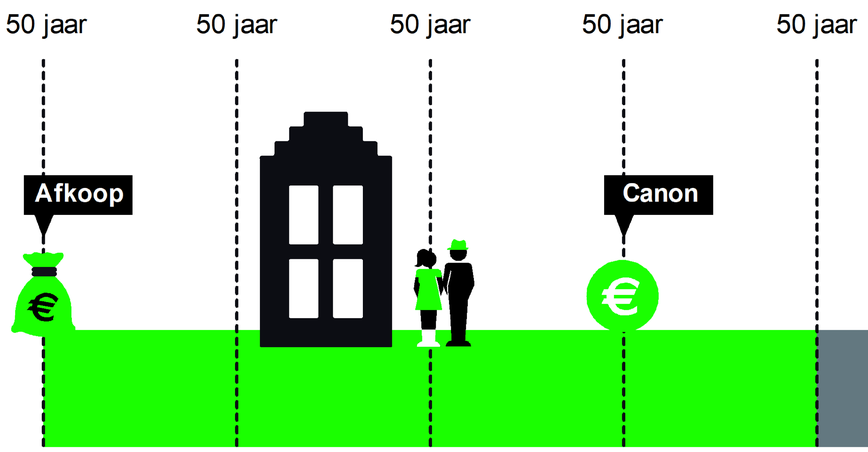


Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

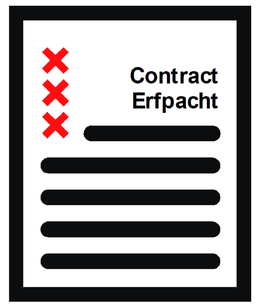
Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

Canon, afkoop en tijdvak

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon). Deze vergoeding kan bij voortdurende erfpacht vooruit worden betaald (afkoop) voor een periode van 50 jaar. Daarna volgt in alle gevallen een nieuw tijdvak.



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



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

110.000



Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.



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

00239

• Waar is erfpacht?

Dit was de situatie op 1 januari 2015.

