02380

Gemeente Amsterdam



Een huis met erfpacht kopen

U bent van plan een huis in Amsterdam te kopen of heeft dat misschien al gedaan. In het laatste geval: van harte gefeliciteerd met uw nieuwe woning in deze mooie stad!

Wist u dat het grootste deel - ongeveer 80% - van de woningen in Amsterdam op erfpachtgrond staat? Wanneer u een woning met erfpacht koopt, wordt u eigenaar van een erfpachtrecht en bent u erfpachter. In deze flyer leggen we uit wat dit betekent.



Wat betekent erfpacht?

Als u een woning met erfpacht koopt, blijft de grond eigendom van de gemeente. U, als erfpachter, betaalt jaarlijks een vergoeding voor het gebruik van de grond. Deze vergoeding heet de canon.

Tijdelijke, voortdurende of eeuwigdurende erfpacht

In Amsterdam bestaan drie soorten erfpacht: tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Voor de meeste woningen in Amsterdam geldt voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon per tijdvak van 50 of 75 jaar vastgesteld. Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er geen tijdvakken. De canon wordt slechts één keer berekend en staat dan voor altijd vast, tenzij u iets verandert aan de woning. Tijdelijke erfpacht komt minder vaak voor. Hierbij stopt de erfpacht na 50 of 75 jaar. De gemeente beslist dan of er een nieuw erfpachtcontract wordt gesloten. Voor woningen met voortdurende of tijdelijke erfpacht is het mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen.

Waarom heeft Amsterdam erfpacht?

De gemeente Amsterdam geeft sinds 1896 grond uit in erfpacht om:

- grondspeculatie tegen te gaan
- te zorgen dat de waardestijging van de grond ten goede komt aan de inwoners en bedrijven van Amsterdam
- te zorgen dat de gemeente Amsterdam invloed heeft op het gebruik van de grond

De opbrengsten van de erfpachtgrond investeert de gemeente in de ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.



79593

02380

Checklist woning met erfpacht kopen

Wanneer u een huis met erfpacht wilt kopen, is het belangrijk om te weten hoe de erfpacht geregeld is.

1 Is de erfpacht afgekocht?

Als de canon is afgekocht, hoeft u tot het einde van het tijdvak niets te betalen, tenzij u iets verandert aan de woning (zie ook volgende pagina).

- Let op: bij voortdurende erfpacht is de canon meestal voor 50 jaar afgekocht. Daarna bent u opnieuw canon verschuldigd. Deze nieuwe canon wordt pas aan het einde van het tijdvak berekend en is gebaseerd op de grondwaarde op dat moment. Die kan na 50 jaar fors gestegen zijn, waardoor uw canon in het volgende tijdvak veel hoger kan zijn.
- Bij eeuwigdurende erfpacht is het mogelijk de erfpacht voor altijd af te kopen.Daarna betaalt u geen canon meer, tenzij u iets verandert aan de woning.

2 Erfpacht niet afgekocht: hoeveel betaalt u per jaar?

Als de erfpacht voor de woning niet is afgekocht, dan betaalt u jaarlijks een canonbedrag. De hoogte van dit bedrag verschilt per woning. Dat heeft onder andere te maken met de locatie, type woning en wanneer de canon berekend is. De jaarlijkse canon is in veel gevallen aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

→ Liever afkopen?
Het is op elk moment mogelijk om de canon af te kopen (voor 50 jaar of voor altijd).

3 Tot wanneer loopt het tijdvak?

Het is belangrijk om te weten wanneer het huidige tijdvak eindigt. Houdt er rekening mee dat de canon voor het volgende tijdvak flink omhoog kan gaan. De hoogte is afhankelijk van de grondwaarde van uw woning aan het einde van het tijdvak. Die is tussen 1 en 4 jaar van te voren bekend. Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht kunt u de nieuwe canon nu al vastzetten. Dan heeft u aan het einde van het tijdvak niet te maken met een onverwachte canonsprong. Deze eeuwigdurende canon wordt alleen nog jaarlijks aangepast met de inflatie en als u iets verandert aan de woning.

