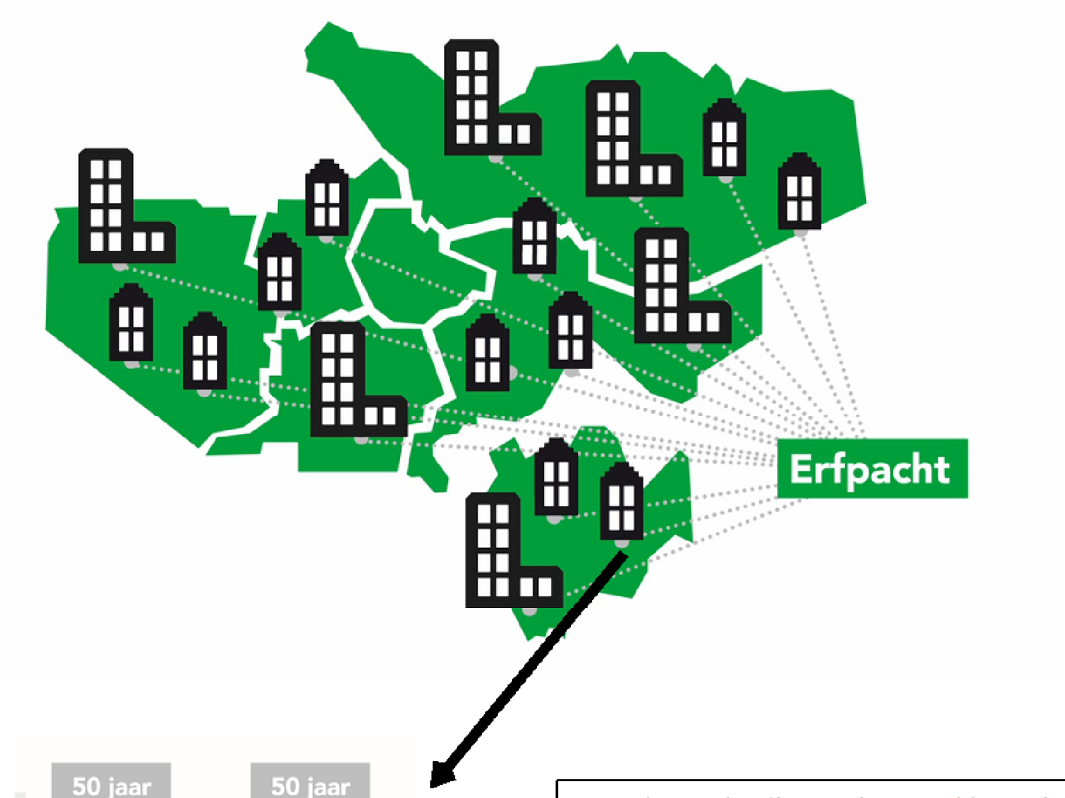
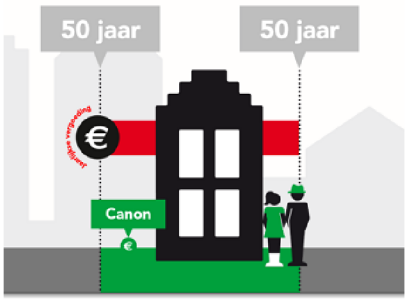
Panelen

1. Wat is erfpacht

De gemeente Amsterdam bezit ongeveer 80% van de grond in Amsterdam.
Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.

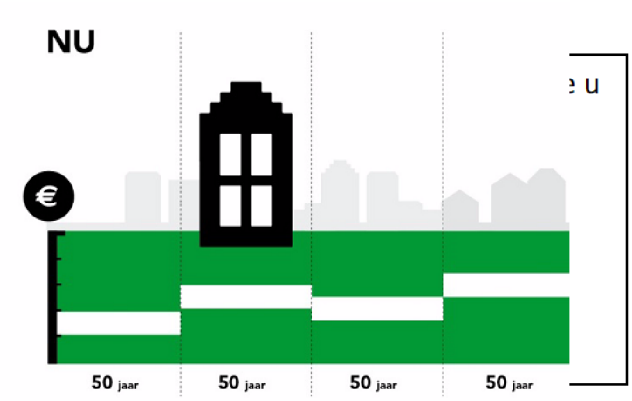




Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan ook voor 50 jaar vooruit worden betaald (afkoop).