+ grond van gemeente Amsterdam **uitgegeven in erfpacht**

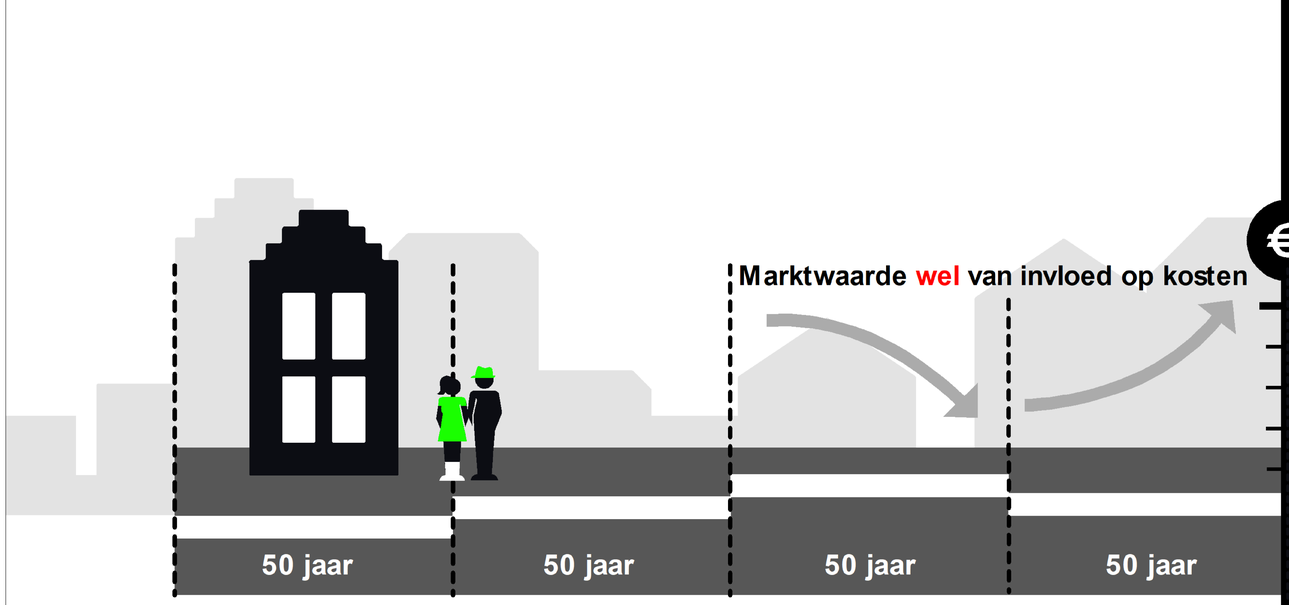


180609

00239

Wat is eeuwigdurende erfpacht?

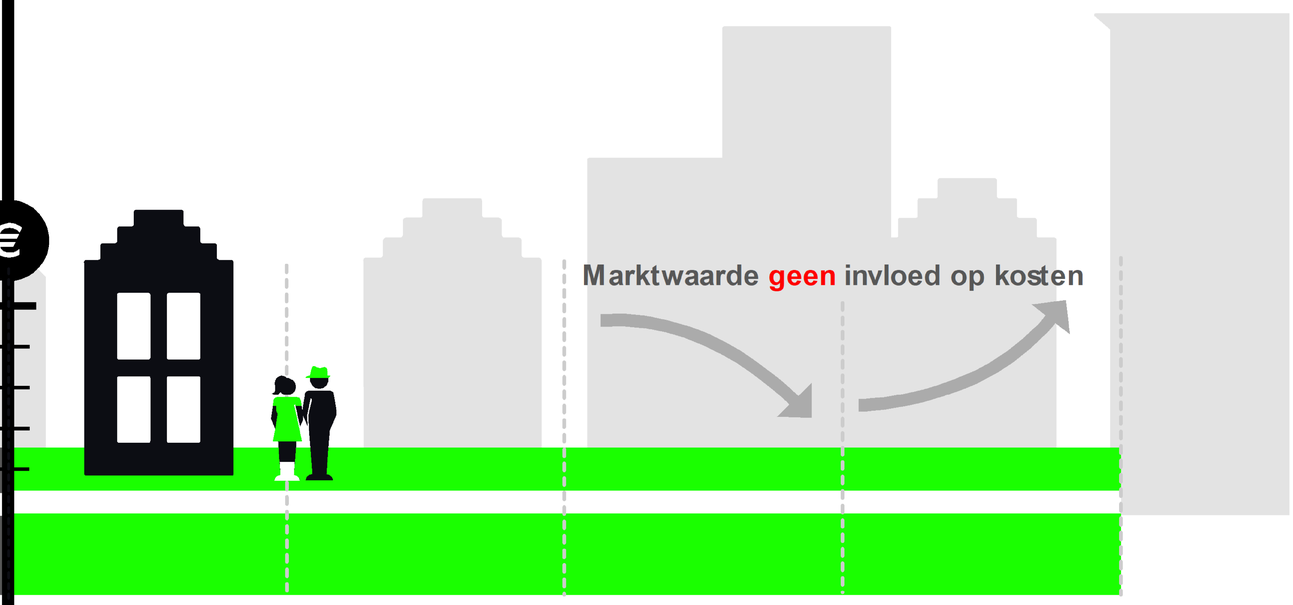
Voortdurende erfpacht



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

- De canon wordt elke 50 jaar gewijzigd (naast inflatie en aangepast in geval van wijziging).
- De gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels op (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor 50 jaar, daarna weer een tijdvak van 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak soms lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: o.a. jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Eeuwigdurende erfpacht



Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

- De canon verandert nooit (alleen inflatie en in geval van wijziging).
- Als u zelf niets wijzigt aan uw erfpachtrecht, houdt u dezelfde regels (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor altijd.
- Voor altijd zekerheid over de erfpachtkosten.
- Omdat er geen onzekerheid meer is over de erfpachtkosten, zal een hypotheek afsluiten makkelijker gaan.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon of afkoop (voor commerciële bestemmingen verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte).

