Wat is erfpacht?



- 80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.
- 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.
- Als erfpachter koop je een erfpachtcontract, niet een huis of bedrijfspand!
- 250.000 erfpachtcontracten
- 110.000 erfpachters
- 1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan uit meerdere panden bestaan
- 88 miljoen euro inkomsten per jaar. Zonder erfpachtvernieuwing groeit dit door naar 200 miljoen
- Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

Opmerking (10/23): Weet niet of we dit wel willen noemen

- Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).



Wat is erfpacht; meer informatie

De juridische definitie:

Erfpacht is het recht op het gebruik van de onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente. Onder **onroerende zaak** wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan. Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter hetzelfde genot van de zaak heeft als de eigenaar, tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald.
In deze inspraakronde wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond".
Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, grond van de gemeente gebruiken om te bebouwen. Ook kunt u het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen. Echter, de gemeente blijft eigenaar van de grond en de bebouwing daarop.

Tijdlijn

1500
De grond binnen de vestingwerken is volledig benut. Het stadsbestuur onteigende landbouwgronden rond de stad om verder te kunnen uitbreiden.

1700
Het bestuur slaagde er echter niet in alle grond weer te verkopen. Een gedeelte daarvan werd daarom in erfpacht uitgegeven voor tuinbouwdoeleinden.

1850
De grond werd voornamelijk aan ondernemers in erfpacht uitgegeven. Deze investeerden vaak liever in hun bedrijf, dan in de grond.

1896
De invoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Het ging om een stelsel met erfpacht op langere termijn (75 jaar) met een vaste canon.

1915
Bezwaren leidde tot herziening van het erfpachtstelsel. Voortaan werd grond uitgegeven in voortdurende erfpacht, met de mogelijkheid de canon te wijzigen na 75 jaar en daarna, na 50 jaar.

1966
Invoering van indexering in het erfpachtstelsel.

1980-...
Afkoop werd in deze periode verplicht.

1999
De gronden voor het erfpachtstelsel zijn opnieuw bevestigd en onderschreven door de Amsterdamse gemeenteraad.

2015
Het plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt uitgewerkt.

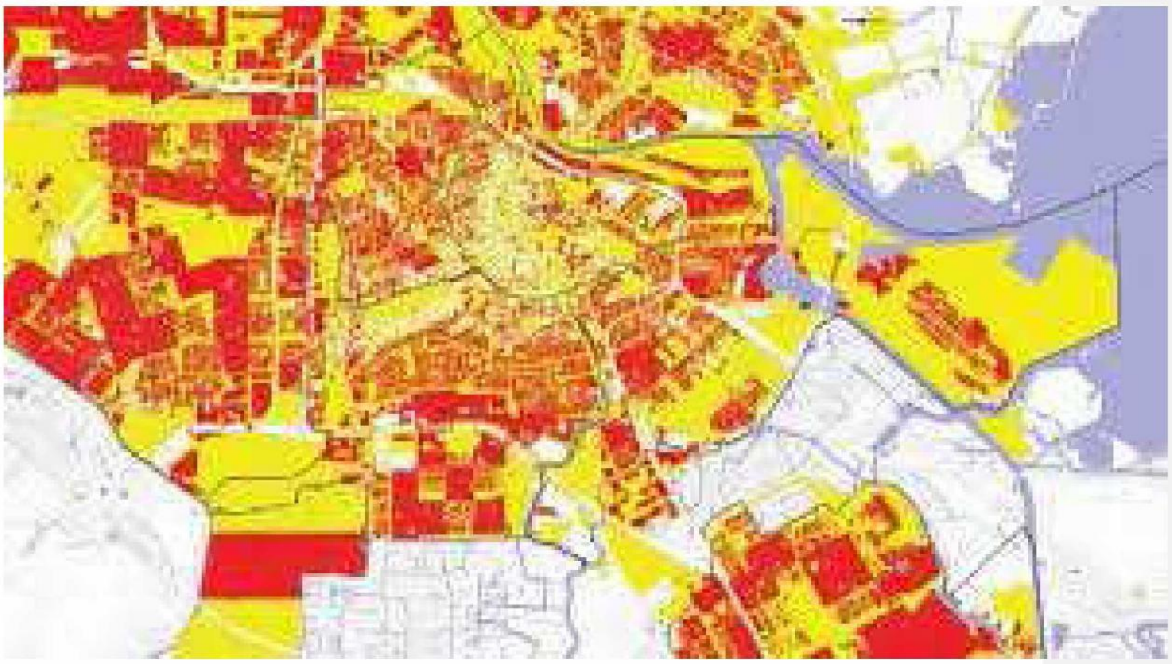
2016
Eerste mogelijkheid voor het afsluiten van contracten volgens eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Opmerking (10)(2e): Hiervan geen paneel! Dit wordt de achterkant van de factsheet. Nu dus negeren. Komt later wel

