Vraag & antwoord
Vernieuwing erfpachtstelsel

opmerking	categorie	
	Aanbieding/overstappen	4
updaten na jan	Aanbieding/overstappen	7
	Aanbieding/overstappen	8
	Aanbieding/overstappen	9
	Aanbieding/overstappen	10

updaten na [redacted]	Aanbieding/overstappen	11
Waarom een vraag over het huidige stelsel?	Aanbieding/overstappen	18
moet nog check: [redacted]	Aanbieding/overstappen	21
	Aanbieding/overstappen	22
aanvulling nodig	Aanbieding/overstappen	44
	Aanbieding/overstappen	52

	Aanbieding/overstappen	54
nieuw antwoord	Algemeen	1
	Algemeen	2
	Algemeen	6

Algemeen 12

Algemeen 13

Algemeen 15

Algemeen 16

Algemeen 17

	Algemeen	48
nieuwe vraag toegevoegd	Algemeen	63
	Berekening grondwaarde/canon	26
Hier straks de infographic aan toevoegen van de verouderingsfactor	Berekening grondwaarde/canon	41
nieuw, moet nog check > 5.1.2e ? 5.1.2e	Berekening grondwaarde/canon	42

	Berekening grondwaarde/canon	49
	Berekening grondwaarde/canon	53
5.1.2e ? Pas nadat het bekend is	Berekening grondwaarde/canon	58
vraag aangepast	Canon betalen	25
	Canon betalen	27

	Canon betalen	47
5.1.2e ? Plus aanpassen en aanvullen na advies en vraag goed stellen	Cassatie Hoge Raad	57
	Commercieel vastgoed	43
suggestie voor een antwoord gegeven. Check: 5.1.2e	Huren	34
nieuw antwoord	Inspraak/inlvoed	5
	Inspraak/invloed	50
	Inspraak/invloed	51

Vraag toegevoegd	Inspraak/invloed	59
5.1.2e	Inspraak/invloed	60
	Inspraak/invloed	61
	Inspraak/invloed	61
	Kopen/verkopen	14
	Kopen/verkopen	31
	Kopen/verkopen	32

vraag anders verwoord	Kopen/verkopen	33
	Kopen/verkopen	35
	Korting	29

opnieuw vragen aan 5.1.2e of 5.1.2e	Korting	30
	Kosten	3
	Kosten	19
	Kosten	20
	Kosten	23
zin toegevoegd	Kosten	24

	Kosten	45
	Referendum	55
5.1.2e ?	Referendum	56
nog check nodig? Lijkt me wel, erg ingewikkeld > 5.1.2e	Risico-opslag	28
verwijzen naar het beleidsstuk	Speculatie	46
Toevoeging erfpachtcorrectie nodig > 5.1.2e	WOZ	36
	WOZ	37
5.1.2e	WOZ	38
5.1.2e	WOZ	39
5.1.2e	WOZ	40

		64
		65
		67
		68
		69

		70
		71
		72
		73
		74

		75
		76
		77
		78
		79
		80
		81
		82
		83
		84

Wanneer kan ik overstappen?

Is het verplicht om in 2016 over te stappen?

Kan ik in 2016 direct overstappen op de nieuwe regeling?

Moet (of kan) ik mezelf aanmelden om over te stappen?

Mijn tijdvak loopt af in 2016. Wat nu?

Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?

Is de aanbieding van de gemeente te hoog?

In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?

Ik heb voor 50 jaar afgekocht. Geldt de nieuwe regeling ook voor
Wordt het mogelijk om per appartement over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Wat gaat de gemeente doen om de erfpachter te helpen een goede keuze te maken bij het overstappen naar het nieuwe stelsel?

Wat moet iemand doen als hij of zij dit jaar al een nieuw aanbod (oude systeem) heeft binnen gekregen?

Waarom wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd?

Wanneer wordt eeuwigdurend erfpacht ingevoerd?

Waarom duurt het zo lang?

Wat is het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom?

Wat is het verschil tussen het huidige en het nieuwe stelsel?

Kan een eeuwigdurend erfpachtcontract teruggedraaid worden (naar voortdurende erfpacht)?

Wat is erfpacht?

Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?

Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel?

Ik heb een brief ontvangen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Moet ik nu iets doen of regelen?

Kan ik bezwaar maken tegen de hoogte van de nieuwe erfpachtregeling?

Kan het zijn dat in het nieuwe stelsel de grondwaardes van twee huizen uit dezelfde straat verschillen?

Wat kun je straks doen als je het niet eens bent met de berekende erfpachtkosten?

Is het zo dat deze methode vooral gunstig uitpakt voor de gemeente en minder gunstig voor de erfpachters?

Zijn er ook andere waarderingsmethodes?

Wat vindt de gemeente van het alternatieve grondwaardeadvies van 5.1.2e c 5.1.2e ?

Zit er in canonbetaling ook een deel aflossing?

Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende voorgestelde opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?

Waarom heeft het college voorkeur voor de indexcanon?

Er is eind januari voorlopig advies aan de Hoge Raad over het wel of niet verplicht kunnen stellen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Wat doet de gemeente met dit advies?

Er is nog niet zoveel bekend over commercieel vastgoed. Wat betekent dat voor mij als ondernemer met een bedrijfspand op erfpacht?

Zou het kunnen dat huurprijzen omhoog gaan vanwege het nieuwe erfpachtstelsel?

Hoe kan ik invloed uitoefenen op de plannen voor de erfpachtvernieuwing?

Heeft de gemeente bij het vormgeven van het nieuwe stelsel rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?

Waarom gaan de Algemene Bepalingen en de overstapregeling apart de inspraak in?

Wat is inspraak?

Waar is precies inspraak op? Alles ligt toch al vast?

Hoe kan ik inspreken?

Wat gebeurt er met mijn inspraakreactie?

Als ik mijn bedrijfspand of huis verkoop, verkoop ik dan ook de afgekochte erfpacht?

Wordt mijn huis straks minder waard of juist onverkoopbaar?

Als ik mijn huis ga verkopen, hoe zit het dan met de erfpacht?

