# 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 'Erfpacht uitgewerkt van 10 februari 2015. Zie www.amsterdam.nl/erfpacht)

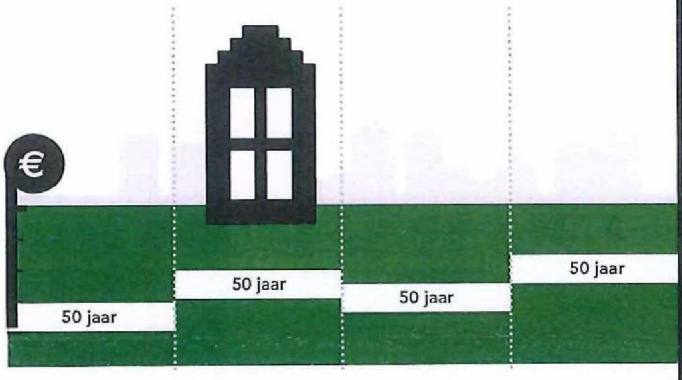
**De erfpachtvernieuwing geldt NIET voor: Haven Amsterdam, woningcorporaties, huurders, mensen met een pand op eigen grond**

00925

# 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. Uiteindelijk gelden voor alle erfpachters dezelfde regels.**

## Nu: voortdurende erfpacht

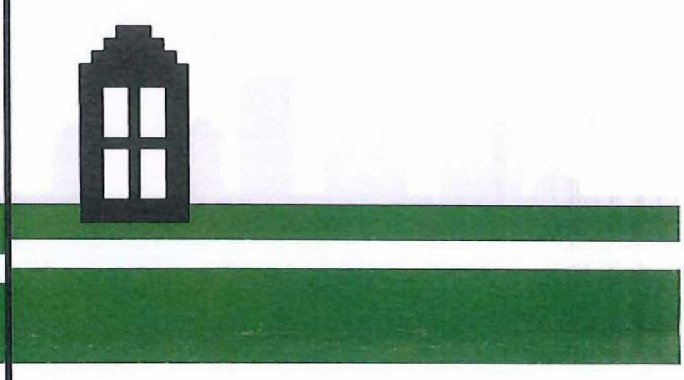



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

**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 kosten
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 5, 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.

75661

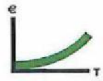
# Wat ligt er nu ter inspraak voor? (2/3)

**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:**

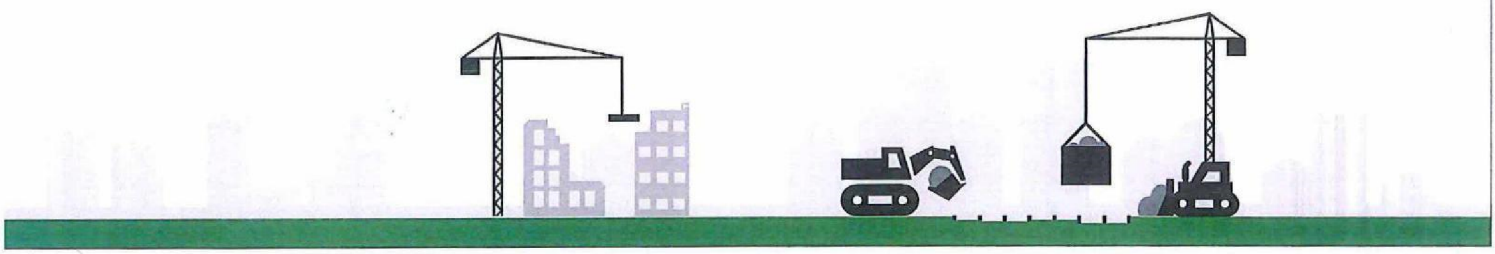








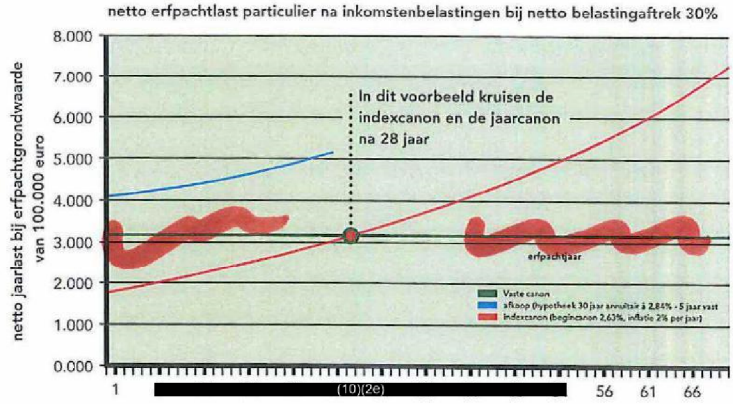

| | Indexcanon | Vaste canon | Afkoopsom (afgekochte canon) |
|---|---|---|---|
| Algemeen | ■ periodieke betaling aan gemeente | ■ periodieke betaling aan gemeente | ■ eenmalige betaling aan gemeente |
| | ■ jaarlijkse inflatiecorrectie | ■ vast bedrag: geen inflatiecorrectie | ■ hypotheeklast afhankelijk 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 financierinsrente onder voorwaarden 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<br>■ afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop<br>■ leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop<br>■ 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%<br>■ 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 |

