Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht, daar kun je mee rekenen

Belangrijke informatie vooraf voor de verkopend ontwikkelaar, makelaar en overige adviseurs bij de koop van een nieuwbouwwoning.

Kopers van nieuwbouwwoningen in Amsterdam worden vaak erfpachter of mede-erfpachter in een vereniging van eigenaars. Naast de beslissing met betrekking tot de koop van de woning moet de koper ook een beslissing nemen over canonbetaling of afkoop. Nieuwe erfpachters hebben de keuze tussen drie vormen van canonbetaling en afkoop van de canons voor een tijdvak van 50 jaar. Met hun keuze voor canonbetaling of afkoop kunnen nieuwe erfpachters hun woonlasten beïnvloeden. Het is dan ook van belang, dat zij een goed beeld hebben van erfpacht, de betalingsvarianten en de consequenties daarvan voor de woonlast.

In dit informatieblad wordt ingegaan op de belangrijkste kenmerken van erfpacht en de voordelen, nadelen en risicos verbonden aan de 3 canontypes dan wel afkoop van de canon over 50 jaar. Ook wordt in dit informatieblad ingegaan op de hoogte en mogelijke ontwikkeling van de canon en netto woonlast voor de woning waarin uw klant geïnteresseerd is. In een beperkt rekenmodel worden deze berekend aan de hand van:

- door u en/of uw klant in te vullen gegevens van de woning waarin uw klant geïnteresseerd is (projectnaam, bouwnummer, VON-prijs, grondwaarde, canonpercentages etc.),
- door uw klant op te geven, in de gele cellen van de navolgende tabel in te vullen gegevens met betrekking tot aannames/wensen van uw klant ten aanzien van inflatie, financiering, belastingschijf IB en eventuele beperkingen van de aftrekbaarheid van rente,
- door u en/of uw klant in de navolgende tabel in te vullen gegevens met betrekking tot het eigen woningforfait,
- toepassing van de Wet Hillen. Deze lijkt alleen van toepassing bij afkoop; De Vereniging Eigen Huis heeft echter bij de Tweede Kamer aanhangig gemaakt, dat ook erfpachters die canon betalen van deze fiscale faciliteit gebruik zouden moeten kunnen maken (standaard = nee),
- van de vorenstaande input afgeleide gegevens.

Nadrukkelijk gaat dit informatieblad niet in op de risico's verbonden aan de verschillende hypotheekvormen, die in dit rekenmodel kunnen worden aangegeven. Het is nadrukkelijk de eigen verantwoordelijkheid van de koper/erfpachter en zijn adviseurs zich hiervan een helder beeld te vormen. U gelieve uw klant hier met nadruk op te wijzen dan wel hem hierin te adviseren.

Uiteraard kunt u geen of gefingeerde gegevens met betrekking tot de woning en de persoonlijke situatie van uw klant invoeren. De betrouwbaarheid van de uitkomsten van het gehanteerde rekenmodel worden dan navenant minder specifiek voor woning en koper. Uw klant is in dat geval minder geïnformeerd met betrekking tot de door hem te maken keuze met betrekking tot canonbetaling of afkoop.

Meer weten?

De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Aan berekeningen of informatie afkomstig van deze CD kunnen geen rechten ontleend worden. De informatie en de berekeningen zijn gebaseerd op de fiscale regels en de erfpachtbepalingen, zoals deze in Nederland golden op 1 januari 2007.

Toelichting op de Algemene Bepalingen 2000 voor voortdurende erfpacht in de gemeente Amsterdam

Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam verkoopt sinds 1896 in de regel geen grond meer, maar geeft de grond uit in erfpacht. De erfpachter heeft het recht de grond te gebruiken, bijvoorbeeld voor een woning. Hij betaalt hiervoor een vergoeding, de canon.

Inhoud informatiepakket

In dit informatiepakket van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam laten we u zien:

- wat de belangrijkste overwegingen van de Gemeenteraad van Amsterdam zijn voor erfpacht,
- wat de belangrijkste kenmerken zijn van erfpacht en hoe erfpacht tot stand komt,
- welke canontypes er zijn en welke karakteristieken die hebben,
- wat de voor- en nadelen van de canontypes en afkoop zijn,
- hoe het verloop van de verschillende canontypes kan zijn over het eerste 50-jarig erfpachttijdvak,
- hoe hoog de netto woonlast na belastingen kan zijn en welke ontwikkeling u daarin kunt verwachten bij de verschillende canontypes of afkoop.

