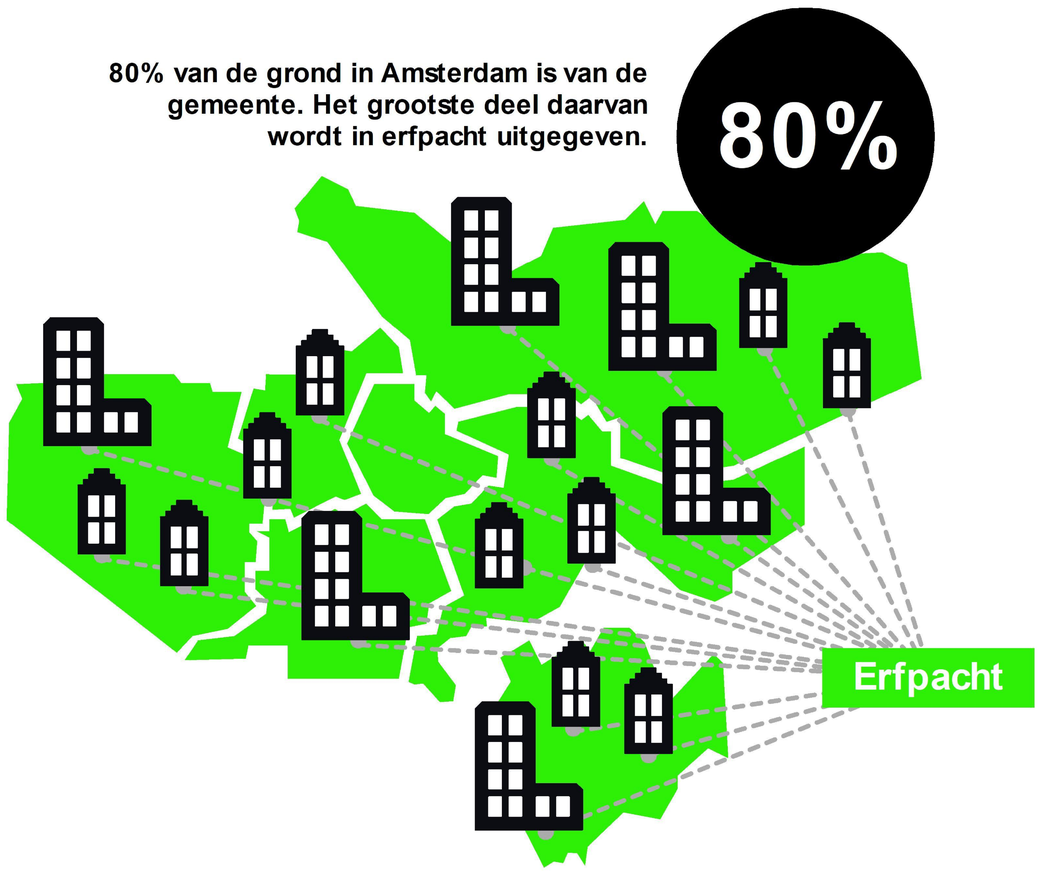
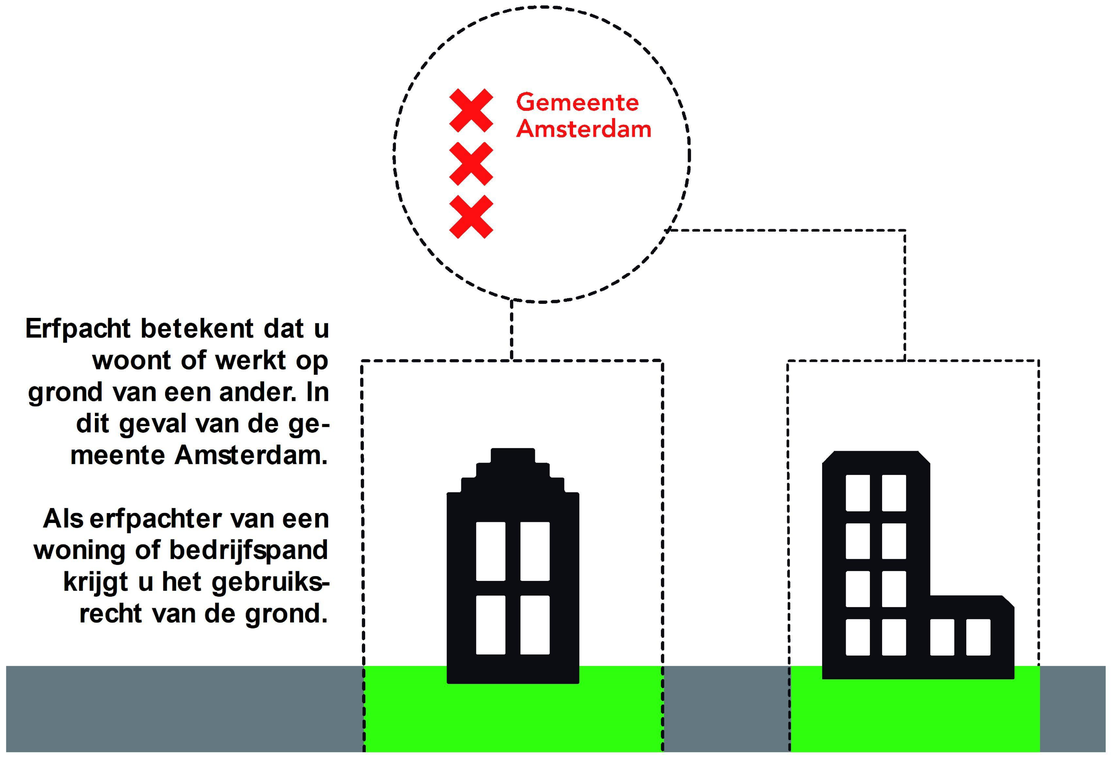
Wat is erfpacht?