Kan ik beter wachten met het kopen van een huis op erfpacht?

Welke impact zou het nieuwe erfpachtstelsel kunnen hebben op de huizenmarkt?

Gaat de gemeente korting geven?

Hoe werd in andere steden omgegaan met korting bij het overstappen naar een nieuw erfpachtstelsel?

Wanneer is er meer duidelijkheid over de financiële gevolgen voor mij als erfpachter?

Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?

Kan ik met terugwerkende kracht geld terugkrijgen als de nieuwe regeling straks goedkoper voor mij is?

Wordt mijn huis voor mij onbetaalbaar door de nieuwe regeling?

Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?

Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid?

Komt er een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel?

Wat is de consequentie van een eventueel referendum?

Waarom wordt er een risico-opslag gehanteerd in de de canonberekening?

Hoe gaat de gemeente speculatie voorkomen als erfpacht als middel niet meer kan worden gebruikt?

Waarom wordt de WOZ gebruikt?

Hoe wordt de WOZ bepaald?

Wat is het verschil tussen taxatie voor de WOZ-waarde en taxatie zoals het in het huidige stelsel gebeurt?

Wordt in de formule van de grondwaardecommissie de WOZ één op één worden overgenomen?

Hoe bepaalt de gemeente de waarde van de gornd bij de uitgifte van nieuwe grond (waarvan geen WOZ-waarde bekend is)?

Waar kan ik de straatquote van mijn straat vinden?
Waar kan ik mijn WOZ-waarde vinden?
Ik heb net een nieuwbouwhuis gekocht. Krijg ik nu automatisch eeuwigdurende erfpacht?
Ik ga zelfbouwen. Krijg ik automatisch eeuwigdurende erfpacht?
Waarom is het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht (slechts) 1%?

Hoe wordt de canon berekend voor eeuwigdurende erfpacht?
Waar kan ik rekenvoorbeelden bekijken?
Hoe wordt de opstalwaarde van mijn huis berekend?
Wat gaat de gemeente doen met het rapport van de Marktwaardecommissie?
Hoe kan ik inspreken op de overstapregeling?

Waarom krijg ik de brief terwijl ik op vicariegrond woon?
Kan ik de informatie in het Engels krijgen?
Geldt de vernieuwing ook voor woonbootbezitters?
Wat is het voordeel van tussentijds overstappen?
Ik overweeg te splitsen. Wat voor effect heeft dat als ik wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
Waarom zou ik overstappen?
Welke huizen zijn gebruikt om de straatquote (gemiddelde grondwaarde) te berekenen?
Waarom is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht zoveel hoger dan het huidige percentage?
Waar kan ik de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht vinden?
Ik ga een nieuwbouwhuis kopen, dus ik heb nog geen WOZ-waarde. Hoe bereken ik de kosten voor eeuwigdurende erfpacht?

antwoord van 3

Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u ervoor kiezen om tussentijds vrijwillig over te stappen of aan het einde van de looptijd van uw contract. Nieuwe erfpachters, zoals kopers van nieuwbouwhuizen en zelfbouwers, krijgen een aanbod vanuit het dan geldende erfpachtstelsel. Vanaf 2016 is dat dus steeds vaker een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht.

In de zomer van 2016 zal eeuwigdurende erfpacht eerst voor nieuwe erfpachters (nieuw- en zelfbouw) gaan gelden. Het is nog niet bekend hoe de overstapregeling voor huidige erfpachters er precies uit komt te zien, alleen dat de voorwaarden voor iedereen gelijk zullen zijn, ongeacht het moment van overstappen. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u erover geïnformeerd wanneer de mogelijkheid tot overstappen concreet is.

Antwoord van 8

Drie tot vier jaar voordat een erfpachtcontract afloopt krijgt u vanzelf een aanbiedingsbrief voor het nieuwe tijdvak. Als uw tijdvak afloopt in 2016 heeft u waarschijnlijk al een aanbieding gekregen voor een nieuw tijdvak en hoeft u dus niets te doen. Mocht u willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dan kunt de aanbieding daarvoor afwachten.

Tussentijdse overstap is vrijwillig. Het is nog niet duidelijk of bij het aflopen van een tijdvak automatisch eeuwigdurende erfpacht zal gaan gelden in het nieuwe tijdvak. Houdt u de website in de gaten of abonneer u op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.

De gemeente Amsterdam doet continue onderzoek naar de grondwaarde in Amsterdam. De grondwaarde wordt berekend op basis van de residuele grondwaardemethode, een wetenschappelijk aanvaarde methode om de grondwaarde te bepalen. De gemeente Amsterdam baseert haar aanbieding bij einde tijdvak op de meest recente inzichten ten aanzien van de grondwaarde. De grondwaarde wordt met 25% verlaagd omdat het een bebouwde kavel betreft en het

Erfpachtcontracten worden over het algemeen gesloten voor het gebruiksrecht van de grond voor 50 jaar. Na deze 50 jaar zal in het huidige stelsel opnieuw een periode van 50 jaar worden vastgelegd in het contract. Daarbij zal het eerdere tijdvak niet meer meespelen of worden meegewogen.

Eeuwigdurende erfpacht is beschikbaar voor alle erfpachters. Het moment waarop u Ja, dit wordt mogelijk.

Wat een goede keuze is, is per persoon anders. De gemeente zal flink investeren in het visualiseren van alle opties, het in kaart brengen van de gevolgen door voorbeeldsituaties te schetsen en misschien nog wel belangrijker, door makelaars, financiële adviseurs en notarissen goed te instrueren. Zij zijn vaak de belangrijkste adviseurs voor erfpachters.