180609

Wanneer is de Overstapregeling definitief?

Het is alleen de Overstapregeling die nu ter inspraak ligt. De grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid hangen hier wel sterk mee samen en zullen tegelijkertijd de besluitvorming ingaan. Daarna kunnen de erfpachters een overstap aanvragen.

2017

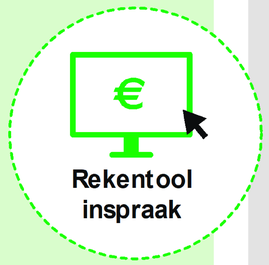
9 januari



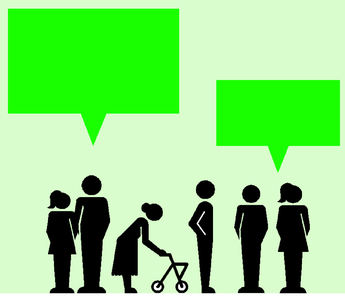
Inspraakperiode

1 Overstapregeling

Voorwaarden voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht







Niet ter inspraak: *



2 Grondwaardebepaling

Methode berekening erfpachtgrondwaarde en canon



3 Aanvullend erfpachtbeleid

Regels voor wijzigingen in erfpachtrecht

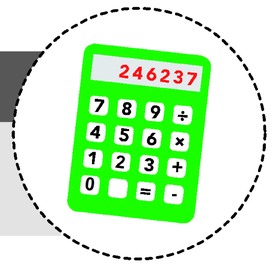
19 februari

Verwerken inspraakreacties

Reacties Overstapregeling worden bekeken en verwerkt

Definitief maken 2 + 3

Doorberekenen + bepalen definitieve BSQ



juni

Besluitvorming



Over Overstapregeling, Grondwaardebepaling en Aanvullend erfpachtbeleid wordt gelijktijdig besloten

Vanaf tweede helft 2017

Overstap aanvragen



* Over de Algemene Bepalingen 2016 is al inspraak geweest

00239

• Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?

De Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht:



- Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
  - Woningen: op elk gewenst moment mogelijk om een overstap aan te vragen.
  - Commercieel en maatschappelijk vastgoed: vanaf 10 jaar voor einde tijdvak mogelijk om een overstap aan te vragen.
- Er wordt nog één keer een nieuwe canon berekend op basis van de actuele marktwaarde.
- De erfpachtkosten voor woningen bij overstap gebaseerd op WOZ-waarde van twee jaar eerder.
  - Uitzondering: in 2017 geldt niet de WOZ-waarde van 2015, maar de (gemiddeld) 10% lagere WOZ-waarde van 2014.
- Huidige financiële afspraken gelden tot einde tijdvak.
- Na overstap valt u direct onder de Algemene Bepalingen 2016 en heeft u dus voor altijd eeuwigdurende erfpacht.
- U kunt de nieuwe canon jaarlijks betalen of in één keer afkopen:
  - De nieuwe canon betaalt u vanaf het begin van uw nieuwe tijdvak. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen.
  - Als u nu de canon heeft afgekocht en kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan wordt rekening gehouden met wat u al vooruit heeft betaald.
- De gegevens in uw akte moeten volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie voor u kunt overstappen.
- Na overstap hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de erfpachtkosten en heeft u voor altijd zekerheid over uw kosten.

Hoe werkt overstappen?