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

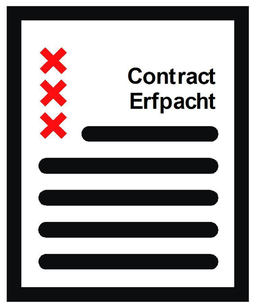


Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

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



Als erfpachter koop je een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand!

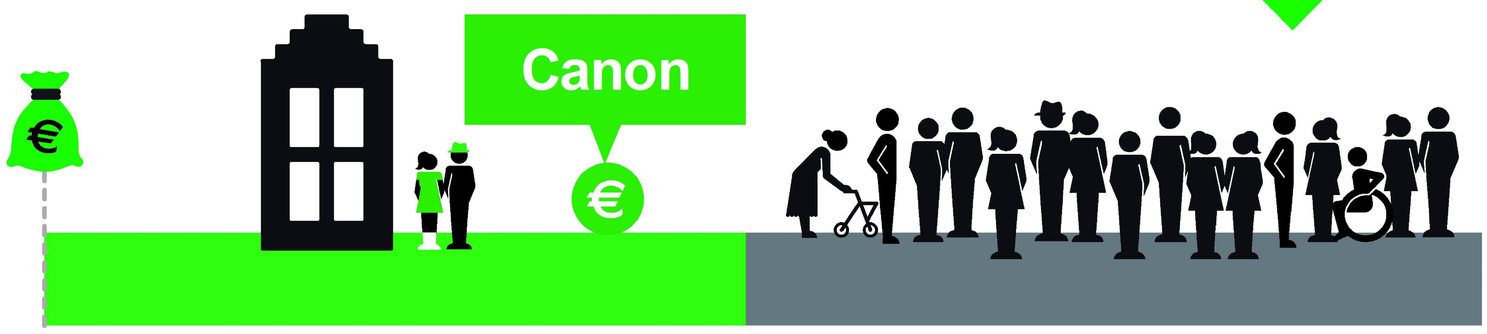


250.000

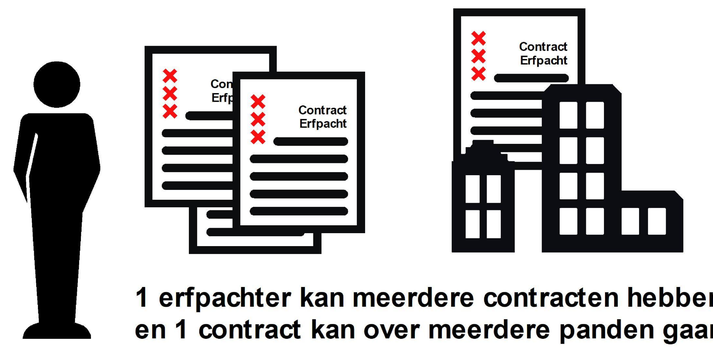
Er zijn momenteel 250.000 erfpachtcontracten.

