Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht

Betekenis voor u en uw (toekomstige) klanten

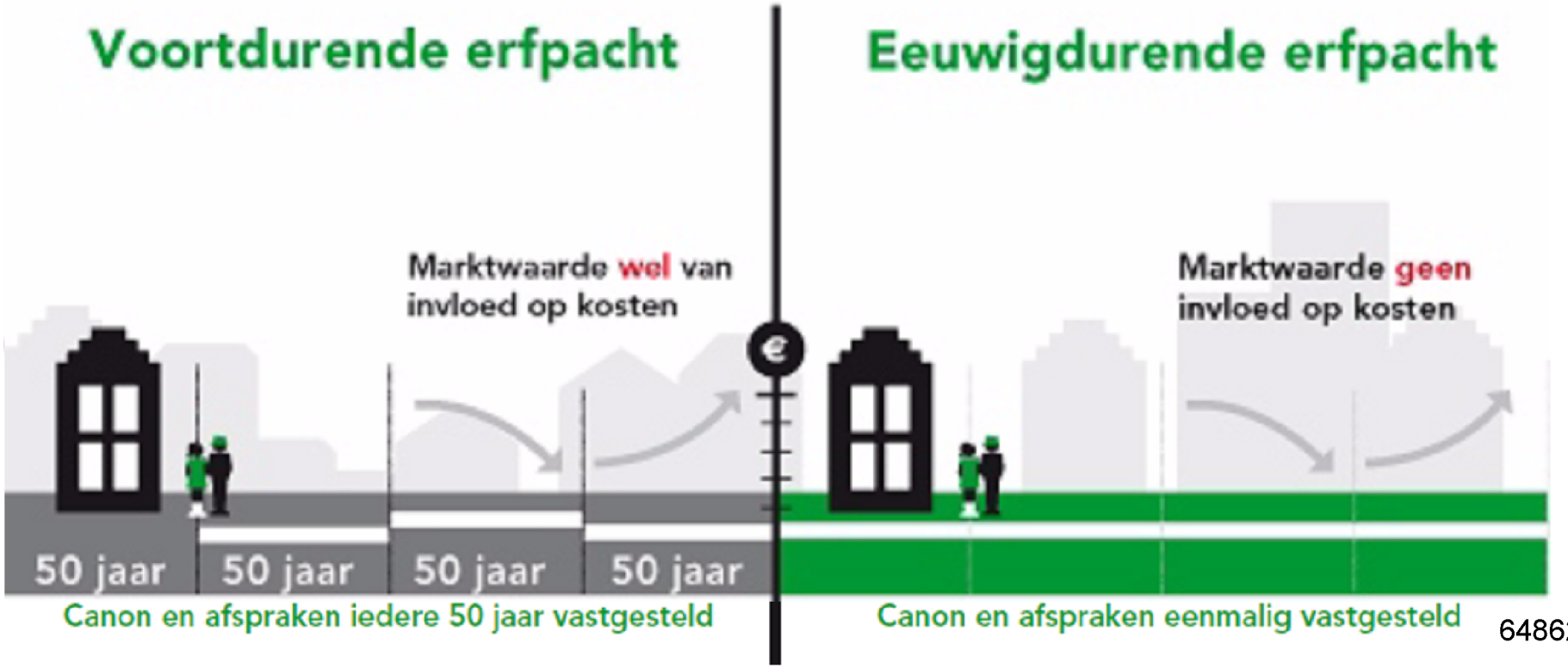
5.1.2e 5.1.2e – 14 maart 2017

Inhoud

- Waarom eeuwigdurende erfpacht?
- Het raadsbesluit van 22 juni 2016
  – Vanaf 1 juli: invoering voor nieuwe uitgiften
- De Overstapregeling
  – uitgangspunten
  – inspraak en besluitvorming
- Vragen

04789

Waarom eeuwigdurende erfpacht? Voorspelbaar, vrijwillig



64862

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

Tekst uit het collegeakkoord van 2014:

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van **eeuwigdurende erfpacht**. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Het Raadsbesluit van 22 juni 2016