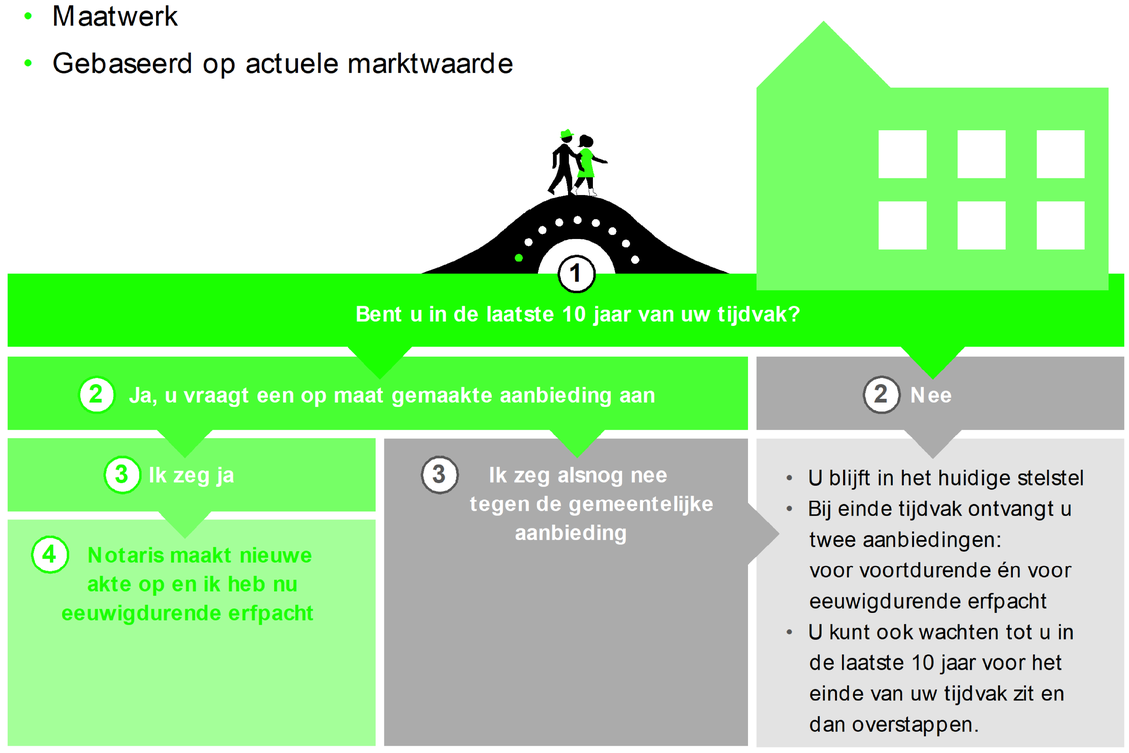
Woningen:

- Eén generieke methode voor woningen op erfpacht
- Gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar geleden



Commercieel en maatschappelijk vastgoed:

- Maatwerk
- Gebaseerd op actuele marktwaarde



180609

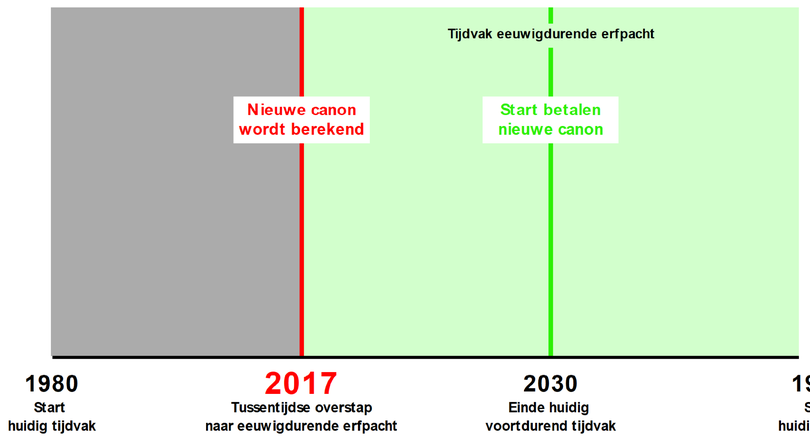
00239

• Betaalt u nu de canon jaarlijks?

Dan zijn dit uw opties

Alle erfpachters die willen overstappen, kunnen kiezen voor twee betalingsvarianten: namelijk de canon jaarlijks betalen of direct in één keer afkopen. In beide gevallen blijven de huidige financiële afspraken tot het einde van het tijdvak ongewijzigd. U kunt er ook voor kiezen om in het voortdurende stelsel te blijven.