2. Wat gaat er veranderen?

Plaatje nu en straks
Daaronder tabel met meest in het oog springende verschillen tussen beide stelsels



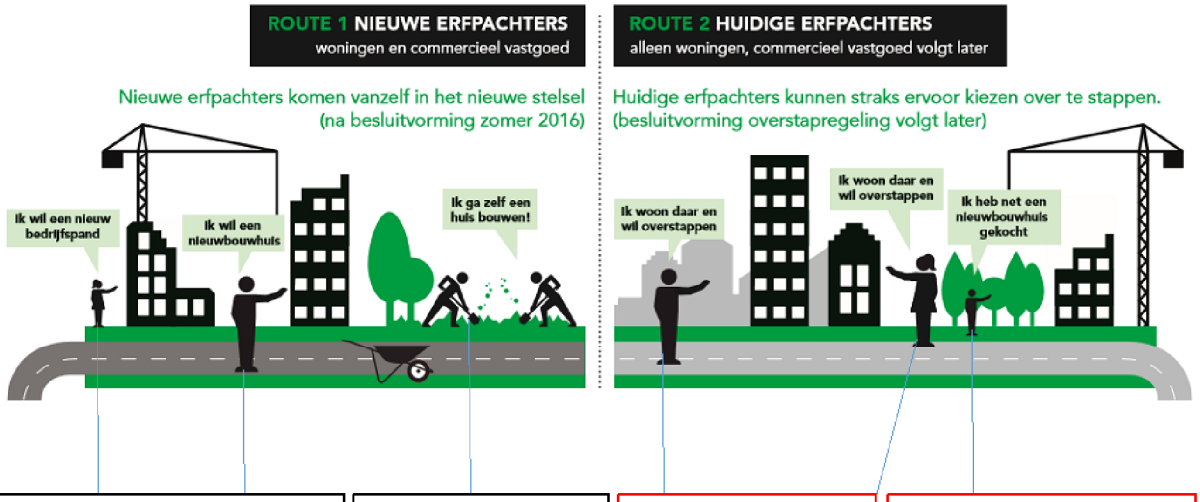
Canon per tijdvak vastgesteld

Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan voor altijd vast. Zo krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten.



Canon eenmalig en voor altijd vastgesteld

3. Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht spelen?

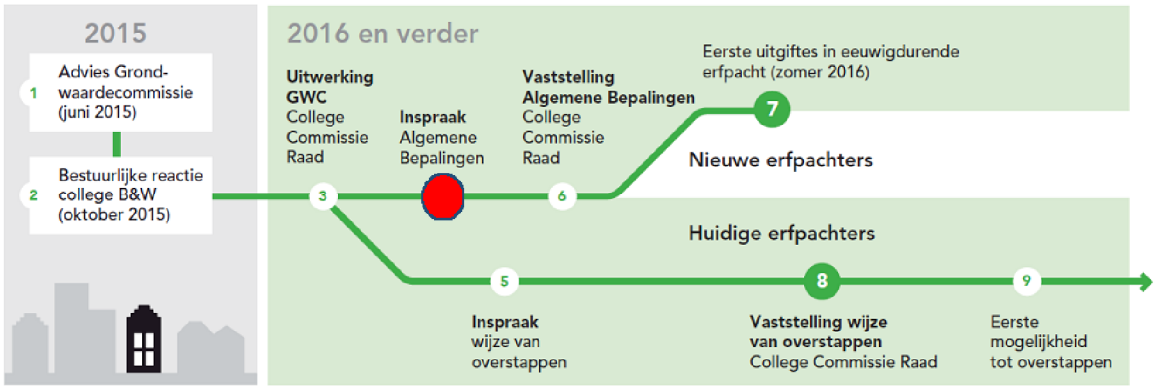


Ik wil straks een nieuwbouwhuis of bedrijfspand kopen	**Ik wil straks zelf een huis bouwen**	**Ik ben erfpachter en wil overstappen**	**Ik heb nieuwbouw gekocht die wordt opgeleverd nadat het nieuwe stelsel ingaat**
Alle nieuwbouwpanden waarvan de bouwvoorbereidingen pas beginnen nadat het nieuwe stelsel 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.	Zelfbouwers die na het ingaan van het nieuwe stelsel een kavel van de gemeente afnemen, krijgen automatisch eeuwigdurende erfpacht.	Voor alle 110.000 bestaande erfpachters wordt een overstapregeling gemaakt. Woningen zullen eerst kunnen overstappen, commercieel vastgoed later. De overstapregeling wordt nog ter inspraak voorgelegd.	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.

Voor woningbouwcorporaties en Haven Amsterdam worden aparte erfpachtafspraken gemaakt. Voor hen geldt de vernieuwing dan ook niet.

4. Tijdlijn: twee sporen naar eeuwigdurende erfpacht

Nieuwe uitgiftes eerst, overstapregeling volgt later



1. Advies Grondwaardecommissie over het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
2. Bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie: positief, maar zorgvuldigheid geboden, dus eerst meer uitwerken en rekenvoorbeelden maken voor definitief besluit.
3. Uitwerking advies Grondwaardecommissie in besluitvorming.
4. Hier zijn we nu. Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw. De spelregels van dit stelsel heten Algemene Bepalingen.
5. Inspraak overstapregeling. Deze regeling wordt nu uitgewerkt. Onderdeel daarbij is consultatie over de korting die de gemeente gaat geven bij overstap.
6. Vaststelling nieuwe stelsel.
7. Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
8. Vaststelling overstapregeling.
9. De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen.

5. Wat ligt er nu ter inspraak voor 1: Algemene Bepalingen en Uitgiftebeleid

Iets met zekerheid die we regelen omdat we zaken voor eeuwig vastleggen

Eventueel een infographic?

