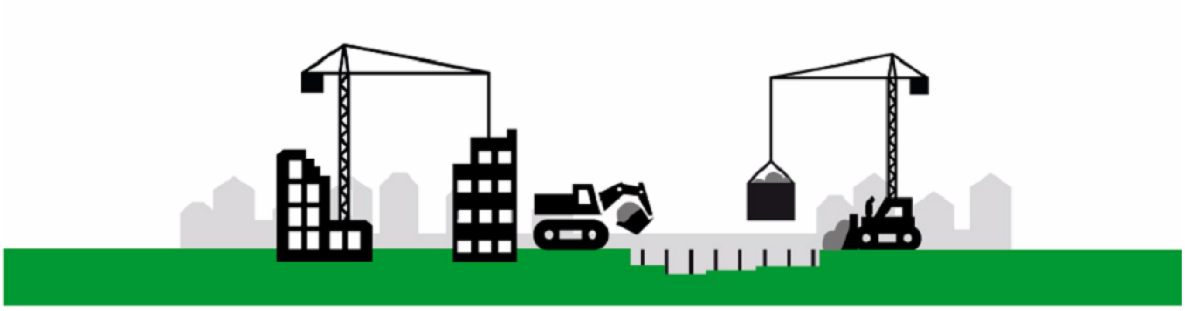
Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel

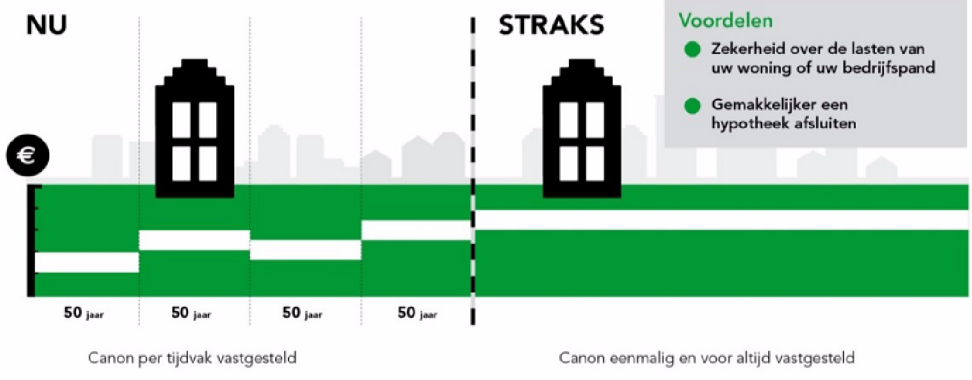


Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Mensen die wonen of werken op grond van de gemeente (erfpachters) krijgen hiermee meer zekerheid over hun erfpachtkosten. In het eeuwigdurende stelsel zijn canonherzieningen verleden tijd. Eeuwigdurende erfpacht zal eerst ingaan voor nieuwbouw (nieuwe uitgiften).

Na het ingaan van het nieuwe stelsel, zomer 2016, wordt nieuwbouw vanzelf uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Dit is niet het geval voor nieuwbouw die nu al (bijna) in erfpacht is uitgegeven. Er zullen dus nog panden met voortdurende erfpacht worden opgeleverd nadat het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingegaan. Voor alle andere bestaande erfpachters, zal een overstapregeling komen die het mogelijk maakt ook eeuwigdurende erfpacht te krijgen.

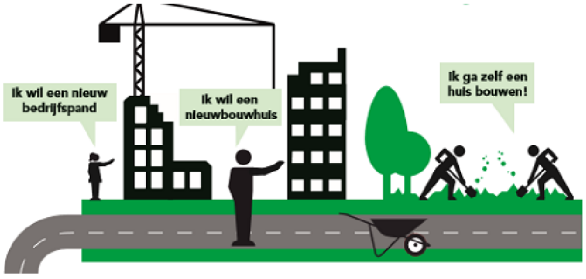
Wat is erfpacht?
Erfpacht betekent wonen of werken op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan ook vooruit worden betaald (afkoop). De gemeente blijft eigenaar van de grond, ook bij eeuwigdurende erfpacht.