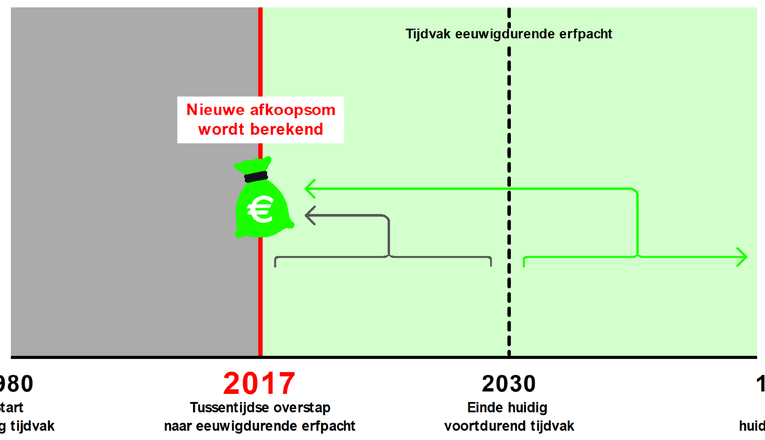
U stapt over en kiest weer voor canon



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar uw canonbedrag wijzigt pas bij het einde van uw huidige tijdvak.

- De nieuwe canon start dus na het einde van uw huidige tijdvak.
- De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.

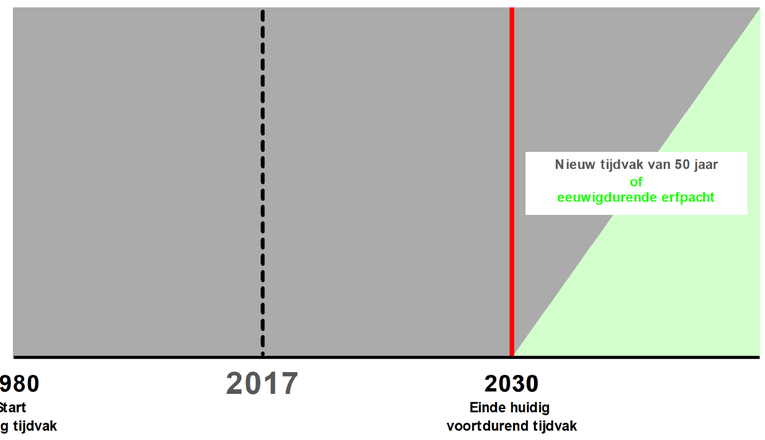
U stapt over en kiest voor afkoop



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht en hoeft na afkoop nooit meer voor erfpacht te betalen.

- De afkoopsom is gebaseerd op de resterende looptijd en canonbetalingen van uw huidige tijdvak en op het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.

U blijft in het voortdurende stelsel



U blijft in het huidige stelsel

- Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend.
- U kunt dan kiezen.
- Voor beide aanbiedingen geldt dat de kosten afhankelijk zijn van de actuele stand op de vastgoed- en rentemarkt. Daar is nu nog niets over te zeggen.

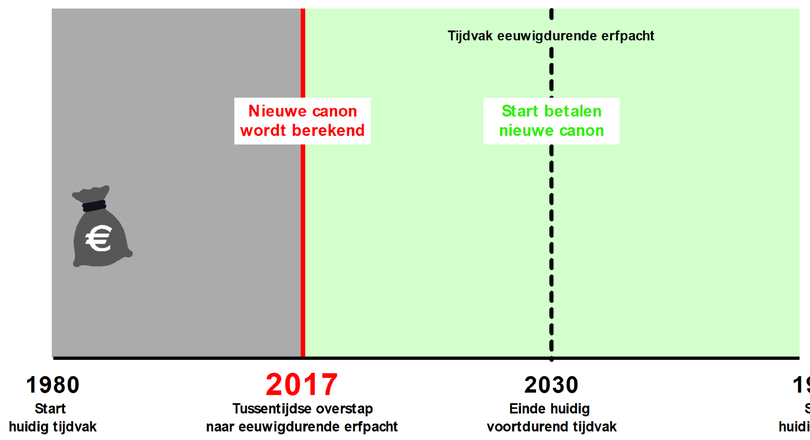
180609

• Heeft u uw huidige tijdvak afgekocht?