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

110.000



Er zijn momenteel 110.000 erfpachters.



1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

88 mln

Erfpachtinkomsten voor de gemeentekas: €88 miljoen per jaar.

1896

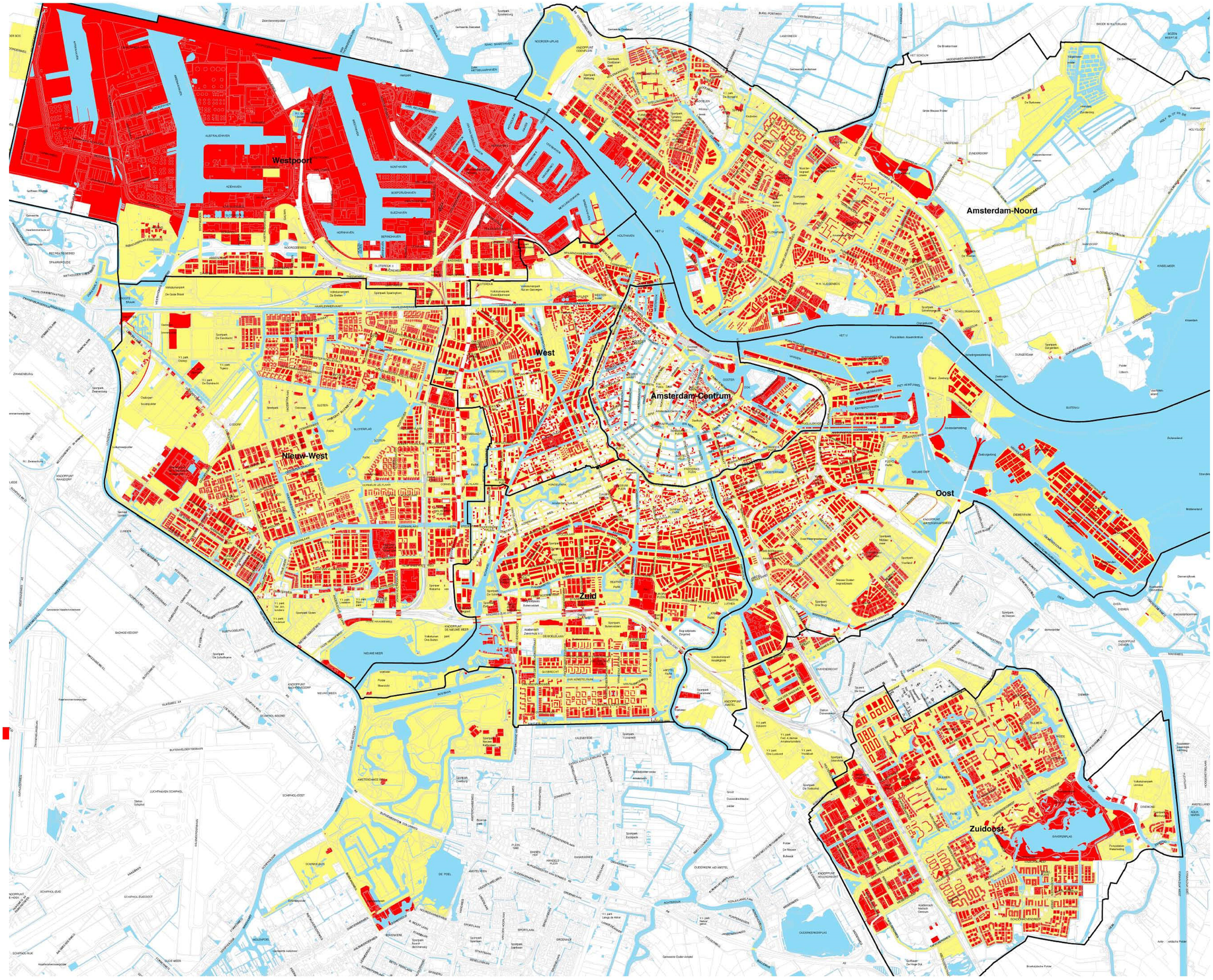
Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

01110

• Waar is erfpacht?