Tot het moment dat er een eeuwigdurend stelsel wordt ingevoerd is het huidige voortdurende erfpachtstelsel van kracht. Dat betekent ook dat de gemeente bij het einde van het tijdvak de erfpachter een nieuw tijdvak van vijftig jaar zal aanbieden. De erfpachter dient de aanbieding los van de vernieuwing van het erfpachtstelsel te bezien. Iedere erfpachter, dus ook erfpachters die nu in een canonherziening een nieuw tijdvak overeenkomen met de gemeente, krijgt een aanbod om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. De erfpachter kan op dat moment een afweging maken tussen het behouden van het (in dit geval kort geleden) herziene voortdurende erfpachtcontract of het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurend. De overstapregeling naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel is nog niet vormgegeven. Het is eerst nodig om het nieuwe stelsel zelf vorm te geven. Dit gebeurt in de vorm van de nieuwe Algemene Bepalingen die voorjaar 2016 ter inspraak worden gelegd. Daarna zal de overstapregeling ter inspraak worden gelegd. Het is nu nog niet bekend wanneer precies. De verwachting is dat voor nieuwe erfpachters het eeuwigdurende erfpachtstelsel in de zomer 2016 in zal gaan. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunnen erfpachters zich abonneren op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven van de voortgang en het laatste nieuws.

De gemeente wil erfpachters meer zekerheid geven over hun erfpachtkosten en dus af van de canonsprongen aan het einde van een tijdvak. In het huidige stelsel wordt na 50 jaar opnieuw naar de grondwaarde gekeken die in 50 jaar natuurlijk meestal is gestegen. Daarmee stijgen de kosten voor erfpacht ook. In het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht weet de erfpachter voor altijd wat de kosten zullen zijn. En wanneer hij of zij de erfpacht helemaal afkoopt, hoeft er nooit meer te worden betaald, tenzij er een verandering plaatsvindt in het gebruik (bijvoorbeeld: de bestemming verandert van woning naar bedrijf).

Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Dit geldt voor kopers van nieuwbouwhuizen en zelfbouwers. Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen. De gemeente hecht er belang aan dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen.

De gemeente moet nog veel werk verzetten om het advies van de Grondwaardecommissie te operationaliseren en alle effecten voor zowel erfpachters als gemeente goed in beeld te krijgen. Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is onduidelijk, het nieuwe stelsel brengt zekerheid voor de erfpachter. Sinds afgelopen zomer is hier al hard aan gewerkt. Het zou mooi zijn als het operationaliseren snel gaat, maar zorgvuldigheid en transparantie staan voorop. De komende tijd wordt nog gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en de eventuele korting bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitwerking zal begin 2016 door het college aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor woningen is het verschil financieel en juridisch gezien heel klein. Het grootste verschil is dat bij (eeuwigdurende) erfpacht de gemeente eigenaar van de grond blijft. Bij woningen zijn de verschillen met eigendom klein (zo worden uitbreiding van m2 niet meer verrekend). Om die reden verlaagd de gemeente de berekende grondwaarde met 1% om zo het verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Bij commercieel vastgoed zijn er een paar extra beperkingen zoals het verrekenen van uitbreiding van m2 en bestemmingen. Met welk percentage de grondwaarde bij commercieel zal worden verlaagd om tot de eeuwigdurende erfpacht te komen zal nog worden bepaald.

Op dit moment bepaalt de gemeente de hoogte van de erfpachtvergoeding (canon) elke 50 jaar opnieuw. Hiervoor wordt de grondwaarde gebruikt die op dat moment geldt. Dat leidt soms tot verrassingen omdat de grondwaarde ondertussen sterk is gestegen. Vaak betekent dit dat erfpachters ineens een veel hogere vergoeding (canon) moeten betalen. Vanaf het moment dat u overstapt op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de jaarlijkse vergoeding voor eens en altijd vastgesteld - mits het gebruik van de grond niet verandert. De vergoeding wordt alleen nog aangepast aan de inflatie. Ook kunt u er voor kiezen om de vergoeding in een keer af te kopen. Dan hoeft u nooit meer iets te betalen zolang u het gebruik van de grond niet wijzigt. In beide gevallen weet u precies waar u aan toe bent als het gaat om de lasten van uw woning of uw bedrijfspand. Dat geeft zekerheid. Voor u, voor een eventuele koper en voor een hypotheekverstrekker.

Nee. Een contract tussen twee partijen kan niet eenzijdig verbroken worden. Alleen als beide partijen het erover eens zijn, kan dit wel.

Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

De Rekenkamer heeft dit in 2012 onderzocht. In haar onderzoek constateert zij dat iets minder dan de helft van de tussen de 2004 en 2008 verstuurde gemeentelijke aanbiedingen wordt geaccepteerd.

Het doel van de gemeente is een erfpachtstelsel invoeren waarbij de canonherziening tot het verleden gaat behoren zodat erfpachters zekerheid hebben over de erfpachtkosten. Het verlagen van de woonlasten van erfpachters is geen doel. Wel het zorgen voor meer zekerheid en duidelijkheid voor de erfpachters. De gemeente vindt het belangrijk dat er een transparant erfpachtstelsel komt met duidelijkheid over de erfpachtkosten. Overstappen vanuit een lopend contract is vrijwillig. Erfpachters kunnen daarbij ook verschillende motieven hebben om dit wel of niet te doen. Er is daarom geen doelstelling geformuleerd voor het aantal erfpachters dat binnen een bepaalde periode de keus zou moeten maken om over te stappen.

U hoeft niets te doen. De plannen voor de erfpachtvernieuwing zijn nog niet definitief. We willen u echter wel informeren over de ontwikkelingen. Op dit moment kunnen we u dus alleen nog informeren over de hoofdlijnen van het stelsel en het proces. Individuele berekeningen zijn nog niet te maken. Dat kan pas later, wanneer we de overstapregeling vormgeven. Dit is op z'n vroegst in de zomer 2016. Zodra het nieuwe stelsel er is, kunt u er voor kiezen om over te stappen of te wachten tot uw tijdvak afloopt.

Er komt een overstapregeling waarin staat beschreven op welke wijze bestaande erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en wat de bijbehorende financiële consequenties zijn. Deze overstapregeling zal voor alle bestaande erfpachters gelden en hierop wordt een individueel aanbod met bijbehorende erfpachtkosten gebaseerd wordt. De overstapregeling zal pas na uitgebreide inspraak door de gemeenteraad vastgesteld worden en kan daarna niet meer worden aangevochten, net zo min als de daaruit voortvloeiende erfpachtkosten voor individuele erfpachters die willen overstappen. Er wordt wel een geschillencommissie in het leven geroepen die de manier waarop de regels zijn toegepast kan toetsen. >Maar het is toch een aanbieding? Die kun je toch altijd afwijzen?