Dan zijn dit uw opties

Alle erfpachters die willen overstappen, kunnen kiezen voor twee betalingsvarianten: namelijk de canon jaarlijks betalen of direct in één keer afkopen. In beide gevallen blijven de huidige financiële afspraken tot het einde van het tijdvak ongewijzigd. U kunt er ook voor kiezen om in het voortdurende stelsel te blijven.

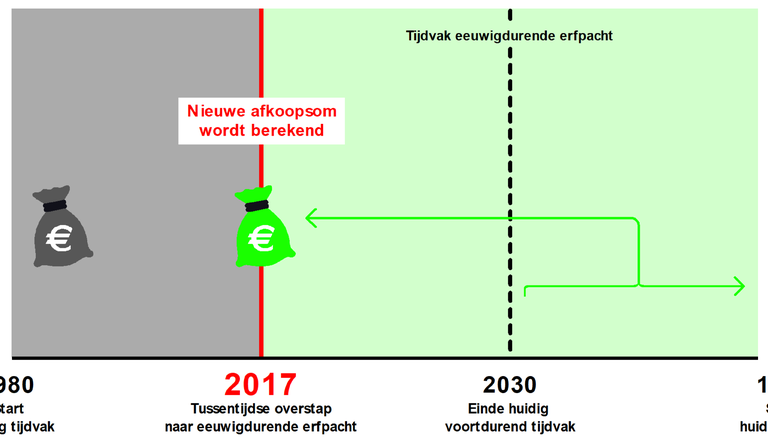
U stapt over en kiest voor canon



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar uw canonbedrag wijzigt pas bij het einde van uw huidige tijdvak.

- De nieuwe canon start dus na het einde van uw huidige tijdvak.
- De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.

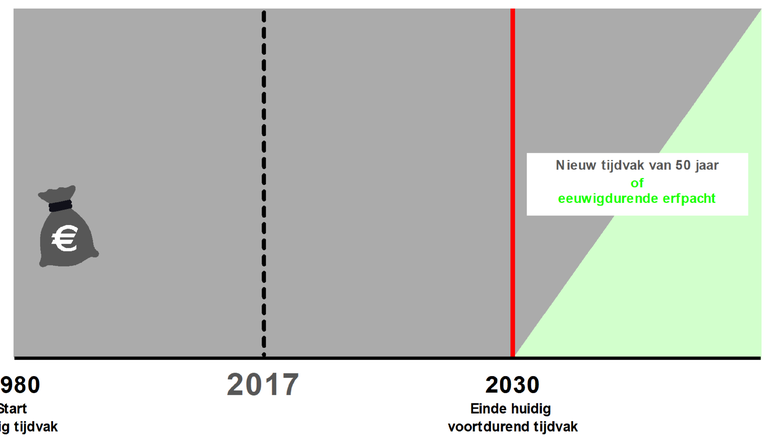
U stapt over en kiest weer voor afkoop



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht en hoeft nooit meer voor erfpacht te betalen.

- U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt rekening gehouden met wat u al heeft betaald. U betaalt dus nooit dubbel.

U blijft in het voortdurende stelsel

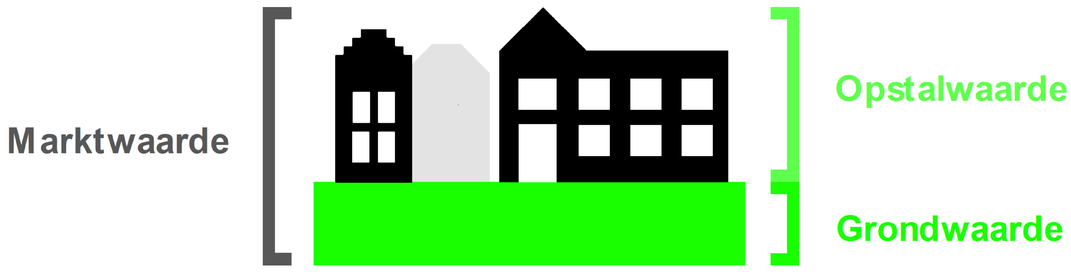


U blijft in het huidige stelsel

- Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend.
- U kunt dan kiezen.
- Voor beide aanbiedingen geldt dat de kosten afhankelijk zijn van de actuele stand op de vastgoed- en rentemarkt. Daar is nu nog niets over te zeggen.