Dit was de situatie op 1 januari 2015.

erfpachtgrond **eigen grond**

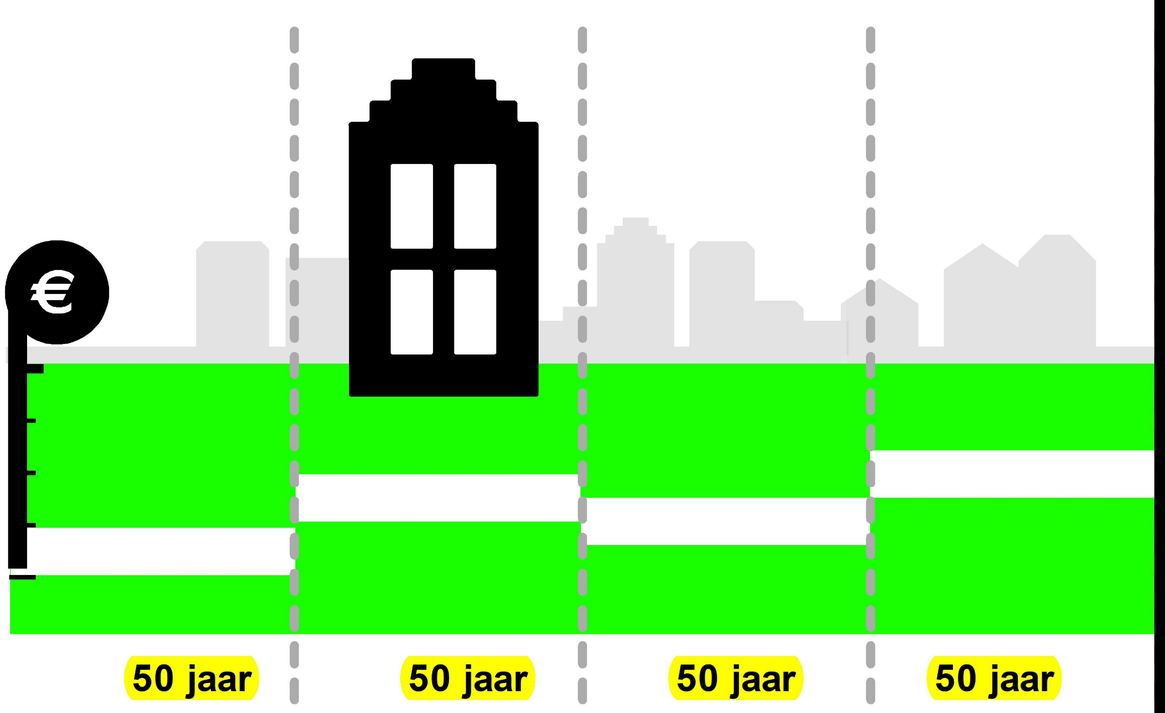


128416

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

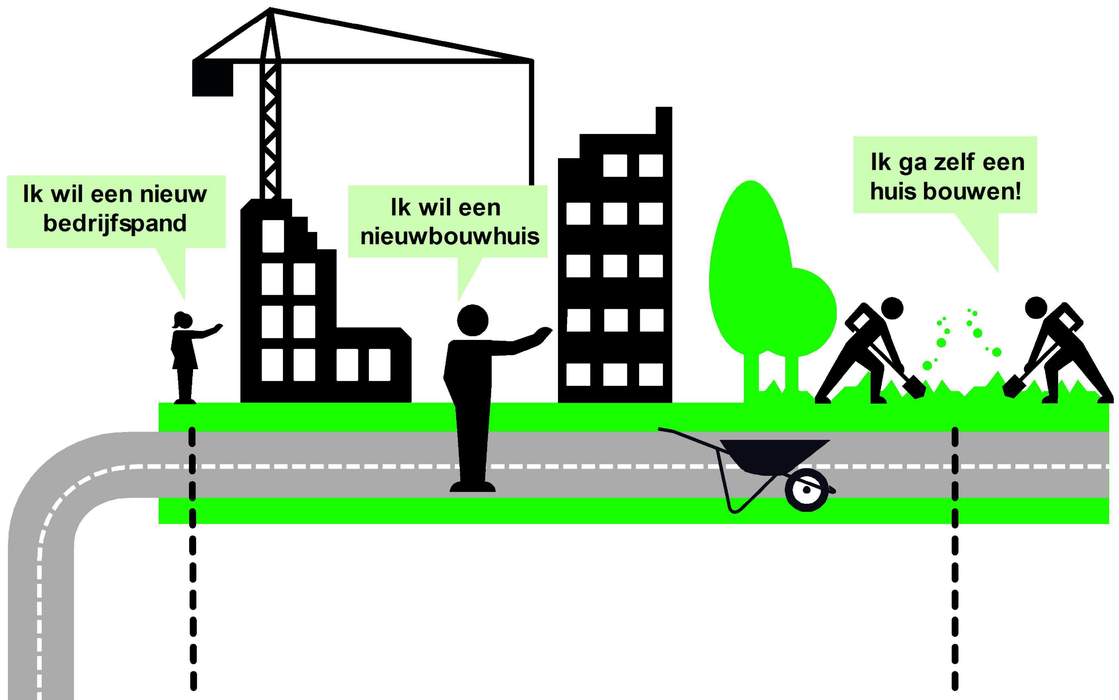
- Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter
- De canon verandert nooit meer (alleen inflatie)
- Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop
- Zekerheid over erfpachtkosten
- Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