6. Wat ligt er nu ter inspraak voor 2: betalingsmogelijkheden

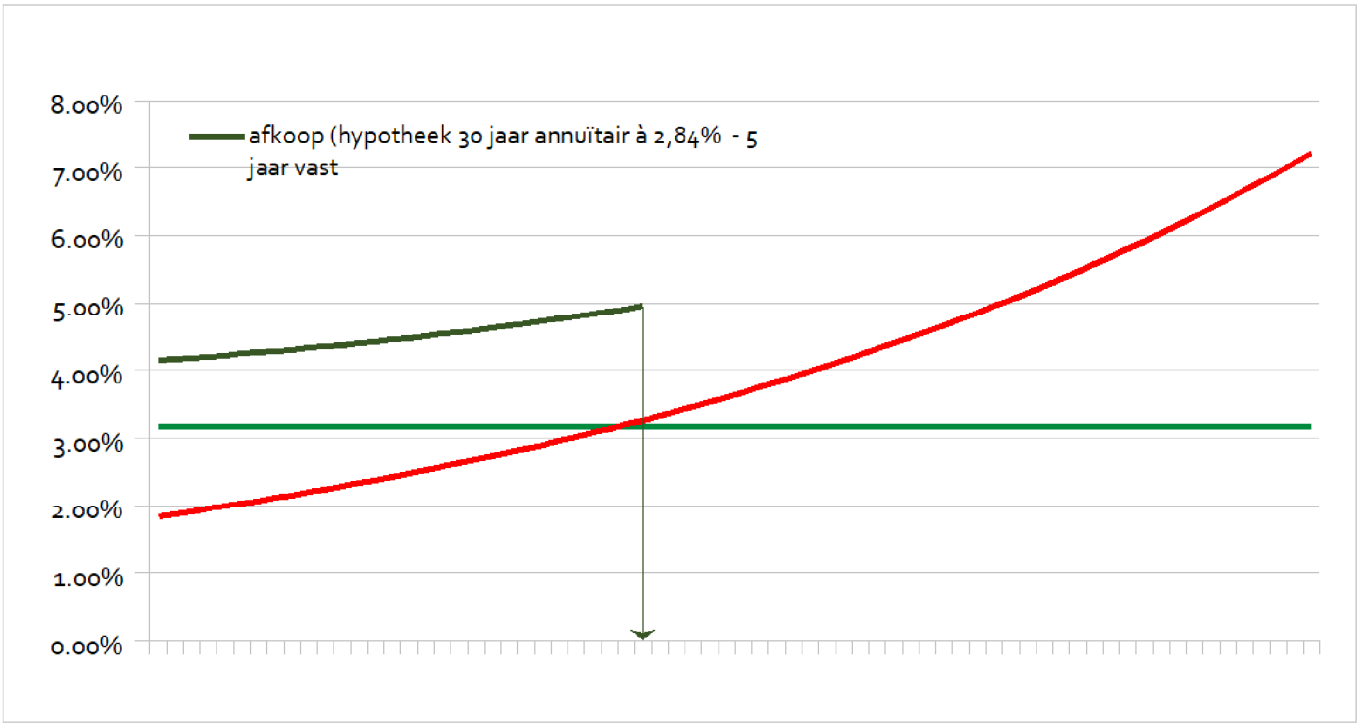
Er zijn drie betalingsmogelijkheden:

1. Afkoop
2. Indexcanon
3. Vaste canon

Waarover geen inspraak: grondprijsbeleid. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad geactualiseerd.



		Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
kenmerken	*algemeen*	• jaarlijkse betaling aan gemeente • jaarlijks inflatiecorrectie • risico is oplopende inflatie • indexcanon wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	• jaarlijkse betaling aan gemeente • vast bedrag; geen inflatiecorrectie • vaste canon wordt na verloop van tijd goedkoper dan indexcanon	• eenmalige betaling aan gemeente • hypotheeklast afhankelij van financiering • risico: renteontwikkeling lening
	inkomsten belasting	• canon onbeperkt en volledig aftrekbaar • risico: herziening/beperking aftrekbaarheid canon		• alleen rente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar • risico: herziening/beperk aftrekbaarheid hypotheekrente
hypotheek	*leenbehoefte*	• afhankelijk van keuze canonbetaling of afkoop		
	leenvermogen o.b.v. inkomen	• afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop • leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop • leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten		
woonlasten erfpacht		• bij huidige parameters 2,63% van de erfpachtgrondwaarde • bij inflatie van 2% per jaar wordt indexcanon vanaf ongeveer 28e erfpachtjaar hoger dan vaste canon	• bij huidige parameters • 4,53% van de erfpachtgrondwaarde • bij inflatie van 2% per jaar wordt indexcanon vanaf ongeveer 28e erfpachtjaar hoger dan vaste canon	• bij annuïtaire financierin 30 jaar en 5 jaar vaste re (gemiddeld) • nominale rente: 2,84% • annuïteit: 4,95% • na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer


8.00%
7.00%
6.00%
5.00%
4.00%
3.00%
2.00%
1.00%
0.00%
afkoop (hypotheek 30 jaar annuïtair à 2,84% - 5 jaar vast