Ja dat kan en dat is ook in het huidige erfpachtstelsel het geval. De systematiek van grondwaardebepaling is modelmatig, welliswaar veel gedetailleerder dan de wijze waarop de gemeente dat nu ndoet maar nog steeds modelmatig. Daarbij zijn er tal van individuele omstandigheden die ook prijsverschillen tot gevolg kunnen hebben: de hoogte van de WOZ, het moment waarop de woning van eigenaar is gewisseld, de gekozen canonenvorm en de geldende Algemene Bepaling. Huizen die even groot zijn, op dezelfde locatie staan zouden in principe dezelfde grondwaarde moeten hebben. Bij verschillende WOZ-waardes moet de verouderingsfactor er voor zorgen dat de grondwaardes niet van elkaar verschillen door de staad van onderhoud, bouwjaar en populariteit van bouwstijlen.

Als u van de gemeente een aanbieidng conform het nieuwe eeuwigdurende erfpachstelsel krijgt en hierover vragen hebt dan kunt u hierover met de gemeente in overleg. Als u van mening bent dat de gemeente de methode waarmee de erfpachtkosten moeten worden bepaald voor u niet goed heeft toegepast dan kunt u de methode laten toetsen door de door de gemeente ingestelde geschillencommissie.

Het is nog niet mogelijk uitspraken te doen over de precieze financiële gevolgen van de erfpachtvernieuwing. Hiervoor is nog veel meer uitwerking nodig. Wel is duidelijk dat de gemeente er alleen voor wil zorgen dat er op korte termijn geen verlies wordt geleden voor de gemeenschapskas. Wat de financiële gevolgen voor de erfpachter zullen zijn wordt in het voorjaar van 2016 bij benadering duidelijk. De individuele gevolgen kunnen pas echt berekend worden als de overstapregeling heeft vorm gekregen. Daarbij is ook erg belangrijk hoeveel korting de gemeente gaat geven bij het overstappen naar het nieuwe stelsel, dit zal onderwerp van gesprek zijn bij de overstapregeling.

(Uit beantwoording schriftelijke vragen GWC, dvw. Vraag was: 122. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?) De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde. Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijst de Grondwaardecommissie naar het rapport van de commisie-Ankum. De GWC vindt de tekortkoming van al deze varianten dat zij weliswaar vaak aannemelijk lijken maar ' een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.'

De gemeente heeft een grondwaardecommissie, bestaande uit 3 hoogleraren, gevraagd advies uit te brengen. De GWC heeft na 3 maanden studie een grondig advies uitgebracht op basis waarvan de gemeente nu de uitwerking heeft vorm gegeven. Het voorstel van Seba sluit niet aan bij het advies van de GWC en ook niet bij de uitwerking van de gemeente. In het huidige voortdurende stelsel wordt iedere 50 jaar de canon herzien, in het nieuwe stelsel gebeurt dat nog 1 keer (bij de overgang naar het eeuwigdurende stelsel). Seba stelt feitelijk voor om deze herziening niet te laten plaatsvinden, de gemeente kan zich daar niet in vinden.

Nee. Canon is te vergelijken met het huren van grond. Het is geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald. Canon wordt betaald voor het recht om de grond te gebruiken gedurende een periode. Er wordt niets afgelost.

Dat is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Een vaste canon biedt u de zekerheid dat u elk jaar precies dezelfde canon betaalt. Een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd is bij aanvang lager maar neemt wel toe met de inflatie. Hoe hoog de inflatie zal zijn is niet vooraf bekend. Deze beide canonvormen kunt u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, aftrekken voor de inkomstenbelasting. Wanneer u de canon in één keer afkoopt, hoeft u nooit meer iets te betalen en degenen die na u de woning kopen of erven, ook niet. De fiscale gevolgen zijn wel anders dan bij de vaste of indexcanon. Mocht u afkoop overwegen, dan kunt u zich erover laten adviseren of dit bijvoorbeeld ook fiscaal het meest aantrekkelijk is. Kortom; u doet er goed aan om voor uw specifieke situatie advies in te winnen.

Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt het meest voor de hand. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel. Naast de indexcanon zal afkoop ook als betaalmogelijkheid worden aangeboden.

De gemeente volgt het advies van de Hoge Raad vanzelfsprekend op. Overigens zal het advies voorlopig zijn en moet de Hoge Raad mede op basis daarvan tot een definitief oordeel komen. Mocht de Hoge Raad besluiten dat de gemeente niet verplicht nieuwe Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak op kan leggen dan zal de gemeente de erfpachter de keuze laten: de oude voortdurende algemene bepalingen of de nieuwe eeuwigdurende bepalingen.

U blijft gewoon in het huidige erfpachtstelsel tot er een overstapregeling is vormgegeven voor commercieel vastgoed. De Grondwaardecommissie heeft hiervoor echter minder uitgewerkt dan voor woningen, waardoor de uitwerking iets langer op zich zal laten wachten. De komende maanden zal als onderdeel van de overstapregeling dit verder worden uitgewerkt.

Huurprijzen zijn net als marktprijzen van woningen een marktgegeven. Op basis van de marktwaarde wordt de grondwaarde en erfpachtkosten bepaald. De huur- en marktwaarde van het vastgoed beinvloedt dus de erfpachtkosten en niet andersom.

Invloed uitoefenen kan op meerdere manieren: 1. door in te spreken bij raadscommissievergaderingen; 2. door een inspraakreactie te geven tijdens de twee inspraakprocedures die nog zullen komen; 3. door lid te worden van het klantenpanel erfpachters. Zie ook: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/consultatie/

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is in gang gezet juist om de belangen van alle betrokkenen te behartigen en meer zekerheid te kunnen geven. Er is een uitgebreide consultatieronde gehouden waarbij alle belangen en wensen in kaart zijn gebracht. Daarbij is duidelijk geworden dat de begrijpelijke wens van de belangenverenigingen voor erfpachters om zo min mogelijk bij te hoeven betalen geen doel is van de vernieuwing. Tegelijkertijd is het voor de gemeente geen doel om geld te verdienen. Er zal dus een goede balans moeten worden gevonden tussen de aansluiting bij de vastgoedmarkt, uitgangspunt voor de gemeente om geen gemeenschapsgeld te verliezen en het hele subjectieve eerlijkheidsgevoel dat ook een grote rol speelt. Vandaar dat een onafhankelijke wetenschappelijke grondwaardecommissie is gevraagd hier los van alle belangen een wetenschappelijke methodiek voor aan te reiken. De uiteindelijke belangenweging en beslissing vindt plaats in de gemeenteraad.

Het vormgeven van het nieuwe erfpachtstelsel is minder complex dan de overstapregeling voor huidige erfpachters. Er is dan ook voor gekozen ervoor te zorgen dat het nieuwe stelsel, waarvan de Algemene Bepalingen de kern vormen, zo snel mogelijk doorgevoerd kan worden. Daarna kan voor nieuwe uitgiftes (nieuw- en zelfbouw) eeuwigdurende erfpacht snel ingaan. De overstapregeling vergt nog meer zorgvuldigheid en berekeningen en krijgt zo de aandacht die het verdient.

Inspraak betekent dat u uw mening kunt geven over een onderwerp of uw wensen kenbaar kunt maken. Denk hierbij aan bestemmingsplannen en wijzigingen in het beleid.

De inspraak vindt plaats in 2 stappen. Eerst inspraak over de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes. In een later stadium inspraak over de mogelijkheid om als erfpachter over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. De uitgangspunten van het nieuwe stelsel en de manier waarop dat wordt uitgewerkt in Algemene Bepalingen liggen voor ter inspraak. Vervolgens verwerkt het college de inspraakreacties en legt het nieuwe stelsel in de vorm van de Algemene Bepalingen ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Past na een besluit van de gemeenteraad ligt het nieuwe erfpachtstelsel vast

U kunt op meerdere manieren uw inspraakreactie achterlaten: via de website, via de mail of persoonlijk bij één van de inspraakbijeenkomsten die zullen worden georganiseerd. Hierover volgt later meer informatie op de website en via de nieuwsbrief.

De inspraakreacties worden verwerkt in het definitieve plan. Dat betekent niet dat alle reacties worden meegenomen. Ze worden wel allemaal bekeken en gewogen. In de Nota van Beantwoording zal uiteindelijk komen te staan welke reacties wel en welke niet zijn meegenomen en waarom.

Er zijn voor het erfpachtrecht bepaalde afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht blijven deze afspraken gelden voor de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter. Als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).

Op dit moment zitten alle panden op erfpacht nog in het huidige stelsel. Dat speelt een rol in de verkoopprijs. Pas na invoering van het nieuwe stelsel verandert daar iets in. Een woning op voortdurende erfpacht (met dus tijdvakken van vijftig jaar), zou een andere prijs moeten hebben dan een woning op eeuwigdurende erfpacht, of een woning op eigen grond. Ook zal er verschil zijn in de waarde tussen huizen op erfpacht waarover canon (halfjaarlijkse betalingen) wordt betaald en huizen waarvan de erfpacht is afgekocht. Dat is nu ook al het geval.

Er zijn voor het erfpachtrecht bepaalde afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht blijven deze afspraken gelden voor de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter en als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).

Het is niet nodig om te wachten op het nieuwe stelsel voordat u een huis of bedrijfspand koopt op erfpachtgrond. U krijgt dan een erfpachtrecht waarvoor de voorwaarden van het huidige stelsel gelden. Zodra het nieuwe stelsel er is, kunt u er voor kiezen om over te stappen, of wachten tot uw tijdvak afloopt.

De huizenprijzen in Amsterdam stijgen op dit moment, hoe de prijzen zich in de toekomst ontwikkelen hangt erg af van de economische ontwikkelingen in brede zin. De invoering van eeuwigdurende erfpacht zal op korte termijn hierop naar verwachting geen grote invloed hebben. Op de lange termijn, als veel erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht zijn overgestapt, ligt een prijsverschil in de rede tussen woningen op voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. In de tussentijd is het belangrijk dat erfpachters zich altijd goed laten informeren door hun makelaar en bank over erfpacht. Vanzelfsprekend kan een (potentiële) erfpachter zich ook direct wenden tot de gemeente.

De gemeente geeft in het huidige erfpachtstelsel 25% korting bij de canonherziening aan het einde van een tijdvak. Dit heet depreciatie. De Grondwaardecommissie heeft in haar advies aangegeven dat erfpachters waarschijnlijk verwachten in het nieuwe stelsel op dezelfde manier te worden behandeld. Daarnaast zou het bestuur kunnen overwegen om de overstap naar het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijker te maken door korting te geven. Het geven van korting, zo zegt ook de Grondwaardecommissie, is een bestuurlijke keuze. De korting voor huidige erfpachters om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht kan pas onderwerp van gesprek worden als alle andere financiële gevolgen duidelijk zijn, dus op het moment dat de overstapregeling gereed is. Dit is pas na vaststelling van de kern van het nieuwe stelsel, namelijk de Algemene Bepalingen. Dit is naar verwachting zomer 2016. De overstap zal pas daarna vorm krijgen.

Den Haag was in 1986 de eerste grote stad waarin tijdelijke erfpacht grootschalig werd geconverteerd in eeuwigdurende erfpacht. Ruim de helft van de tijdelijke erfpachtrechten is toen omgezet en eeuwigdurend afgekocht. Voor de overstap werd een korting van 55% gehanteerd.
In de gemeente Utrecht is een grootschalige eeuwigdurende afkoop van uitstaande contracten uitgevoerd. > Tegen welke korting? Inmiddels is de gemeente Utrecht ook gestopt met de uitgifte van erfpacht voor nieuwbouwwoningen.
In Rotterdam is in 2003 een begin gemaakt met de afkoop van lopende erfpachtrechten. Bijna de helft van de Rotterdamse erfpachtrechten is inmiddels omgezet in eeuwigdurende afkoop of vol eigendom. De gemeente verleende een korting van 40%.

In het voorjaar van 2016 worden de nieuwe Algemene Bepalingen voor het erfpachtstelsel voorgelegd voor inspraak. Daarmee zal duidelijk zijn hoe het nieuwe erfpachtstelsel eruit zal zien. Er kan dan ook een inschatting worden gemaakt van de kosten, maar de individuele kosten voor overstappen zijn pas helemaal duidelijk als de overstapregeling is vastgesteld. In de overstapregeling staat op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Hierover volgt nog een aparte inspraakronde. Wanneer precies is nog niet bekend. Over het precieze moment van de inspraak kunt u zich onder meer laten informeren via onze nieuwsbrief of deze site.

Dat hangt af van het pand. Gemiddeld komt het op ongeveer duizend euro. Als het gaat om een taxatie in verband met een canonherziening, delen gemeente en erfpachter die kosten.

Nee, dat is niet mogelijk. Het huidige erfpachtcontract wat u met de gemeente heeft afgesloten zal u financieel geheel moeten voldoen. De gemeente doet u een aanbod voor het daaropvolgende eeuwigdurende tijdvak. U kunt er voor kiezen om tussentijds (vrijwillig) over te stappen. Dan heeft u zekerheid maar u blijft dan uw huidige canon betalen tot het moment dat het nieuwe eeuwigdurende tijdvak met de nieuwe eeuwigdurende canon gaat betalen. De gemeente onderzoekt nog wel de mogelijkheid om deze tussentijds te verrekenen.

Er zijn veel factoren die invloed hebben op uw maandlasten dus hierop is geen algemeen geldend antwoord te geven. Hoe dan ook geldt dat u er aan het einde van een tijdvak ook nu rekening mee moet houden dat de canon voor het volgende tijdvak opnieuw wordt bepaald op basis van de actuele grondwaarde. Dit is in het huidige stelsel zo en zal ook bij een overstap naar het nieuwe stelsel het geval zijn. Deze canon kan hoger zijn dan uw huidige canon. De canon kan evenwel ook lager zijn dan uw huidige canon. Na overstap naar het nieuwe stelsel, staat de grondwaarde echter voor altijd vast.

Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning groter wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak niet uitgebreid en dit zal daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst. In het nieuwe stelsel kunnen woningen zelfs onbeperkt worden uitgebouwd zonder extra erfpachtkosten te hoeven betalen.

Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij een verbouwing of uitbreiding van de woning. Indien het vloeroppervlak van uw woning groter wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak niet uitgebreid en dit zal daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.

Het gemeentebestuur heeft een verzoek voor een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel in behandeling genomen. Aanleiding voor dit verzoek zijn de nieuwe voorstellen over het erfpachtstelsel dat het college van burgemeester en wethouders begin 2016 aan de raad wil voorleggen. In januari wordt bekend of dit referendum doorgaat of niet.

Mocht het tot een referendumverzoek komen dan zal de (onafhankelijke) referendumcommissie advies uitbrengen of dat referendumverzoek zou moeten worden gehonoreerd. Indien dit het geval zou zijn dan zal de gemeenteraad het advies van de referendumcommissie behandelen en over kunnen gaan tot het invoegen van een referendum. Als het daadwerkelijk tot een referendum komt dan zal dit waarschijnlijk invloed hebben op de planning maar zeker is dat nog niet.

De GWC heeft geadviseerd over de wijze waarop de canon in het eeuwigdurende stelsel moet worden berekend. Onderdeel van de formule is een risicopercentage van 1,5%-2%. Dit risicopercentage is nodig om de risico's van de gemeente ten aanzien van rentefluctuaties op te kunnen vangen. De gemeente heeft nog niet definitief bepaald welk risicopercentage zal worden aangehouden, dat gebeurt op het moment dat het grondprijsbeleid wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Er is een aantal anti-speculatiemaatregelen vastgesteld. Erfpacht is dus niet meer nodig om speculatie tegen te gaan.

De gemeente Amsterdam waardeert de woningen en niet-woningen op haar grondgebied voor de Wet WOZ jaarlijks op de volle-eigendomswaarde, dat wil zeggen: zonder rekening te houden met erfpacht. De Waarderingskamer houdt toezicht op deze werkzaamheden en vindt de Amsterdamse taxaties van voldoende kwaliteit. Doordat er relatief weinig bezwaar wordt gemaakt tegen deze taxaties, gaat de gemeente ervan uit dat die op een hoge acceptatiegraad mogen rekenen. Om het verschil van eigendom naar eeuwigdurende erfpacht zichtbaar te maken wordt de grondwaarde bij woningen verlaagd met 1%, voor commercieel vastgoed wordt dit nog bepaald.

Verwijzen naar Belastingen

In het huidige stelsel wordt momenteel gekeken naar de waarde van erfpachtrechten / woningen op erfpacht. Er wordt geen correctie uitgevoerd omdat het woningen op erfpacht zijn. Bij de WOZ wordt hier wel voor gecorrigeerd.

Ja, de WOZ wordt één op één overgenomen.

Een waardebepaling analoog aan de waardebepaling voor de WOZ waarbij de marktwaarde wordt verlaagd met de stichtingskosten.

Op dit moment zijn alleen nog proefberekeningen gemaakt; dat betekent dat er nu nog geen lijst met straatquotes beschikbaar is. De straatquote zal straks opnieuw berekend worden en tegelijk met de grondprijzenbrief openbaar gemaakt worden.

Verwijzen naar Belastingen

Als u nu al een nieuwbouwhuis heeft gekocht, dan heeft u ook al een erfpachtcontract afgesloten. Dit is dan nog gebeurd in het huidige stelsel van voortdurende erfpacht, met tijdvakken van 50 jaar. Dat betekent dat als u eeuwigdurende erfpacht wilt, u straks moet overstappen. Dan kan volgens de huidige planning op z'n vroegst aan het einde van dit jaar. Alleen nieuwe gronduitgiftes die worden nadat de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld (in de zomer), krijgen automatisch eeuwigdurende erfpacht. Alle onderhandelingen die nu al plaatsvinden met projectontwikkelaars vallen ook nog onder het huidige stelsel; voor de nieuwbouwhuizen die door deze projectontwikkelaars gebouwd worden, zal dus ook voortdurende erfpacht gelden (met tijdvakken van 50 jaar).

De eerste gronduitgiften met eeuwigdurende erfpacht worden pas gedaan nadat de Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Alle onderhandelingen die daarvoor al zijn begonnen, worden afgerond in het huidige stelsel van voortdurende erfpacht (dus met tijdvakken van 50 jaar).

Dit waardeverschil ontstaat omdat er bij eeuwigdurende erfpacht beperkingen gelden die bij eigendom niet gelden. Bij wonen zijn die beperkingen erg klein. Slechts bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) wordt de canon aangepast als de grondwaarde daardoor toeneemt. Bij andere wijzigingen blijft de canon gelijk. Voor commercieel vastgoed is het verschil met eigen grond groter omdat ook volumewijzingen tot canonaanpassingen leiden. Voor commercieel vastgoed zal de afslag de komende periode worden uitgewerkt en worden opgenomen in de vast te stellen Grondprijzenbrief. Voor erfpachtcontracten waarbij een bestemmingsbeperking geldt ten opzichte van het bestemmingsplan, wil het college wel nog een extra afslag hanteren.

Bestaande erfpachtrechten
Het college wil de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten berekenen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een buurtstraatquote. Vervolgens wordt van deze grondwaarde 1% afgetrokken om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage.

WOZ-waarde x buurstraatquote = grondwaarde
Grondwaarde - 1% = erfpachtgrondwaarde
Erfpachtgrondwaarde x canonpercentage = canon

Buurtstraatquote
Elke straat heeft een eigen buurtstraatquote; langere straten worden verdeeld in meerdere buurstraten. De buurtstraatquote is gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde in een straat. Dat gemiddelde is berekend door van een representatief aantal panden de grondwaarde te berekenen volgens de residuele waardemethode: de WOZ-waarde minus de opstalwaarde (waarbij rekening gehouden wordt met de veroudering van een pand), en daarvan het gemiddelde te nemen.

Waardeverschil eigen grond en eeuwigdurende erfpacht
Omdat het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond erg klein is, wordt de grondwaarde met 1% verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Dit waardeverschil ontstaat omdat er bij eeuwigdurende erfpacht beperkingen gelden die bij eigendom niet gelden. Bij de bestemming wonen zijn die beperkingen klein (alleen wijziging canon bij bestemmingswijzigingen), bij commerciële bestemmingen zijn die groter (ook wijziging canon bij volume wijzigingen). Voor commercieel vastgoed moet het waardeverschil nog worden bepaald.

Afkoop en indexcanon
De afkoopsom volgt uit de canon, door de canon te delen door het canonpercentage

In het document 'Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt' kunt u rekenvoorbeelden vinden van de methode voor grondwaardeberekening die het college voorlegt aan de gemeenteraad. De voorbeelden zijn fictief, maar wel afgeleid van werkelijke situaties. De mogelijke korting die de gemeente aan overstappers wil geven, is in deze voorbeelden buiten beschouwing gelaten. Het kan dus zijn dat de daadwerkelijke kosten anders uitpakken.

Niet voor elk huis wordt de opstalwaarde berekend. De gemeente berekent alleen de opstalwaarde van een aantal representatieve woningen in een straat - om aan de hand daarvan de straatquote te bepalen (het getal waarmee de gemiddelde grondwaarde in een straat wordt uitgedrukt). De opstalwaarde van deze woningen wordt berekend door de herbouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor.

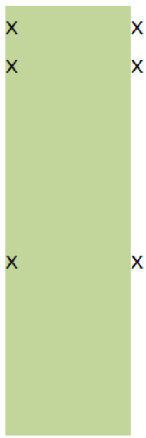
Voor het college is het verschijnen van het rapport geen aanleiding om de nu voorliggende uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet voor te leggen aan de gemeenteraad. Wel zal het college het rapport bestuderen en op basis daarvan een voorstel doen voor de wijze waarop dit rapport wordt betrokken bij de verdere uitwerking.

Op dit moment kunt u nog niet inspreken op de overstapregeling. Dat kan pas zodra de overstapregeling is voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Dit zal later in het jaar plaatsvinden. Als u zich abonneert op de nieuwsbrief wordt u automatisch op de hoogte gehouden.

Een vicarierecht is een tijdelijk erfpachtrecht. Daarna zal een nieuw erfpachtcontract aangegaan moeten worden tussen de gemeente en de bewoner van uw woning. Het is ook mogelijk dat u dit erfpachtcontract daarvóór al aangaat. U kunt dan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, uiteraard met inachtneming van de gemaakte afspraken dat u tot het einde van uw looptijd geen erfpachtvergoeding hoeft te betalen. Dit is de reden dat wij u graag tijdig hebben willen informeren over de mogelijkheden en de veranderingen die er dit jaar plaats gaan vinden.
Op de pagina over de vernieuwing kunt u informatie vinden in het Engels: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/
Het nieuwe erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters.
Op dit moment is de overstapregeling nog niet bekend. Dan pas kunt u uitrekenen wat overstappen voor u betekent en welke voor- en nadelen daar aan gekoppeld zijn. Het voordeel van eeuwigdurende erfpacht is zekerheid. Hoe eerder u overstapt, hoe eerder u zekerheid heeft over uw toekomstige erfpachtkosten. Dit is vooral interessant als uw huidige tijdvak over 10-15 jaar afloopt en u van plan bent uw huis te verkopen. Om te weten wat het financieel precies betekent voor u, raden wij altijd aan een financieel adviseur in de hand te nemen.
Zowel in het huidige stelsel als in het nieuwe stelsel kunt u splitsen, zonder dat de canon verhoogd wordt.
Het voordeel van eeuwigdurende erfpacht is dat u meer zekerheid heeft over uw erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Het is echter wel mogelijk dat er kosten verbonden zijn aan het overstappen. Wat overstappen voor u betekent, is pas te berekenen zodra de overstapregeling bekend is. Hoe dan ook, voordat u overstapt is het belangrijk dat u zich goed laat informeren door een financieel adviseur.
De buurtstraatquote is gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde in een straat. Dat gemiddelde is berekend door van een representatief aantal panden de grondwaarde te berekenen volgens de residuele waardemethode: de WOZ-waarde minus de opstalwaarde (waarbij rekening gehouden wordt met de veroudering van een pand), en daarvan het gemiddelde te nemen. In de meeste buurstraten is de straatquote gebaseerd op ongeveer 70% van de woningen in die straat.
Op dit moment is het canonpercentage voor bestaande erfpachcontracten niet marktconform. Dat betekent dat dit percentage veel lager ligt dan het rentepercentage dat de gemeente betaalt voor de leningen die nodig zijn om de grond bouwrijp te maken. Het percentage is dus eigenlijk te laag ten opzichte van de waarde van de grond en de investering die de gemeente heeft gedaan. Het canonpercentage voor nieuwe erfpachtcontracten is in het nieuwe stelsel vergelijkbaar met het huidige stelsel.
De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht zijn nu nog niet beschikbaar voor inzage. Deze worden openbaar zodra de inspraak start. De inspraak op de Algemene Bepalingen staat gepland voor eind februari.
Voor nieuwe uitgifte is er geen WOZ-waarde beschikbaar. Het college heeft daarom voorgesteld om voor nieuwe uitgiftes de marktwaarde van het vastgoed, bijvoorbeeld de VON-prijs of de beleggingswaarde, te gebruiken als uitgangspunt voor het berekenen van de erfpachtkosten.