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

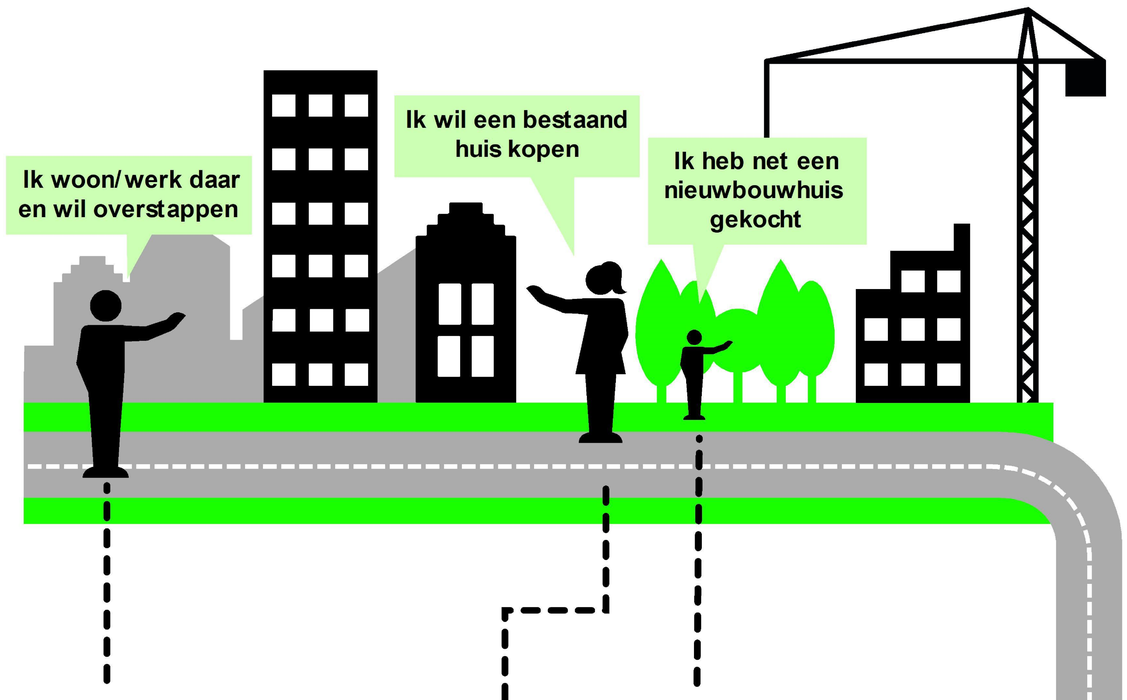


- **Ik wil straks een nieuwbouwhuis of bedrijfspand kopen**
  Alle nieuwbouwpanden waarvan de voorbereidingen voor de gronduitgifte pas beginnen nadat het nieuwe stelsel in gaat, krijgen vanzelf eeuwigdurende erfpacht. Nieuwbouwprojecten waarvoor de onderhandelingen nog in het oude stelsel zijn gestart, 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. Woningen zullen eerst kunnen overstappen, commercieel vastgoed later. De overstapregeling wordt nog ter inspraak voorgelegd.

- **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.