Berekening erfpachtgrond-waarde, canon en afkoop

De basis van de berekening van de erfpachtkosten is voor woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed hetzelfde. Alleen de berekening van de grondwaarde is verschillend.



Berekening van uw grondwaarde:

Bij woningen voor iedereen dezelfde rekenmethode:

Marktwaarde = WOZ-waarde

WOZ-WAARDE

BUURTSTRAATQUOTE * ×

GRONDWAARDE

Bij commercieel en maatschappelijk vastgoed maatwerk:

Marktwaarde = Beleggings-waarde

BELEGGINGS-WAARDE

OPSTALWAARDE –

GRONDWAARDE

GRONDWAARDE -10% = ERFPACHTGRONDWAARDE

* **BSQ**
De Buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde dat de locatiewaarde bepaalt.

U kiest voor canonbetaling:

ERFPACHTGRONDWAARDE × CANON% ** / CANONBEDRAG

** **Canonpercentage**
(2,39% tot 4,23%) wordt bepaald door:
reële rente · inflatie · risico-opslag

OF

U kiest voor afkoop:

CANONBEDRAG : CANON% = AFKOOPSOM

00239

Welke factoren bepalen de hoogte van erfpachtkosten?

Er zijn vier factoren die een rol spelen bij het bepalen van de erfpachtkosten. Onderstaande rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties om het belang van locatie te laten zien. Voor uw eigen woning kunt u de rekentool invullen op de website.

1 Locatie, locatie, locatie

De waarde van de woning en de grond wordt vooral bepaald door de locatie. Zuid is bijvoorbeeld duurder dan Noord. Zie rekenvoorbeelden hiernaast.

2 Het type woning

Eensgezinwoningen hebben hogere erfpachtkosten dan appartementen.

3 De huidige erfpachtafspraken

Betaalt u nu jaarlijks canon of heeft u afgekocht? En welke algemene bepalingen gelden voor u?

4 Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt

- De hoogte van de erfpachtkosten hangt af van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt: hoge vastgoedprijzen betekenen ook hogere erfpachtkosten.
- Over het algemeen is overstappen gunstiger als het tijdvak nog lang duurt dan wanneer het bijna afloopt.
- In 2017 overstappen kan onder relatief gunstige omstandigheden, namelijk het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% en de (gemiddeld) lage WOZ van 2014.

Voor alle rekenvoorbeelden geldt:

- Appartement 75m²
- Gebouwd na de eeuwwisseling
- AB2000
- Afgekocht
- Einde tijdvak 2055

