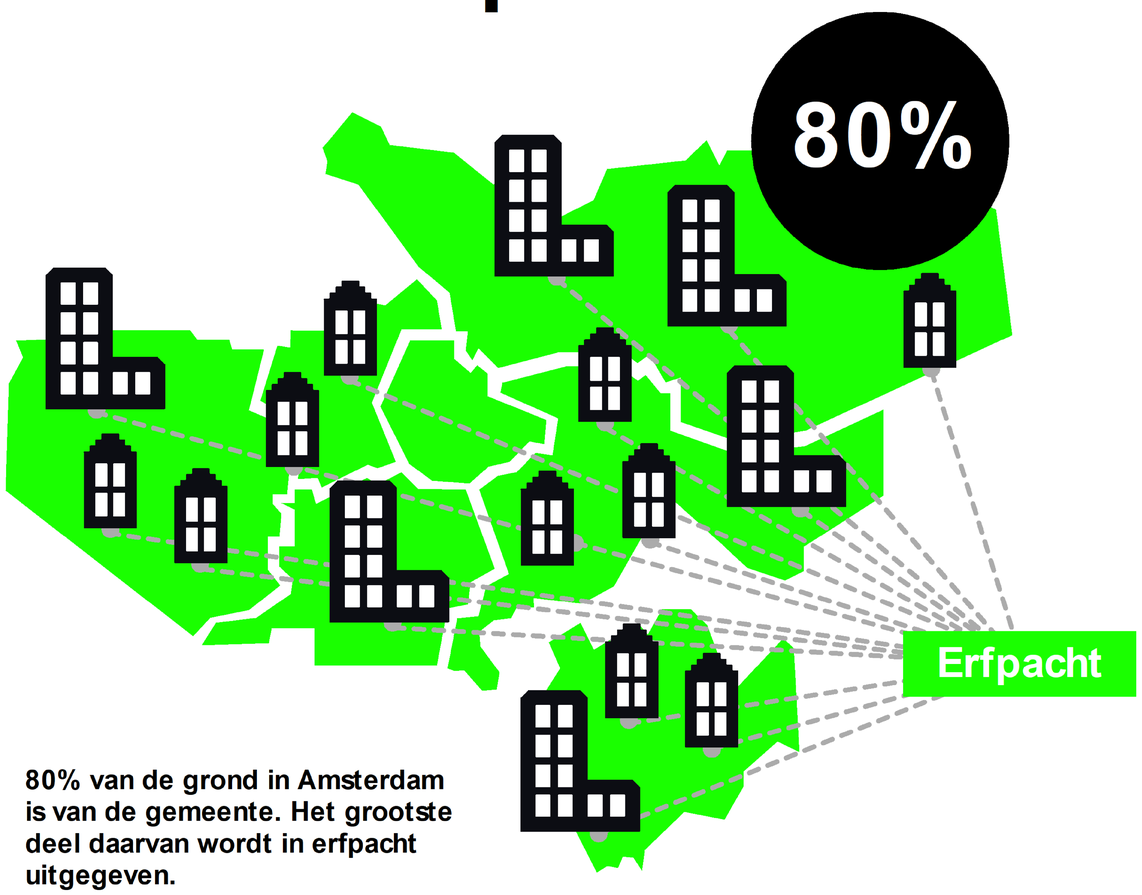
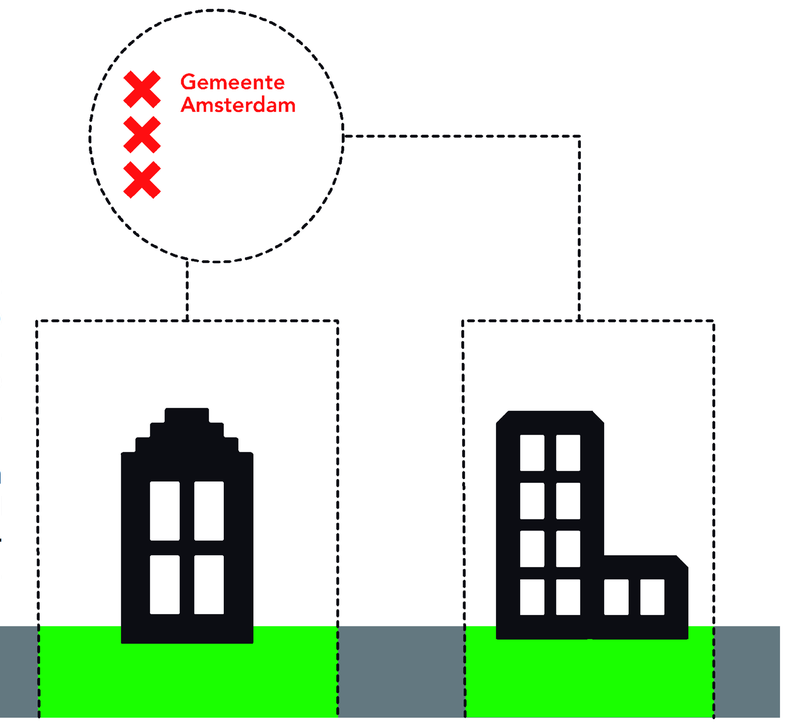
Wat is erfpacht?