Opmerking(10)(2e): Jaartallen volgen nog

Waar is erfpacht?

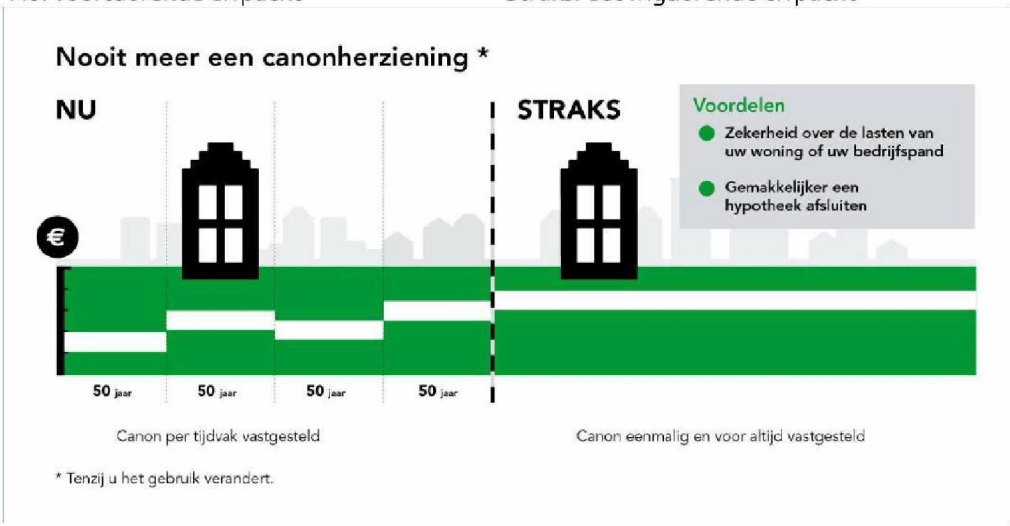
Opmerking [10)(2e]: Hiervoor komt een kant-en-klare pdf



Wat gaat er veranderen?

Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften, dus nieuwbouw.

Nu: voortdurende erfpacht Straks: eeuwigdurende erfpacht



Opmerking (10)(2e): Titel mag wel en bij nu en straks de naam van de stelsels. De voordelen mogen ook weg! Die komen eronder. De voetnoot ook weg.

Huidig stelsel	Nieuw stelsel
Bij het volgende tijdvak van 50 jaar gelden altijd de laatste regels (Algemene Bepalingen)	Gemeente kan nooit meer eenzijdig de voorwaarden aanpassen
Canon elke 50 jaar aangepast op basis van de actuele grondwaarde	Canon één keer en voor altijd vastgesteld op het moment van uitgifte
Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar	Bij afkoop lijkt eeuwigdurende erfpacht erg op vol eigendom.
Risico op grote stijging in kosten.	Zekerheid over erfpachtkosten voor erfpachter, maar ook gemeente en banken
Verkoop laatste 10 jaar van het tijdvak lastiger	Makkelijker een hypotheek afsluiten
Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 5, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop	Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop

Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht spelen?

Opmerking (10)(2e): Hier twee panelen van maken, of één grotere!

