Geachte zelfbouwer,

U heeft het erfpachtrecht van een kavel gekocht in het project Create aan Bert Haanstrakade/Ad Windighof te Amsterdam IJburg. Binnenkort wordt de grond aan u in voortdurend erfpacht uitgegeven en daarover heeft u vragen gesteld. Hieronder ga ik op alle vragen in, ook die over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Uw zelfbouwkavel maakt onderdeel uit van het project op blok 26 en is nog niet in erfpacht uitgegeven. De gemeente heeft een erfpachtovereenkomst afgesloten met Waterstad 2 CV. Wanneer u uw omgevingsvergunning heeft, zal het erfpachtrecht aan u worden overgedragen door Waterstad 2. Tot die tijd heeft de gemeente dus alleen een formele rol ter uitwerking van de tussen Waterstad 2 en de koper gesloten overeenkomst.

Voor de erfpachtovereenkomst tussen gemeente en Waterstad 2 gelden de voorwaarden van de Algemene Bepalingen 2000, namelijk voortdurende erfpacht met vooruitbetaling (afkoop) van de canon. Wanneer u het erfpachtrecht van Waterstad 2 overneemt, neemt u ook de rechten en verplichtingen uit die overeenkomst over, voor zover deze op uw kavel betrekking hebben. In de tussen Waterstad 2 en koper overeengekomen koopsom is de afkoopsom voor de erfpacht verwerkt. Het is niet mogelijk alsnog over te gaan tot canonbetaling.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel
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. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag, waar ze in het huidige systeem na vijftig jaar een nieuw bedrag moeten betalen.
Het nieuwe stelsel geldt voor alle erfpachters en alle bestemmingen, behalve voor woningbouwverenigingen en Havenbedrijf Amsterdam. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, dan doet de gemeente vanaf de invoering van het nieuwe stelsel altijd een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract. Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak nog niet afgelopen. Naar verwachting ontvangt u hiervoor eind 2016 een aanbod van de gemeente. U hebt dan de keus: overstappen of niet.
Meer informatie vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht waar u zich ook kunt abonneren op de e-mailnieuwsbrief.

Ik hoop hiermee u vragen afdoende te hebben beantwoord,
Met vriendelijke groet,