- Invoeren eeuwigdurende erfpacht voor



04789

Basis nieuwe stelsel

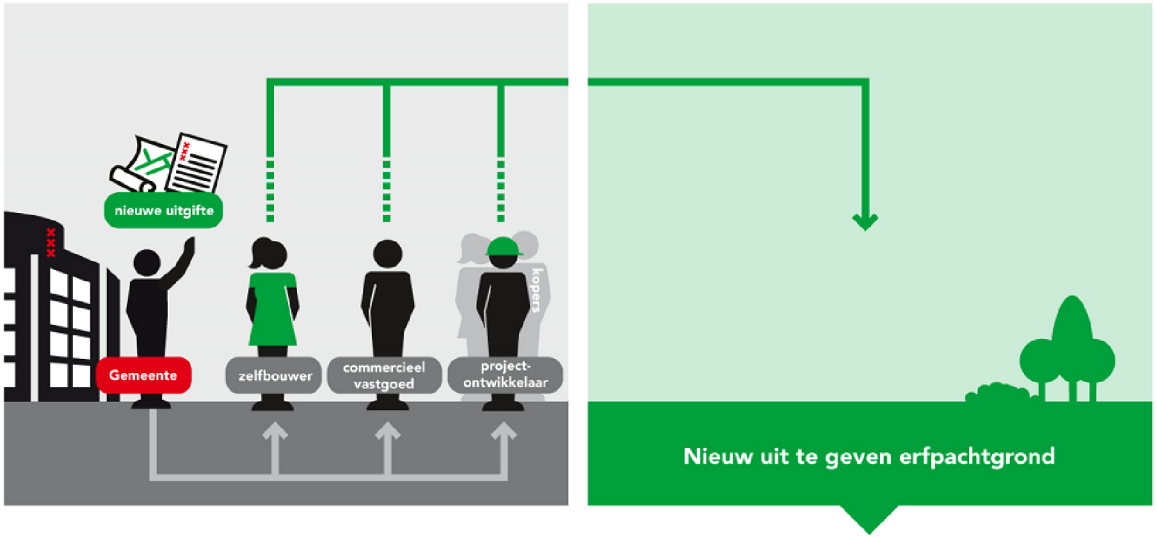
- Nieuwe stelsel geldt voor woningen en commercieel vastgoed
- Geen tijdvakken en dus ook geen canonherzieningen meer
- Geen eenzijdige aanzegging andere AB;
- Betaalvormen: indexcanon of afkoop
  - Voor commercieel is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht
  - Voor wonen keuzevrijheid
- Canon wordt één keer bepaald, alleen aangepast als
  - Voor woningen: bestemmingswijziging
  - Voor commercieel: bestemmings- en volume wijziging
- Geen mogelijkheid tot ondererfpacht