Redenen voor erfpacht

De Gemeenteraad besloot in 1896 de grond voortaan in erfpacht uit te geven. In 1999 zijn de belangrijkste argumenten opnieuw bevestigd en onderschreven door de gemeenteraad. Deze argumenten zijn, dat:

- de waardevermeerdering van de grond ten goede zou moeten komen van de hele gemeenschap,
- de overheid (mede) moet kunnen bepalen hoe de schaarse grond binnen de stad wordt benut,
- het erfpachtstelsel een middel kan zijn om maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. De erfpachter heeft het recht de grond te gebruiken voor een afgesproken bestemming, meestal voor onbepaalde tijd. De erfpacht is verbonden aan de grond en niet aan de persoon van de erfpachter. Een erfpachtrecht kan dan ook worden overgedragen aan een ander, zonder dat daarvoor toestemming van de gemeente nodig is. Ook de algemene en bijzondere voorwaarden die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, gaan dan over op de nieuwe erfpachter. Bij het overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen.

Hoe komt een erfpachtoveeenkomst tot stand?

Een erfpachtovereenkomst komt tot stand door overeenstemming tussen de gemeente als grondeigenaar en de toekomstige erfpachter. De afspraken worden vastgelegd in de algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract. Het erfpachtcontract wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte.
Het erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van de uitgifteakte in de openbare registers.

Wat zijn algemene bepalingen?

Algemene Bepalingen zijn de vaste afspraken die op een erfpachtrecht van toepassing zijn. Zij bevatten de algemene rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Algemene Bepalingen blijven in principe gedurende het hele administratieve tijdvak van 50 jaar van toepassing. De Algemene Bepalingen worden regelmatig door de gemeenteraad herzien om ze aan te passen aan de eisen van de tijd. De eerste Algemene Bepalingen dateren van 1896. De nieuwste Algemene Bepalingen dateren van 2000, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (kortweg AB2000). Uw stadsdeel kan u vertellen welke Algemene Bepalingen op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. Ook kunt u een exemplaar van uw Algemene Bepalingen opvragen via de website www.erfpacht.amsterdam.nl.

Meer weten?

De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Aan berekeningen of informatie afkomstig van deze CD kunnen geen rechten ontleend worden. De informatie en de berekeningen zijn gebaseerd op de fiscale regels en de erfpachtbepalingen, zoals deze in Nederland golden op 1 januari 2007.

Wat zijn bijzondere bepalingen?

Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. Meestal betreffen de bijzondere bepalingen beperkingen of verplichtingen over het gebruik van de grond. Het kan bijvoorbeeld gaan over de maximale grootte van de bebouwing of de bestemming. Soms worden ook bijzondere bepalingen opgenomen met betrekking tot bodemverontreiniging.

Wat is voortdurende erfpacht?

Voortdurende erfpacht betekent dat een terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht wordt uitgegeven.
De gemeente krijgt dan niet meer de beschikking over de grond, behalve wanneer de erfpachter de erfpacht opzegt of wanneer de gemeente de erfpacht op grond van de Algemene Bepalingen ontbindt.
Voortdurende erfpacht komt in Amsterdam het meest voor.

Wat is een tijdvak?

De looptijd van een recht van erfpacht wordt, op grond van de actuele Algemene Bepalingen, verdeeld in administratieve periodes van 50 jaar. Zo'n periode noemt men een tijdvak. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon aangepast aan de actuele grondwaarde. Ook gaan er nieuwe Algemene Bepalingen gelden.

Wat is canon?

De canon is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is.
De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam kennen drie canontypes.
Ook is het mogelijk de canon over een tijdvak vooruit te betalen, dit heet afkoop. Verderop in dit pakket wordt hier nader op ingegaan.

Welke betalingsmogelijkheden kent erfpacht ?

- De indexcanon is uitgangspunt voor de betaling van een erfpacht.
  Daarnaast is steeds aan het begin van een tijdvak de keuze mogelijk voor een ander type dan de indexcanon:
- canon 10 jaar vast
- canon 25 jaar vast
- afkoop canons tijdvak 50 jaar

Het is onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam niet mogelijk om tussentijds voor een ander canontype te kiezen. Wel is het gedurende een tijdvak altijd mogelijk van canonbetaling over te gaan tot afkoop van de canons over het resterende deel van het erfpachttijdvak.

Wat zijn de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde

De grondwaarde bij uitgifte vormt de basis van de verschillende canontypes en de afkoopsom. Om de grondwaarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde van de grond ten tijde van de uitgifte. Voor woningen is de grondwaarde bij uitgifte gelijk aan de VON-prijs bij afgekochte erfpacht minus de genormeerde stichtingskosten van de woning (dit komt ongeveer overeen met de aanneemsom).
Door middel van indexering van de grondwaarde bij uitgifte wordt jaarlijks de schaduwgrondwaarde bepaald. De indexering vindt plaats op basis van de inflatie minus 1%. De schaduwgrondwaarde volgt de inflatie op afstand. De schaduwgrondwaarde speelt een rol bij de aanpassing van de 25 jaar vaste canon na 25 jaar en bij de bepaling van de afkoopsom bij een eventuele tussentijdse afkoop.

Wat is de hoogte van de canon ?