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

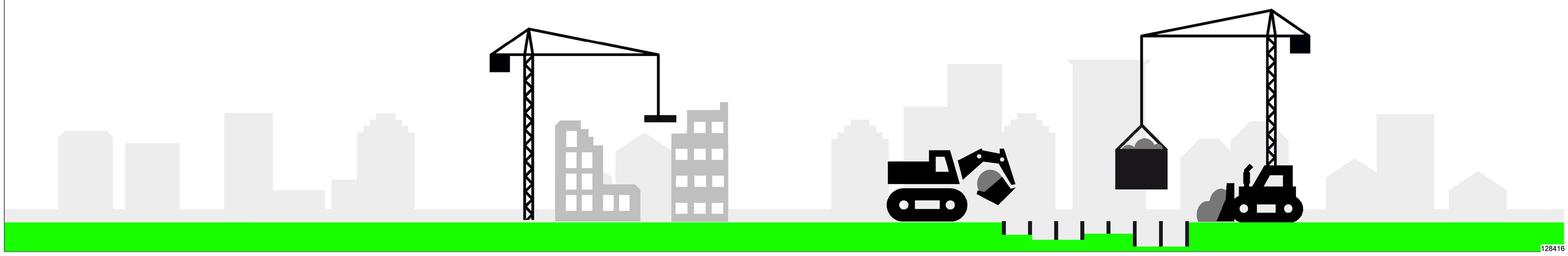
Waar staan we nu?

De vernieuwing van het erfpachtstelsel gaat niet over één nacht ijs. Daar gaat een uitgebreid traject met inspraakrondes en tussentijdse beslismomenten aan vooraf. Hieronder ziet u langs welke routes eeuwigdurende erfpacht tot stand komt. Bovenin de route voor nieuwe uitgiften (nieuwbouw) en onder de route voor bestaande erfpachters. Voor hen zal nog een overstapregeling moeten worden gemaakt.



Toelichting

1. Gemeenteraad gaat akkoord met het coalitie-akkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt
2. In het Startdocument staan de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel
3. Advies Grondwaardecommissie over het verschil tussen voortdurende en eeuwig-durende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
4. Bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie: positief, maar zorgvuldigheid geboden, dus eerst meer uitwerken en rekenvoorbeelden maken vóór definitief besluit.
5. Uitwerking advies Grondwaardecommissie in besluitvorming.
6. Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw, in de vorm van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.
7. Vaststelling nieuwe stelsel.
8. Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
9. Inspraak overstapregeling. Deze regeling wordt nu uitgewerkt.
10. Vaststelling overstapregeling.
11. De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen.



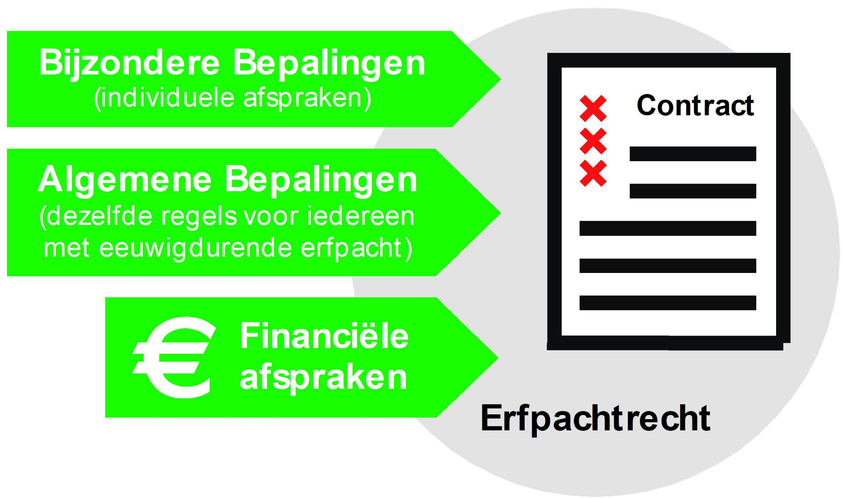
• Wat ligt er nu ter inspraak voor? (1/3)

Inspraakvraag:

Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel bestaat uit:

- **De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Amsterdam 2016**
- **Het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016.**



Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven. De stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