West

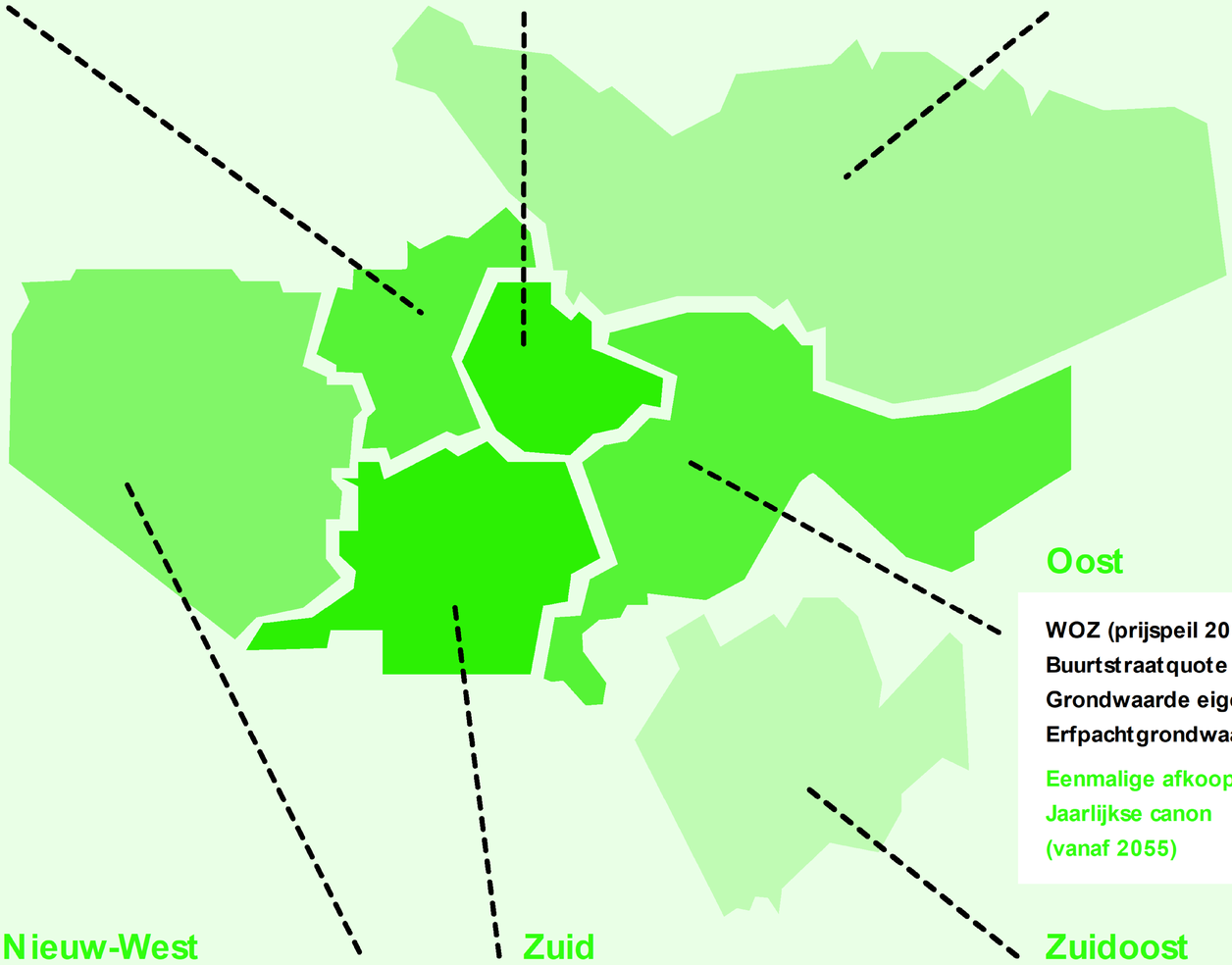
WOZ (prijspeil 2014)	€215.000
Buurtstraatquote	35%
Grondwaarde eigen grond	€75.250
Erfpachtgrondwaarde	€67.725
Eenmalige afkoopsom	€27.026
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.619

Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€285.000
Buurtstraatquote	46%
Grondwaarde eigen grond	€131.100
Erfpachtgrondwaarde	€117.990
Eenmalige afkoopsom	€47.084
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€2.820

Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€7.750
Erfpachtgrondwaarde	€6.975
Eenmalige afkoopsom	€2.527
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€167



Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€235.000
Buurtstraatquote	36%
Grondwaarde eigen grond	€84.600
Erfpachtgrondwaarde	€76.140
Eenmalige afkoopsom	€34.285
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.820

Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€185.000
Buurtstraatquote	17%
Grondwaarde eigen grond	€31.450
Erfpachtgrondwaarde	€28.305
Eenmalige afkoopsom	€11.295
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€676

Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€315.000
Buurtstraatquote	40%
Grondwaarde eigen grond	€126.000
Erfpachtgrondwaarde	€113.400
Eenmalige afkoopsom	€45.253
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€2.710

Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€7.250
Erfpachtgrondwaarde	€6.525
Eenmalige afkoopsom	€2.542
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€156

180609