00094

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 8/30/2016 2:04:37 PM
Subject: hoofdlijn overstap
Received: Tue 8/30/2016 2:04:38 PM

Hierbij de bijgewerkte versie van de hoofdlijn. Let op, hier wordt niet toegelicht hoe de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt omdat deze hoofdlijn voor woon en niet-woonerfpachters is.
Kortgezegd is de kern van de overstap naar het eeuwigdurende stelsel als volgt:

- Tot juli 2016 bood de gemeente enkel voortdurende erfpacht aan, waarbij juridische en financiële afspraken voor een periode van 50 jaar golden en daarna telkens opnieuw voor een periode van 50 jaar werden overeengekomen.

- Vanafjuli 2016 biedt de gemeente eeuwigdurende erfpacht aan waarbij juridische en financiële afspraken gelden voor een eeuwigdurende periode. Nu geldt dit enkel nog voor nieuwe erfpachters, maar nadat de Overstapregeling is vastgesteld kunnen ook bestaande erfpachters hier gebruik van maken.

- De gemeente heeft met huidige erfpachters een contract afgesloten voor een periode van (meestal) 50 jaar.

- Na die periode sluit de gemeente een nieuw contract met de erfpachter af, waarbij de erfpachter kan kiezen tussen opnieuw een periode van 50 jaar (Voortdurende erfpacht; AB2000) of een eeuwigdurende periode (Eeuwigdurende erfpacht; AB2016).

- In beide gevallen geldt dat, voor de volgende periode die in het contract komt, bij de start van die periode de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage op dat moment.

- Als de erfpachter nu al weet dat hij/zij na de huidige periode van 50 jaar een eeuwigdurende periode wil, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige periode van 50 jaar) met de gemeente regelen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële rechten en plichten die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van de periode van 50 jaar.

- Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract, dat normaal gesproken na afloop van zijn huidige periode wordt afgesloten, naar voren in de tijd.

- In dat geval wordt de hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na zijn huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage op dit moment.

- Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is nadat zijn huidige periode is afgelopen. Voor zijn huidige periode verandert er financieel niets. In juridische zin krijgt de erfpachter alvast bepalingen die bij eeuwigdurende erfpacht horen.

- De erfpachter kan er voor kiezen zijn toekomstige erfpachtkosten nu al af te kopen, zodat de erfpachter (en zijn rechtsopvolgers) de gemeente nooit meer erfpachtkosten verschuldigd is, zolang het gebruik en/of de bestemming niet wijzigt.

- Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor de volgende periode van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden bij de start van de volgende periode.

[redacted]
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted] 8, 1018Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr