Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Versie mei 2016

Na 1 juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht. Doel is: eeuwigdurende zekerheid over erfpachtkosten. Het gaat na 1 juli –als de gemeenteraad eind juni heeft ingestemd- alleen gelden voor zogenoemde nieuwe uitgiften: (bebouwde) grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken. Voor andere gevallen wordt een overstapregeling gemaakt.

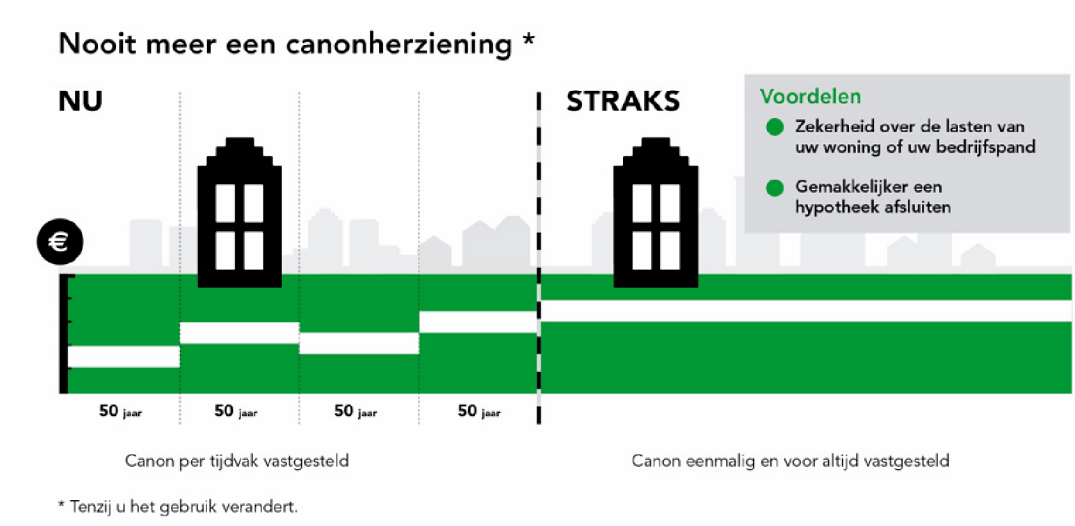
Wat verandert er per 1 juli en voor wie?

- Het geldt automatisch voor mensen die erfpachter worden van een woning, bedrijf, voorziening of kantoor die onder deze zogenoemde nieuwe uitgiften vallen.
- De erfpachtcanon wordt in eeuwigdurende erfpacht nog maar 1 keer vastgesteld.
- Er zijn geen canonherzieningen meer aan het einde van het tijdvak.

Wat verandert niet?

- Voor mensen die nu al erfpachter zijn, verandert er niets.
- Dat geldt ook voor mensen die voor 1 juli 2016 een huis hebben gekocht. Ook wanneer dit nog niet is opgeleverd.

Voor hen volgt een overstapregeling die in oktober 2016 ter inspraak zal worden voorgelegd.



Verschil huidig voortdurend stelsel en eeuwigdurend

Huidig	Eeuwigdurende erfpacht
– Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld – Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op. – De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde.	– Canon en afspraken eenmalig vastgesteld – Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken veranderen nooit meer, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert. – De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in

– 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 erfpachtkosten. – Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	geval van een wijziging). – Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert. – Zekerheid over erfpachtkosten. – Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben. – Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop (commercieel bij nieuwe uitgifte alleen afkoop)



Canonpercentage marktconform

Het canonpercentage wordt eenmalig gebruikt om de vergoeding die u als erfpachter jaarlijks moet betalen voor het gebruik van de grond uit te rekenen. Daarna wordt het canonbedrág jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Voor eeuwigdurende erfpacht is het actuele canonpercentage 2,39%, in veel gevallen lager dan een langjarige hypotheekrente. En het zal bij rentestijgingen nooit hoger worden dan 4,23%. Zo beperkt de gemeente het risico voor erfpachters bij grote rentestijging.

De gemeente loopt zelf twee risico's:

- het risico dat de rente voor de lening die zij aangaat voor het bouwrijp maken van grond stijgt boven het canonpercentage dat ze als vergoeding terugkrijgt
- en het risico dat een erfpachter niet betaalt.

In het canonpercentage wordt dan ook rekening gehouden met 1,5% risicopercentage.

Het canonpercentage wordt ieder jaar vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer informatie en het actuele canonpercentage: amsterdam.nl/erfpacht

Twee erfpachtstelsels

Het huidige voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven naast elkaar bestaan. Daarvoor zijn twee redenen:

- Nieuwbouw heeft vaak een aanlooptraject van zo'n twee jaar. Deze trajecten worden dus nog in voortdurende erfpacht afgerond. Alleen nieuwbouw waarvan de voorbereiding na 1 juli start, wordt direct in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.
- Huidige erfpachters stappen alleen over op vrijwillige basis. Zij kunnen er ook voor kiezen in het huidige stelsel te blijven.

Vervolg

- 15 juni: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw in de raadscommissie
- 22 juni: beslist de gemeenteraad over de plannen
- oktober: overstapregeling in de inspraak
- maart 2017 (afhankelijk van de hoeveelheid reacties): besluitvorming overstapregeling
- Daarna kunnen de eerste erfpachters overstappen.

Meer informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. Schrijf u daar ook in op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.