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.

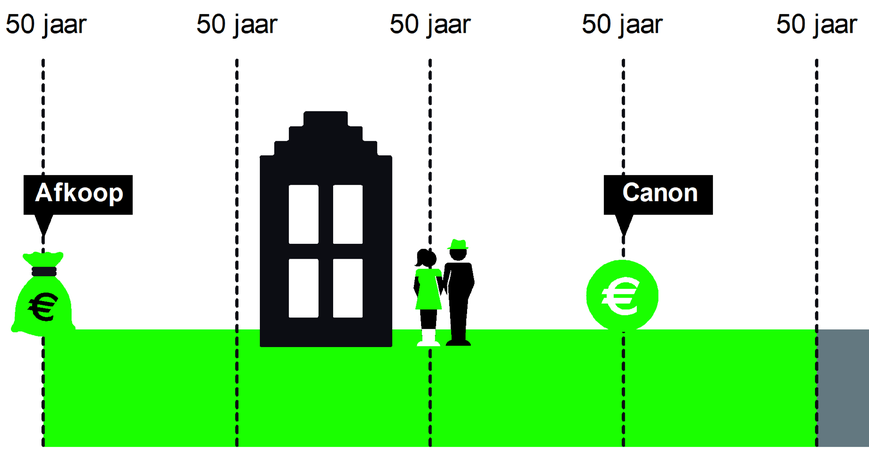


Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

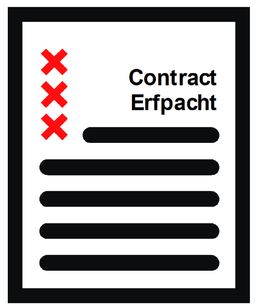
Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

Canon, afkoop en tijdvak

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon). Deze vergoeding kan 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.

00038

• Waar is erfpacht?

Dit was de situatie op 1 januari 2015.