64862

04789

Methode grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften





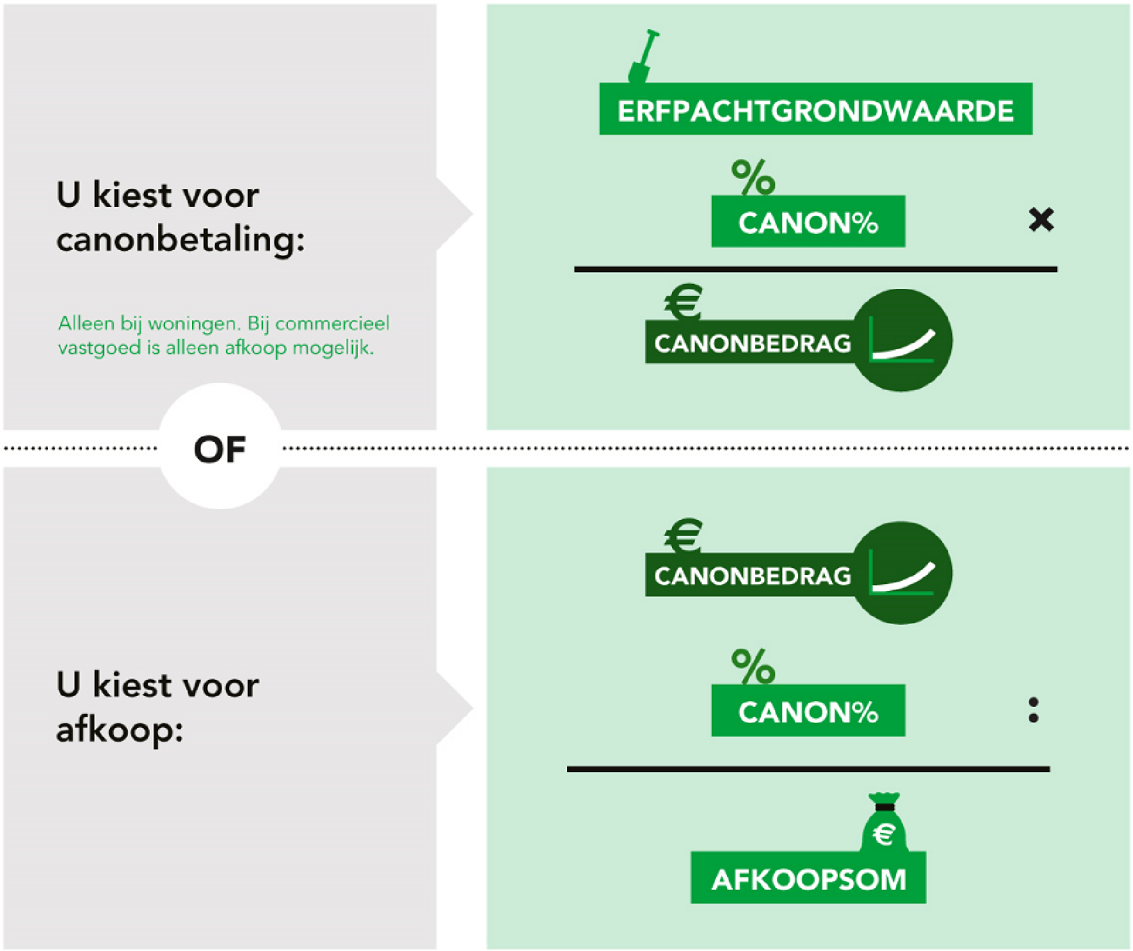
Eeuwigdurende erfpacht

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

64862

04789

De canon en afkoopsom



64862

04789

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling vooruitblik

64862

04789

Het raadsbesluit van 22 juni 2016

Wat ligt vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
- Canonpercentage
  - Indexcanon (2,39% - 4,5% afhankelijk van rente)
- Indexering canon



64862

04789

Pijlers voor de Overstapregeling

- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk



64862

04789

Wat waren de voorstellen zoals die voor inspraak lagen van 9 januari t/m 19 februari?



64862

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Wie kunnen er overstappen?



- Alle erfpachters, behalve woningcorporaties en HA
- Erfpachters van woningen: kunnen altijd overstappen
- Erfpachters van niet-woningen: alleen als resterende tijdvak korter dan 10 jaar is

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Hoe gaat overstappen?



- Overstappen is vrijwillig
- Overstappen kan tussentijds of aan het einde van het tijdvak
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Vrijwillige overstap

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - De erfpachter betaalt vergoeding voor gebruik grond
  - De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom voor de duur van het tijdvak
  - Aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag en nieuwe Algemene Bepalingen
- Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - financiële verplichtingen huidige tijdvak
  - nieuw "tijdvak" aan het einde van het tijdvak
- In gelijke situaties gelijke gevallen gelijk behandelen

04789

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Wat kost overstappen?



- Bij woningen:
  WOZ2014 x buurtstraatquote
- Bij niet-woningen:
  maatwerk
- Depreciatie 10%
- Canonpercentage 2017: 2,39%
- Jaarlijkse aangepast aan inflatie

64862

04789

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Wanneer betalen?



- Keuze tussen canon straks of direct afkopen
- Canon straks = eeuwigdurende canon anno nu + inflatie
- Direct afkopen = afkoopsom van canons vanaf einddatum (+ eventueel afkoop voortdurende canon)
- AB2016 gaat gelijk in na overstap

64862

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Betalingsvormen



04789

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Financiële gevolgen



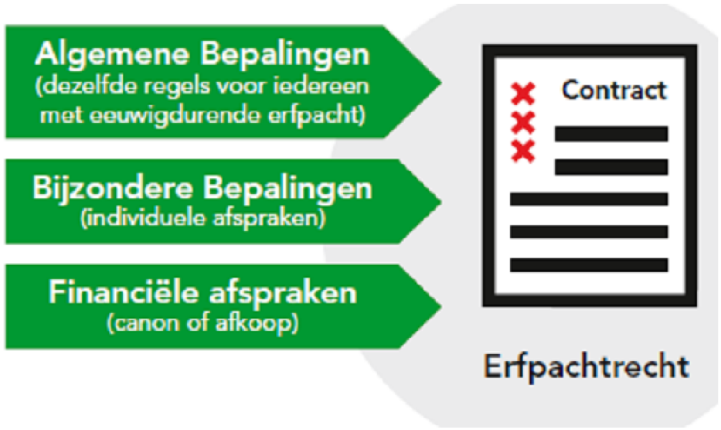
- Bij veel overstappers brengt eeuwigdurende erfpacht op lange termijn minder op
- Woonerfpachters die in 2017 tussentijds overstappen zijn op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit vanwege:
  - relatief lage WOZ van 2014
  - lage canonpercentage

64862

04789

Voorstel voor inspraak
9 januari t/m 19 februari

Praktische zaken bij overstap



- Schoon-over-principe
- Aktekosten voor rekening erfpachter
- Indicatieve berekening erfpachtkosten voor woningen in rekentool

64862

04789

Reacties tijdens inspraak


Erfpacht Nieuw stelsel pakt onrechtvaardig uit

Stadsbestuur rekent zich rijk


Afkoopregeling Burgers onzeker over voorstel gemeente

Erfpacht nieuwe stijl: top of strop?

Eeuwige erfpacht, wie kan dat betalen?


Steun voor plan wethouder Van der Burg brokkelt af

CDA: Nieuwe rekenmethode erfpacht

64862

04789

Zorgen erfpachter gaan vaak over het lopende voortdurende erfpachtcontract

- Canonherzieningen worden als onredelijk ervaren:
  - Canon wordt bij einde tijdvak altijd herzien.
  - Erfpachters houden hier niet altijd rekening mee.

Eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit niet


‘Erfpachtplannen deugen niet’


Het Parool
HOME AMSTERDAM STADSGIDS
'Ga met de erfpachters zelf om tafel'


ACTIE TEGEN AFKOOPPRIJS
Erfpachters Buitenveldert vrezen onbetaalbaar hoge kosten

64862



De stappen

- Januari 2017: Inspraak Overstapregeling
  - Overstapregeling, hoe en wanneer kan een erfpachter overstappen
  - Rekentool: wat betekent een overstap financieel gezien?
- Juni 2017 besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dit jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen

Meer weten?

- Nieuws en nieuwsbrief op **amsterdam.nl/erfpacht**
- Vragen? Mail 5.1.2e **@amsterdam.nl**
- Of bel naar **14020**



Gemeente Amsterdam

Wonen
Werken
Vrije tijd
Buurten

Actueel
Veelgevraagd
Bestuur en organisatie
Alle onderwerpen

Contact
English
Adressengids
Nieuwsbrief

Home › Wonen en leefomgeving › Erfpacht › Vernieuwing erfpachtstelsel

Zoeken...

Vernieuwing erfpachtstelsel

Amsterdam vernieuwt erfpachtstelsel

Vanaf 2016 voert de gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Nu wordt de vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan voor altijd vast. Zo krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten.

- Persbericht: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw in Amsterdam
- Nadere toelichting: Nieuwe uitgiftes eerst, overstapregeling volgt later
- Wat is het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?

Bekijk uitleg over de vernieuwing

Blijf op de hoogte van ontwikkelingen

Schrijf u in voor de nieuwsbrief en ontvang het laatste nieuws rondom de ontwikkelingen van het nieuwe erfpachtstelsel direct in uw mailbox. Meld u hier aan voor de nieuwsbrief.

Lees ook eerdere nieuwsbrieven terug:

- Nieuwsbrief: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
- Nieuwsbrief: Eindejaarsgroet

+ Meer

Wat kost eeuwigdurende erfpacht?

Het college heeft uitgewerkt hoe de grondwaarde, erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom kunnen worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht. Het is nog niet mogelijk om te berekenen wat uw individuele kosten precies zullen zijn, maar u kunt wel alvast bekijken hoe de rekenmethode werkt.

- Bekijk rekenmethode erfpachtkosten in het nieuwe stelsel

Wat is de volgende stap?

NU: College legt plannen voor aan de gemeenteraad

STRAKS: Inspraak op algemene plannen eeuwigdurende erfpacht (inspraak over de overstapregeling volgt later)

- Lees meer over de stappen naar eeuwigdurende erfpacht
- Belangrijke momenten

Meedenken? Meld u aan voor het klantenpanel!

Bent u erfpachter in Amsterdam? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen en dat u ons helpt bij het toetsen van ideeën. U kunt zich aanmelden voor het klantenpanel via onderstaand aanmeldformulier. Wij hebben ook een klantenpanel voor ondernemers met een bedrijf op erfpacht.

- Aanmeldformulier klantenpanel
- Aanmeldformulier ondernemerspanel

Makelaars praten ook mee

- Meer filmpjes

Erfpachtspreekuur

Consultatie

64862

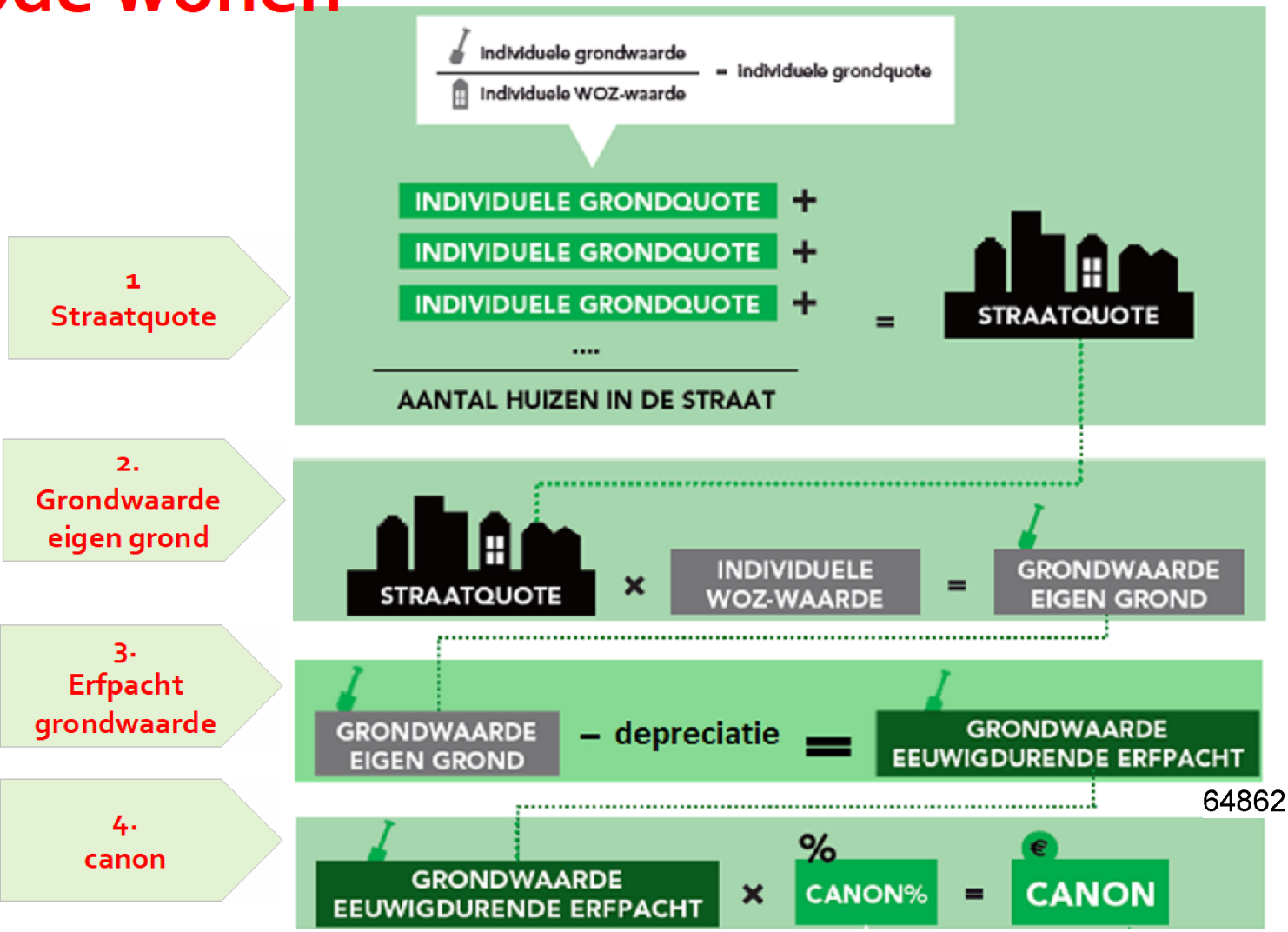
Gemeente
Amsterdam

Vragen?

04789

Terug naar presentatie

Methode wonen



64862