4 Is overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk?

Als u meer zekerheid wilt over uw canon, kunt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Uw canon wordt dan nog eenmaal berekend en geldt na uw huidige tijdvak voor altijd. De canon wordt alleen aangepast met de inflatie en in geval van een wijziging. Er zijn geen tijdvakken meer. Ook kunt u de canon voor altijd afkopen. Overstappen is mogelijk vanaf 1 oktober 2017. Via de rekentool op **amsterdam.nl/erfpacht** kunt u alvast uitrekenen wat eeuwigdurende erfpacht voor uw woning kost.

Goed om te weten

Regels en voorwaarden

Alle regels en voorwaarden van uw erfpachtrecht staan in de algemene en bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. De bepalingen verschillen per woning. Hierin staat onder andere de erfpachtbestemming, welke regels gelden wanneer u iets wilt veranderen aan de woning en de financiële voorwaarden.

Iets veranderen aan uw woning?

Als u iets wilt veranderen aan de woning, heeft u toestemming nodig van de gemeente. In een aantal gevallen moet het erfpachtrecht worden aangepast. Dit kan betekenen dat uw canon omhoog gaat of dat u een aanvullende afkoopsom moet betalen. Onder andere in de volgende gevallen moet het erfpachtrecht aangepast worden:

- bestemming wijzigen (bijvoorbeeld als u van uw woning een kantoor of winkel wilt maken)
- woning splitsen in meerdere woningen
- erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten
- meerdere woningen samenvoegen

Als u van plan bent iets te veranderen aan uw woning, raadpleeg de afdeling Erfpacht & Uitgifte.

Verhuizen

Heeft u een huis met erfpacht gekocht? Geef uw verhuizing door aan het stadsloket én aan de afdeling Erfpacht & Uitgifte.

Erfpachtgegevens opvragen

Als u al een huis met erfpacht heeft, kunt u gratis uw erfpachtgegevens opvragen bij de gemeente. Vanaf 1 oktober 2017 kunt u ook uw gegevens zien via het Overstapportaal op onze website.

Als u van plan bent een huis te kopen, dan kunt u de erfpachtgegevens van de woning die u op het oog heeft opvragen via uw makelaar, notaris of taxateur. Zij kunnen de gegevens inzien via onze website. Of u kunt de gegevens tegen betaling opvragen bij het Kadaster.

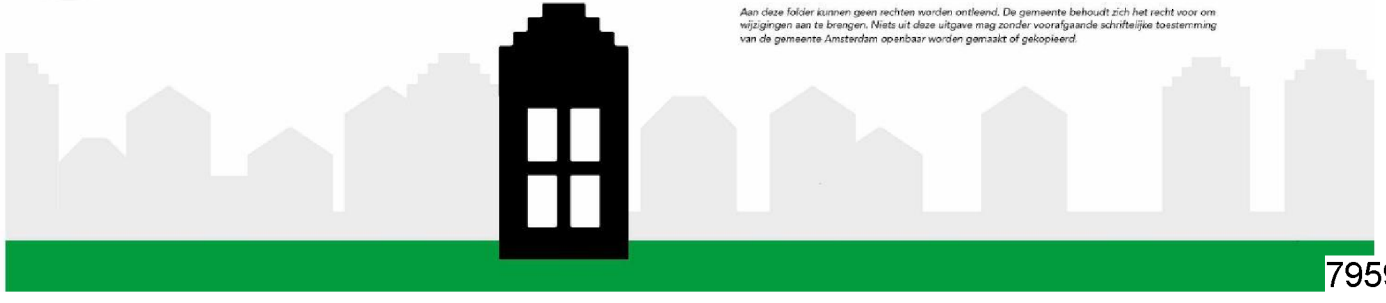
U kunt de volgende erfpachtgegevens opvragen:

- of de erfpacht is afgekocht
- welk canonbedrag nu wordt betaald
- welke algemene bepalingen bij het erfpachtcontract horen
- de kadastrale gegevens
- informatie over betalingsachterstanden (alleen beschikbaar voor notarissen)

Meer informatie en vragen

Bekijk **amsterdam.nl/erfpacht**
Stuur een mail naar [redacted]sterdam.nl
Bel 14 020

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam openbaar worden gemaakt of gekopieerd.



79593