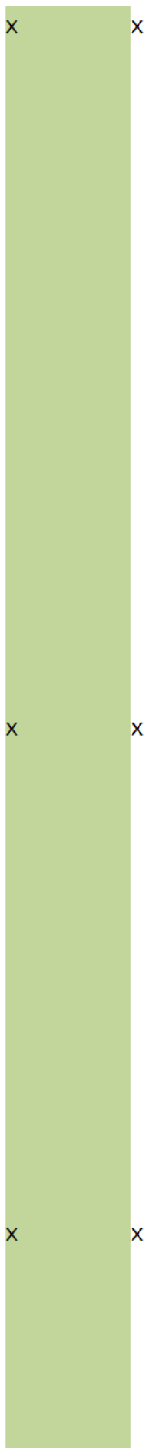
Uitgebreid antwoord (alleen voor doorvragers)	Site	Docwerker
Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast.	x	x
	x	x
	x	x
	x	x

01468



129173

01468



129173

Bij (eeuwigdurende) erfpacht blijft de grond eigendom van de gemeente. Een erfpachter heeft het recht om de grond en het daarop gebouwde pand te gebruiken tegen een vooraf vastgestelde vergoeding en voor een vastgelegde termijn. Bij eeuwigdurende erfpacht is deze termijn oneindig. Er zijn drie verschillen: 1. Bij erfpacht maken erfpachter en gemeente afspraken over het gebruik van de grond. Wanneer de erfpachter het erfpachtrecht wil uitbreiden of een andere bestemming wil realiseren, kan dit consequenties hebben voor de vergoeding. Nieuw bij eeuwigdurende erfpacht is dat particulieren hun woning wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten, mits er geen extra woningen worden gerealiseerd. Uitbreiding van commercieel vastgoed is wel reden om de canon opnieuw te bekijken. Ook bij verandering van bestemming (bijvoorbeeld van kinderdagverblijf naar kantoor) wordt de grondwaarde opnieuw bepaald; 2. Bij koop moet u de grondwaarde in één keer afrekenen met de gemeente, bij erfpacht kunt u kiezen tussen afkoop of periodieke betalingen (canon). Deze laatste zijn bovendien op dit moment aftrekbaar van de inkomstenbelasting waar u hypotheekrente na 30 jaar niet meer van de belastingen mag aftrekken; 3. Er geldt een gebruiksverplichting op erfpachtgrond om speculatie tegen te gaan. De gemeente behoudt bij uitgifte op erfpacht het eigendom van de grond. Zo blijft zij in staat de stad te ontwikkelen omdat ze in het erfpachtcontract vastleggen welke rechten de erfpachter heeft op het gebied van het gebruik van de grond. Overigens is het contract tussen erfpachter en gemeente bindend.

x x

x x

x

www.rekenkamer.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2012/07/canonherziening_ONDZrapport_tekst.pdf en www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/canonherzieningen-einde-tijdvak-de-gemeentelijke-aanbiedingen-onderzocht/

01468



129173

01468

129173

01468

129173

01468



129173

Als u uw huis of bedrijfspand wilt verkopen, is het goed om alle factoren die van invloed zouden kunnen zijn op de verkoopbaarheid van uw pand op een rij te zetten. Een vraagstuk is bijvoorbeeld of uw pand makkelijker te verkopen is met een eeuwigdurend erfpachtrecht. Immers, als de canon eeuwigdurend is afgekocht of als de hoogte van de jaarlijkse canon eeuwigdurend is vastgesteld, dan weet een potentiele koper precies waar hij/zij aan toe is. Dat maakt het makkelijker voor de koper om de financiering te regelen. Echter, u dient er rekening mee te houden dat het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht ook kosten met zich mee kunnen brengen, zoals een hogere canon. Of de canon omhoog gaat in het eeuwigdurende erfpachtstelsel, en hoeveel dat zou zijn, is nog niet bekend. De gemeente is hierover geadviseerd door een onafhankelijke deskundigencommissie. Dit advies wordt momenteel uitgewerkt, om te kijken wat de financiële consequenties zijn voor erfpachters. Zodra hier meer over bekend is, melden wij dit op deze website. Laat u altijd goed informeren door uw makelaar en bank over wat de beste beslissing is voor de koop van een huis.

x x

x x

x x

x x

www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/referendumverzoek/





5.1.2e (alleen vragen die niet op de website staan)

Achter de hand

x x

x

x

x x

x x

x

x

x x

x x

x x

x

x x

x

x

x

x x

x x

x x

x