Wat gaat er precies veranderen?
Het grootste verschil tussen het huidige voortdurende en nieuwe eeuwigdurende stelsel is de geldigheid van het vastgestelde erfpachtbedrag. Nu zijn er tijdvakken van 50 jaar. Dat betekent dat er elke 50 jaar opnieuw wordt berekend wat de erfpachtkosten zijn. Dit gebeurt op basis van de actuele, vaak hogere, grondwaarde, waardoor de kosten flink kunnen toenemen.
In het nieuwe stelsel gaat het tijdvak eeuwig duren, dus voor altijd. Wanneer wordt gekozen voor afkoop van de erfpachtkosten, hoeft er dus nooit meer voor erfpacht te worden betaald. De jaarlijkse canonbetaling is ook voor altijd duidelijk en verandert niet meer.
Het enige moment waarop de erfpachtafspraken nog kunnen veranderen is wanneer de erfpachter zelf wijzigingen aanvraagt (bijvoorbeeld bestemmingswijziging).



Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht spelen?

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat uiteindelijk gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier), maar wordt nu eerst uitgewerkt voor nieuwe uitgiften, dus nieuwbouw. Voor bestaande bouw volgt later een overstapregeling.

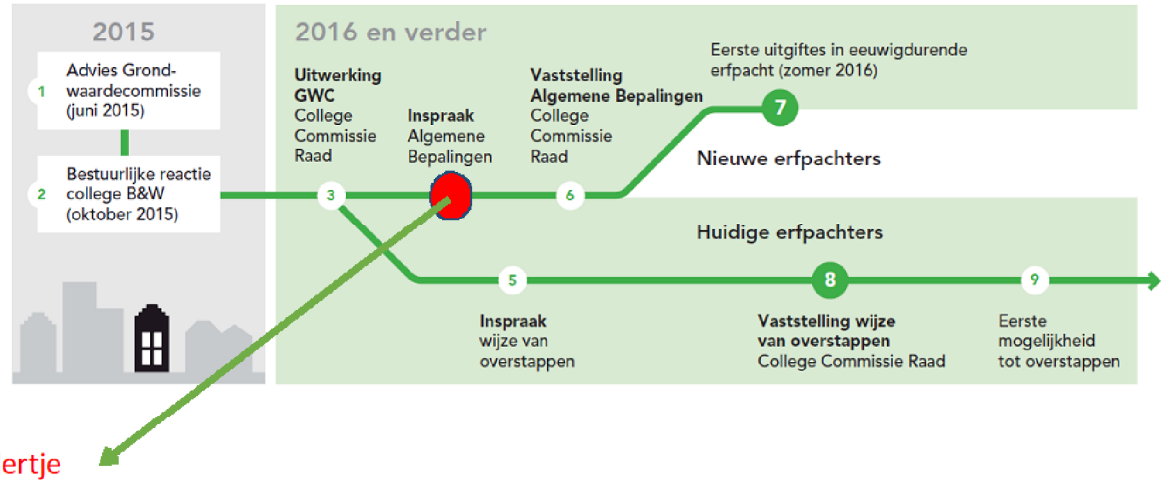


De erfpachtvernieuwing geldt niet voor:

- Haven Amsterdam
- Woningcorporaties
- Huurders
- Mensen met een pand op eigen grond

Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?

De vernieuwing van het erfpachtstelsel gaat niet over één dag 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 die dus later zal volgen. Voor hen zal nog een overstapregeling moeten worden gemaakt.



Kadertje

Inspraak: 22 februari-4 april

In deze inspraakronde ligt het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor ter inspraak. Dit stelsel bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Amsterdam 2016 en het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016.

Meer informatie en inschrijving voor de nieuwsbrief over de erfpachtvernieuwing:
www.amsterdam.nl/ (10)(2e)