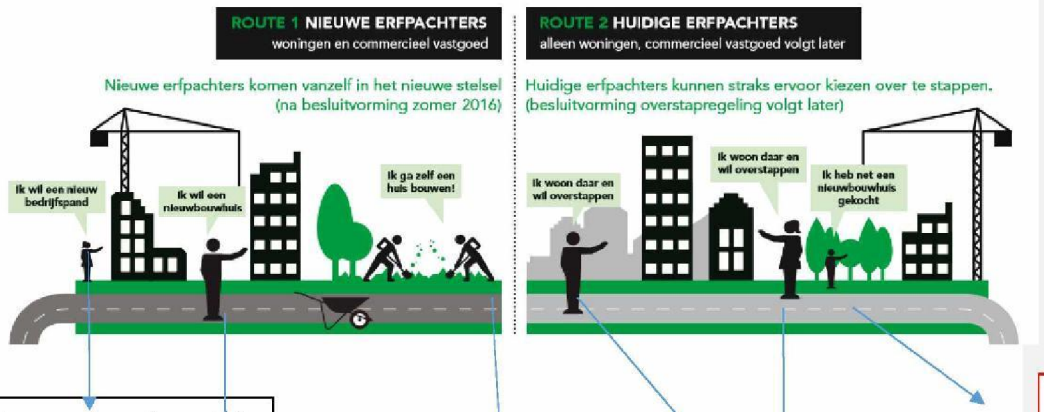
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier). Nieuwbouw krijgt straks automatisch eeuwigdurende erfpacht. Voor bestaande bouw volgt later een overstapregeling. Dit geldt ook voor nieuwbouw waarvoor de erfpachtafspraken nog vóór het ingaan van het nieuwe stelsel worden vastgelegd.

De erfpachtvernieuwing geldt niet voor:

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

Route 1: nieuwe erfpachters (nieuwbouw)

Route 2: huidige erfpachters (bestaande bouw)



Ik wil straks een nieuwbouwhuis of bedrijfspand kopen

Alle nieuwbouwpanden waarvan de voorbereidingen voor de gronduitgifte pas beginnen nadat het nieuwe stelsel in gaat, krijgen vanzelf eeuwigdurende erfpacht. Nieuwbouwprojecten waarvoor de onderhandelingen nog in het oude stelsel zijn gestart, krijgen een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor deze panden zal de overstapregeling gelden.

Ik wil straks zelf een huis bouwen

Zelfbouwers die na het ingaan van het nieuwe stelsel een kavel van de gemeente afnemen, krijgen automatisch eeuwigdurende erfpacht.

Ik ben erfpachter en wil overstappen

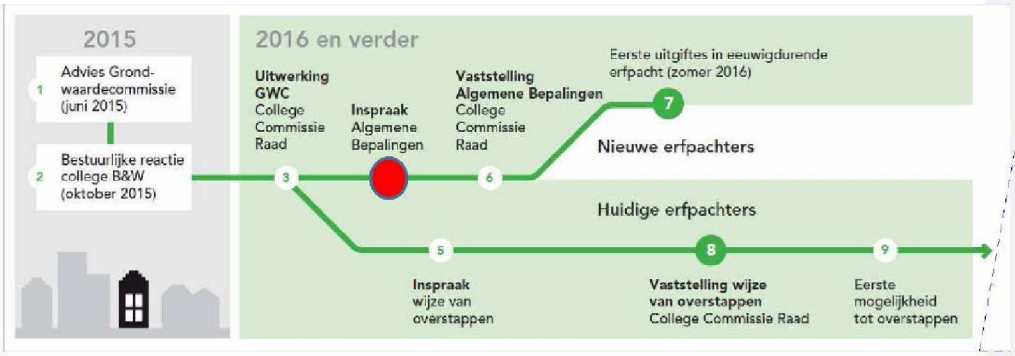
Voor alle 110.000 bestaande erfpachters wordt een overstapregeling gemaakt. Woningen zullen eerst kunnen overstappen, commercieel vastgoed later. De overstapregeling wordt nog ter inspraak voorgelegd.

Ik heb nieuwbouw gekocht die wordt opgeleverd nadat het nieuwe stelsel ingaat

Hebt u net een nieuwbouwhuis gekocht? Dan krijgt u een contract onder de voorwaarden van het huidige stelsel. Voor u geldt straks ook de overstapregeling.

Waar staan we nu?

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. Voor hen zal nog een overstapregeling moeten worden gemaakt.



1. Advies Grondwaardecommissie over het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
2. Bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie: positief, maar zorgvuldigheid geboden, dus eerst meer uitwerken en rekenvoorbeelden maken vóór definitief besluit.
3. Uitwerking advies Grondwaardecommissie in besluitvorming.
4. Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw, in de vorm van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.
5. Inspraak overstapregeling. Deze regeling wordt nu uitgewerkt.
6. Vaststelling nieuwe stelsel.
7. Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
8. Vaststelling overstapregeling.
9. De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen.

Opmerking [redacted]: Zou mooi zijn als deze wat langer gebruikt kan worden. Geen rode stip dus

Opmerking [redacted]: Coalitieakkoord (juni 2014) en Startdocument (feb 2015) met uitgangspunten. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw noemen.
Heel belangrijk: het spoor voor bestaande erfpachters moet echt vager (grijs).

Opmerking [redacted]: De nummering anders zodat de overstap na 7 valt.

Wat ligt er nu ter inspraak voor? 1/2

Opmerking [(10)(2e)]: Hier moet (10)(2e) nog goed naar kijken. Als laatste oppakken dus. Komen vast nog wijzigingen op

Inspraakvraag:
Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?

Opmerking(10)(2e)]: Dit moet flink opvallen

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.

Wat ligt nu NIET ter inspraak voor?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor.
- De kosten van de overstap voor de bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Dit beleid wordt apart uitgewerkt.
- Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie. Deze worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.



Het zou super zijn als jullie een infographic konden maken van een plaatje zoals hiernaast waarbij de mensen een contract in handen hebben. Dat contract licht je uit en dan zie je daarachter de Algemene Bepalingen. De boodschap is dat je daarmee eeuwigdurende zekerheid hebt. In het contract staat een euroteken en de bijzondere bepalingen. Bijzondere bepalingen zijn specifieke individuele afspraken en de Algemene Bepalingen zijn afspraken die voor alle erfpachters hetzelfde zijn.

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016
In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven. De stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
Met eeuwigdurende erfpacht krijgt de erfpachter zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen die ervoor zorgen dat alle erfpachters op

dezelfde manier worden behandeld. De afspraken die in deze Algemene Bepalingen staan gelden voor alle erfpachters voor wie deze regels van toepassing worden verklaard (dus die eeuwigdurende erfpacht hebben) en de gemeente. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

Vergoeding voor het gebruik van de grond (canon)

De manier waarop de canon wordt berekend staat ook in de Algemene Bepalingen:



Erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die vermeld staat in de erfpachtakte. Het canonpercentage wordt elk kwartaal vastgesteld en staat in het grondprijsbeleid.

Wat ligt er nu ter inspraak voor? 2/2

Opmerking (10)(2e) Hier moet (10)(2e) nog goed naar kijken. Als laatste oppakken dus. Komen vast nog wijzigingen op

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

Opmerking (10)(2e)]: Vergelijkbaar met hierboven, flink opvallen

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt de erfpachter twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een canon die alleen jaarlijks wordt geïndexeerd (inflatie) of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon, die niet wordt geïndexeerd, overwogen en onderzoekt de mogelijkheid om in sommige situaties afkopen te verplichten. We horen graag welke betalingsvorm uw voorkeur heeft en waarom.

Er zijn drie betalingsmogelijkheden:

1. Afkoop
2. Indexcanon
3. Vaste canon

Hieronder de grootste verschillen tussen deze betalingsvormen:



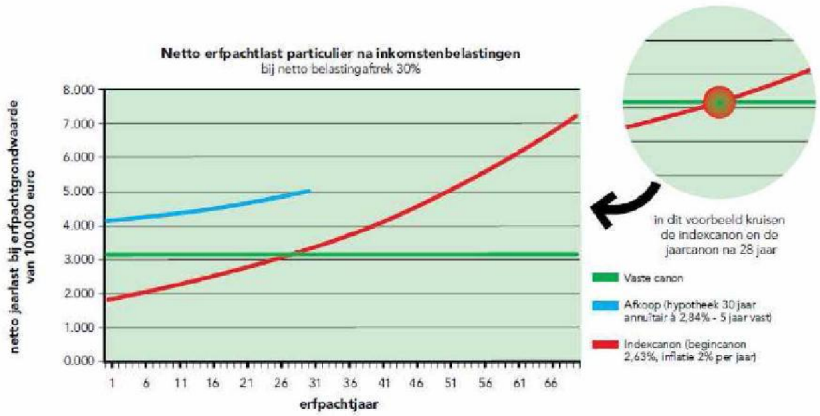


	Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom (afgekochte canon)
Algemeen	▪ periodieke betaling aan gemeente	▪ periodieke betaling aan gemeente	▪ eenmalige betaling aan de gemeente
	▪ jaarlijkse inflatiecorrectie	▪ vast bedrag: geen inflatiecorrectie	▪ hypotheeklast afhankelijk van financiering en duur rentevaste periode
	▪ indexcanon begint lager maar wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	▪ vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon	
Inkomsten-belasting	▪ canon onbeperkt en volledig aftrekbaar		▪ alleen financieringsrente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar
	▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid hypotheekrente in de toekomst
Leen-vermogen	▪ op basis van inkomen ▪ afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop ▪ leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop ▪ leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		

Rekenvoorbeeld verschillende betalingsvormen

In dit rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld is gebracht. Hierbij is uitgegaan van een erfpachter die een belastingaftrek heeft van 30%. De erfpachtgrondwaarde is voor dit rekenvoorbeeld 100.000 euro. De indexcanon wordt in dit rekenvoorbeeld elk jaar geïndexeerd met 2%. Bij deze variabelen lijkt dat tot de volgende verschillen:

Indexcanon	Vaste canon	Afkoopsom
▪ bij huidige variabelen is het index-canonpercentage 2,63% ▪ de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ na ongeveer 28 jaar wordt de index-canon hoger dan vaste canon	▪ bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53% ▪ de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwigdurend gelijk ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 3.170 euro ▪ de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	▪ bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld) ▪ nominale rente: 2,84% ▪ annuïteit: 4,95% ▪ netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer



Uitgiftebeleid

Hoe krijgt u een erfpachtrecht?

1. De persoon of het bedrijf die het erfpachtrecht als eerste krijgt, ontvangt van de gemeente een aanbieding.
2. Nadat de aanbieding is geaccepteerd, neemt de gemeente een besluit tot uitgifte.
3. Het erfpachtcontract wordt vervolgens vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde erfpachtakte.
4. De erfpachtakte wordt ingeschreven in het Kadaster.
5. Vanaf dat moment heeft u het recht om de grond te gebruiken.
6. Wanneer u uw huis of bedrijfspand verkoopt, dan verkoopt u eigenlijk het erfpachtrecht.

Wijzigingen doorvoeren

In het nieuwe stelsel wordt de canon alleen aangepast als het erfpachtrecht wijzigt. Dit kan alleen op het verzoek van de erfpachter. Bijvoorbeeld als de bestemming verandert van een woning naar een hotel. Of van een kantoor naar een winkel.
De canon wordt ook aangepast als bedrijfspanden worden uitgebreid. Als een koopwoning wordt vergroot en het aantal woningen niet toeneemt, heeft dat in het nieuwe stelsel geen gevolgen voor de canon. In het huidige stelsel is dat nog wel het geval.

In de volgende gevallen kan het erfpachtrecht worden gewijzigd als de gemeente daar toestemming voor geeft:

- wijziging van de bestemming of het toegestane gebruik
- wijziging van de maximaal toegestane bebouwingsomvang
- uitbreiding van het perceel
- splitsing van het erfpachtrecht
- samenvoeging van het erfpachtrecht
- uitgifte in ondererfpacht

Beëindigen contract

In het uiterste geval mag de gemeente het erfpachtrecht opzeggen:

- als de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling)
- als de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen
- om redenen van algemeen belang.

Als erfpachter mag u het erfpachtrecht niet beëindigen. In het huidige voortdurende stelsel is dat wel mogelijk.

Opmerking [(10)(2e)] Vanaf hier weer info voor factsheet. Nu dus negeren

Opmerking [(10)(2e)]: Mag dit niet weg?

Opmerking (10)(2e): Waarom niet?

Wat ligt nu NIET ter inspraak voor?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. Het is de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen waar we nu uw mening over vragen.
- De kosten van de overstap voor de bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Dit beleid wordt apart uitgewerkt.
- Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie. Deze worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m2-prijzen van grond, de manier waarop de canon wordt bepaald en de wijze waarop erfpachters hun erfpachtrecht kunnen afkopen.