De canon is gebaseerd op de grondwaarde en het canonpercentage. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is afhankelijk van het gekozen canontype.

Meer weten?

De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Aan berekeningen of informatie afkomstig van deze CD kunnen geen rechten ontleend worden. De informatie en de berekeningen zijn gebaseerd op de fiscale regels en de erfpachtbepalingen, zoals deze in Nederland golden op 1 januari 2007.

Wat is hoogte van de canonpercentages ?

De canonpercentages zijn gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Voor elke canonvorm geldt een ander canonpercentage. Hoe langer canon vaststaat, des te hoger is het canonpercentage. Het principe is vergelijkbaar met de hypotheekrente.
Als men voor langere tijd zekerheid wenst over de jaarlijkse betalingen, dan staat daar een hoger canonpercentage tegenover. De canonpercentages worden elk kwartaal door de gemeente vastgesteld op basis van het gemiddeld rendement op een reeks staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant.

Is de canon fiscaal aftrekbaar?

De jaarlijkse canonbetaling is aftrekbaar van de inkomstenbelasting. De rente over een eventuele lening voor het afkopen van de canon is eveneens aftrekbaar. De afkoopsom zelf of de de aflossing en de spaar/beleggingspremies op een voor de financiering van de afkoopsom genomen hypothecaire lening zijn echter niet aftrekbaar. Voor gedetailleerde informatie kunt u contact opnemen met uw notaris.

Heeft een keuze voor canonbetaling nog andere fiscale gevolgen ?

Een keuze voor canonbetaling heeft op dit moment mogelijk gevolgen voor het eventueel vervallen van de afschaffing van het eigenwoningforfait wanneer de hypotheeksom geheel of nagenoeg geheel is afgelost (Wet Hillen). Vooralsnog geldt deze afschaffing alleen bij woningen waarvan de erfpacht is afgekocht en de hypotheek is afgelost. De Vereniging Eigen Huis heeft er bij de Tweede Kamer op aangedrongen om deze fiscale faciliteit ook te laten gelden bij canonbetaling.

Kenmerken canontypes en afkoopsom

Indexcanon

- De canon bedraagt de grondwaarde **x** indexcanonpercentage voor deze woning (zie invoergegevens).
- De canon wordt elk jaar geïndexeerd op basis van de inflatie min 1%.

Voordelen:

- laag aanvangsniveau
- volgt inflatie op afstand

Nadelen/risico's:

- onzekerheid canonverloop bij oplopende inflatie

Canon 10 jaar vast

- De canon bedraagt de grondwaarde **x** canonpercentage 10 jaar vaste canonvoor deze woning (zie invoergegevens).
- De canon wordt elke 10 jaar aangepast aan het dan actuele canonpercentage (dat gekoppeld is aan het reëel rendement op staatsleningen).

Voordelen:

- zekerheid 10 jaar
- alleen aanpassing van canonpercentage
- inflatie niet van invloed

Nadelen/risico's:

- onzekerheid canonverloop bij oplopende rente (na 10 jaar nieuw canonpercentage)

Meer weten?

De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Aan berekeningen of informatie afkomstig van deze CD kunnen geen rechten ontleend worden. De informatie en de berekeningen zijn gebaseerd op de fiscale regels en de erfpachtbepalingen, zoals deze in Nederland golden op 1 januari 2007.

Canon 25 jaar vast

- De canon bedraagt de grondwaarde **x** canonpercentage voor 25 jaar vast voor deze woning (zie invoergegevens).
- De canon wordt na 25 jaar aangepast aan:
  – de ontwikkeling van de schaduwgrondwaarde op basis van de inflatie min 1%,
  – het dan actuele canonpercentage (gekoppeld aan het reëel rendement op staatsleningen).

Voordelen:

- zekerheid 25 jaar

Nadelen/risico's:

- onzekerheid canonverloop bij oplopende inflatie en/of rente (na 25 jaar schaduwgrondwaarde en nieuw canonpercentage)

Afkoop 50 jaar

- De afkoopsom voor 50 jaar is gelijk aan de grondwaarde.

Voordelen:

- zekerheid 50 jaar door ontbreken tussentijdse aanpassing canon

Nadelen/risico's:

- onzekerheid ontwikkeling hypotheekrente
- mogelijke beperking aftrek hypotheekrente
- in vergelijking met canon hogere, niet aftrekbare lasten financiering

Meer weten?

De erfpachtsite van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (www.erfpacht.amsterdam.nl) geeft u antwoord op de meest voorkomende vragen. Ook kunt u via deze website brochures en dergelijke over erfpacht aanvragen.

Aan berekeningen of informatie afkomstig van deze CD kunnen geen rechten ontleend worden. De informatie en de berekeningen zijn gebaseerd op de fiscale regels en de erfpachtbepalingen, zoals deze in Nederland golden op 1 januari 2007.