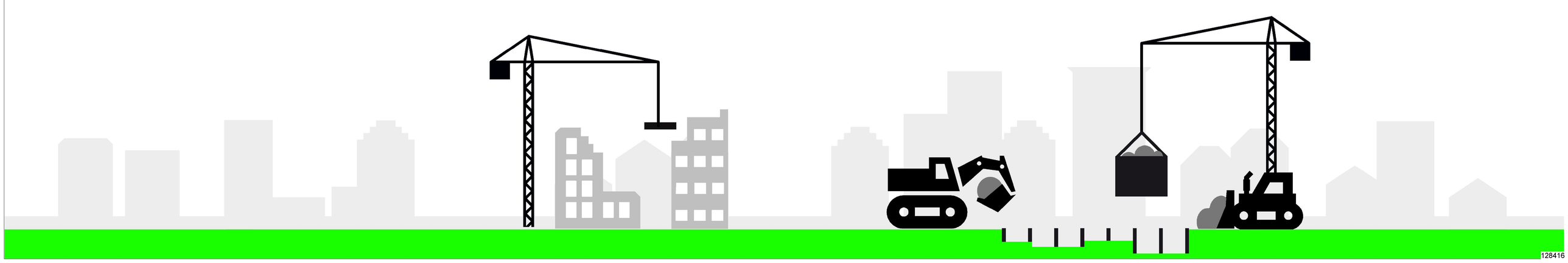
Het erfpachtrecht kan op verzoek van de erfpachter worden gewijzigd als de gemeente daar toestemming voor geeft. Dit gaat bijvoorbeeld om wijzigingen van bestemming of bebouwing, of splitsing. De gemeente kan daar voorwaarden aan verbinden, bijvoorbeeld een canonverhoging. Overigens kunnen woningen onder bepaalde voorwaarden onbeperkt worden uitgebreid zonder canonverhoging..

Vergoeding voor het gebruik van de grond (canon)

De manier waarop de canon wordt berekend staat ook in de Algemene Bepalingen:



Erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die vermeld staat in de erfpachtakte. Het canonpercentage wordt in de gemeenteraad vastgesteld en staat in het grondprijsbeleid.



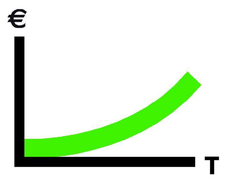
• Wat ligt er nu ter inspraak voor? (2/3)

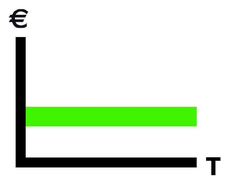
Inspraakvraag:

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.

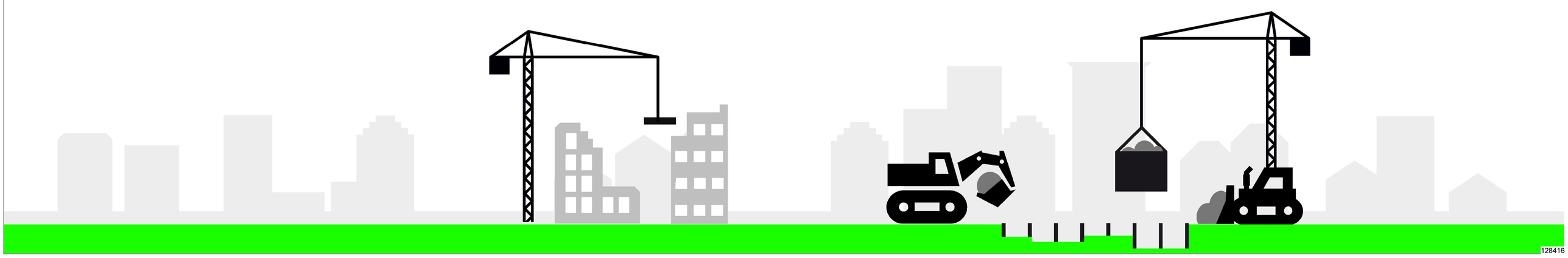
Er zijn drie betalingsmogelijkheden:







	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		
	• risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		
Leenvermogen	• op basis van 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)		



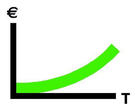
Wat ligt er nu ter inspraak voor? (3/3)

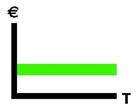
Rekenvoorbeeld verschillende betalingsvormen

In dit rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld is 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 indexcanonpercentage 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 eeuwig-durend gelijk	• nominale rente: 2,84%
• na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op	• na belastingaftrek wordt het nettobedrag 3.170 euro	• annuïteit: 4,95%
• na ongeveer 28 jaar wordt de indexcanon hoger dan de vaste canon	• de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	• netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op
		• indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer