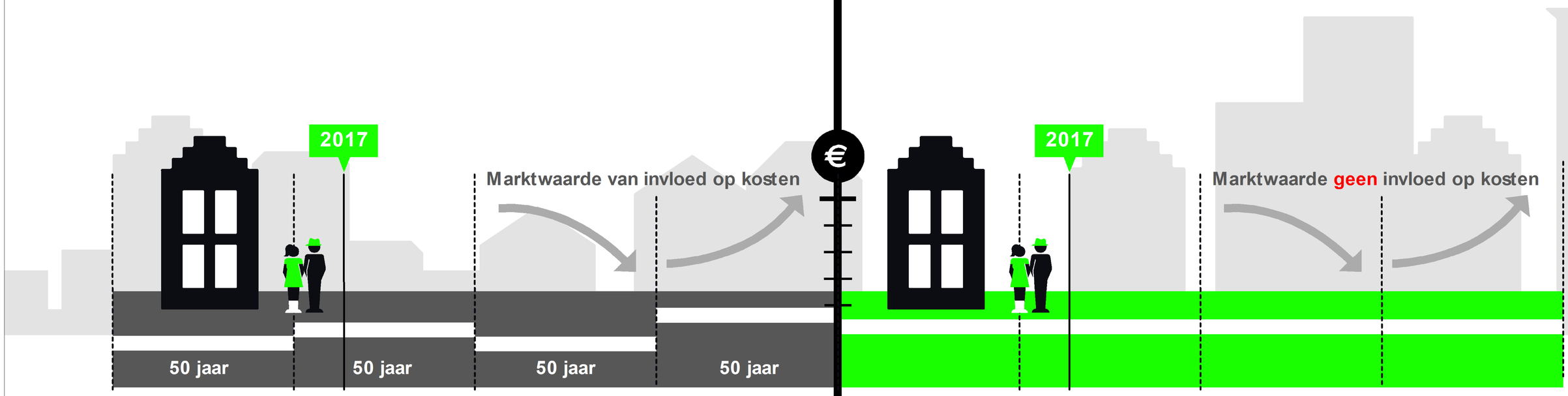
+ grond van gemeente Amsterdam **uitgegeven in erfpacht**



00038

Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Voortdurende erfpacht



Eeuwigdurende 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.
- De canon verandert bij uitbreiding van woningen en bedrijfspanden.

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.
- Geen extra erfpachtkosten bij uitbreiding van woningen.

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 eerste erfpachters een overstap aanvragen.

9 januari

Inspraakperiode

Overstapregeling

1 Overstapregeling

Voorwaarden voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Tijdelijke rekentool

Tijdens de inspraak:

- Expertsessies
- Tegenspraak
- Dwarskijksessie
- Klantenpanel
- Debat

Niet ter inspraak:

2 Grondwaardebepaling

Methode berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

3 Aanvullend erfpachtbeleid

Regels voor wijzigingen in erfpachtrecht

19 februari

Verwerken inspraakreacties

Doorberekenen + bepalen definitieve BSQ

juni

Besluitvorming

Vanaf tweede helft 2017

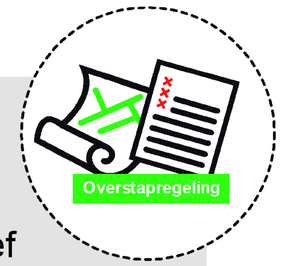
Overstap aanvragen

Definitieve rekentool

00038

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?

De Overstapregeling in het kort:



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

Hoe werkt overstappen?

Woningen:

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



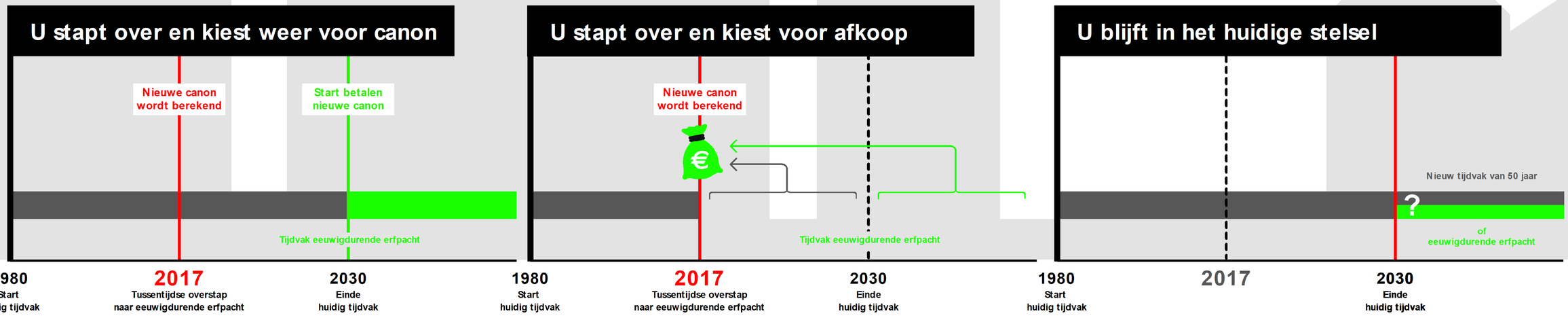
Commercieel en maatschappelijk vastgoed:

- Maatwerk
- Gebaseerd op actuele marktwaarde



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 ongewijzigd. U kunt er ook voor kiezen om in het voortdurende stelsel te blijven.



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

- U betaalt uw huidige canon tot einde tijdvak.
- De nieuwe canon start bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.

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

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

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.

00038

• 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 ongewijzigd. U kunt er ook voor kiezen om in het voortdurende stelsel te blijven.



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, en gaat vanaf het begin van het nieuwe eeuwigdurende tijdvak canon betalen.

- Tot het einde van uw huidige tijdvak verandert er niets.
- De nieuwe canon gaat in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.

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

- U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt de actuele waarde van uw resterende looptijd van uw huidige tijdvak van de afkoopsom afgetrokken.
- Bij afkoop wordt rekening gehouden met wat u al heeft betaald. U betaalt dus nooit dubbel.

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.

398402

00038

• Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoop



Berekening van uw grondwaarde

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

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

U kiest voor canonbetaling:

**** Canonpercentage**
(2,39% - 4,23%)
reële rente & inflatie & risico-opslag

ERFPACHTGRONDWAARDE × % CANON% **

€ CANONBEDRAG

OF

U kiest voor afkoop:

€ CANONBEDRAG : % CANON%

AFKOOPSOM

398402

00038

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 persoonlijke situatie kunt u de rekentool invullen op de website.

1 Locatie, locatie, locatie

Zuid is duurder dan Noord.
Zie rekenvoorbeelden hiernaast.

2 Het type woning

Eensgezinwoningen hebben hogere erfpachtkosten dan appartementen.

3 De huidige erfpachtafspraken

Dus canon of afkoop. En welke algemene bepalingen gelden voor u?

4 Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt

- Op de top van de markt zijn ook erfpachtkosten hoger en andersom.
- 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 laagste canonpercentage van 2,39% en de lage WOZ van 2014.

Voor alle rekenvoorbeelden geldt:

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

West

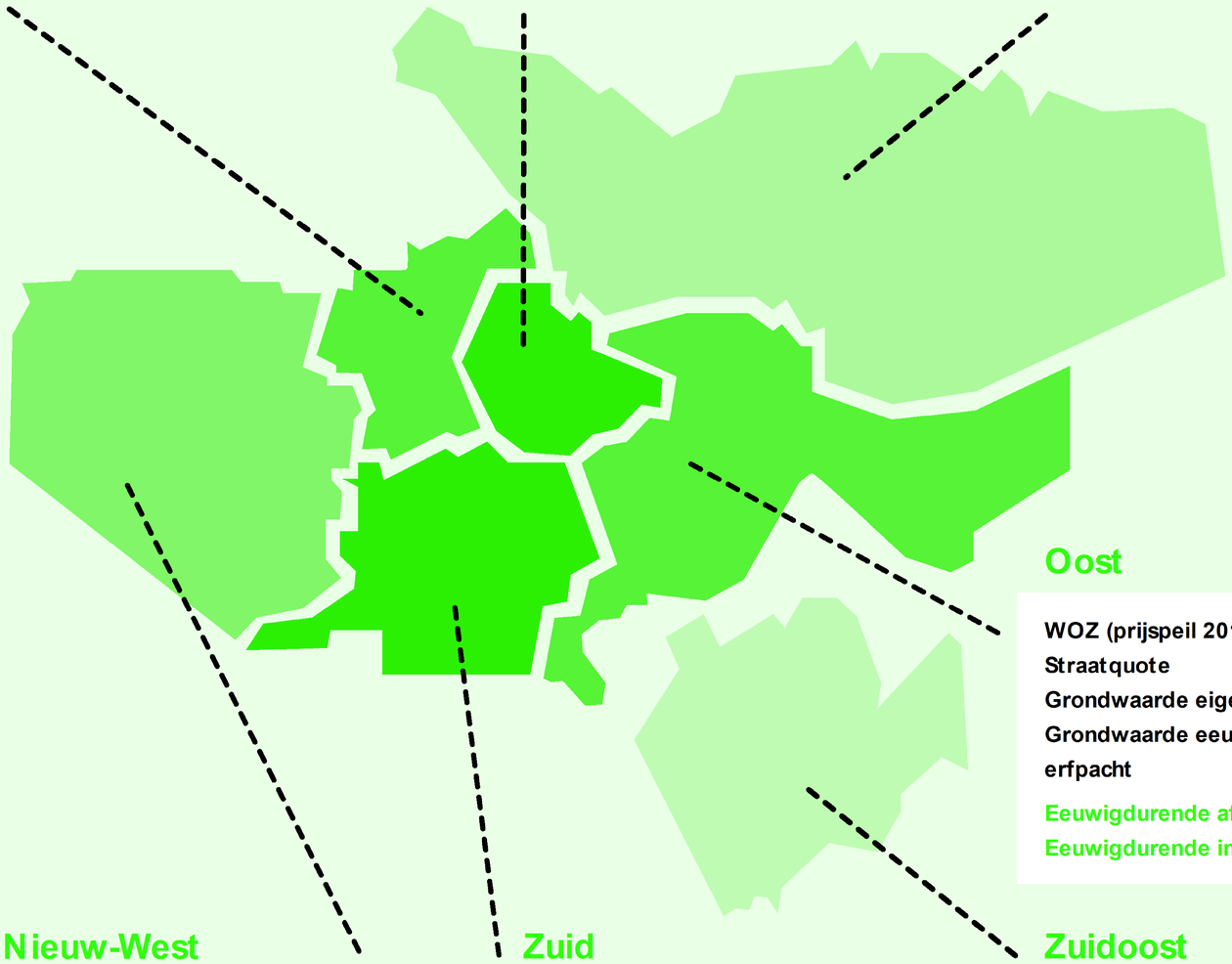
WOZ (prijspeil 2014)	€215.000
Straatquote	36%
Grondwaarde eigen grond	€77.873
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€70.086
Eeuwigdurende afkoopsom	€27.968
Eeuwigdurende indexcanon	€1.675

Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€285.000
Straatquote	49%
Grondwaarde eigen grond	€139.907
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€125.916
Eeuwigdurende afkoopsom	€50.247
Eeuwigdurende indexcanon	€3.009

Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	16%
Grondwaarde eigen grond	€25.033
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€22.529
Eeuwigdurende afkoopsom	€8.162
Eeuwigdurende indexcanon	€538



Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€235.000
Straatquote	40%
Grondwaarde eigen grond	€93.272
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€83.944
Eeuwigdurende afkoopsom	€37.799
Eeuwigdurende indexcanon	€2.006

Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€185.000
Straatquote	20%
Grondwaarde eigen grond	€37.278
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€33.550
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.388
Eeuwigdurende indexcanon	€802

Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€315.000
Straatquote	43%
Grondwaarde eigen grond	€134.663
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€121.196
Eeuwigdurende afkoopsom	€48.364
Eeuwigdurende indexcanon	€2.897

Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	6%
Grondwaarde eigen grond	€8.584
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€7.726
Eeuwigdurende afkoopsom	€3.009
Eeuwigdurende indexcanon	€185

398402