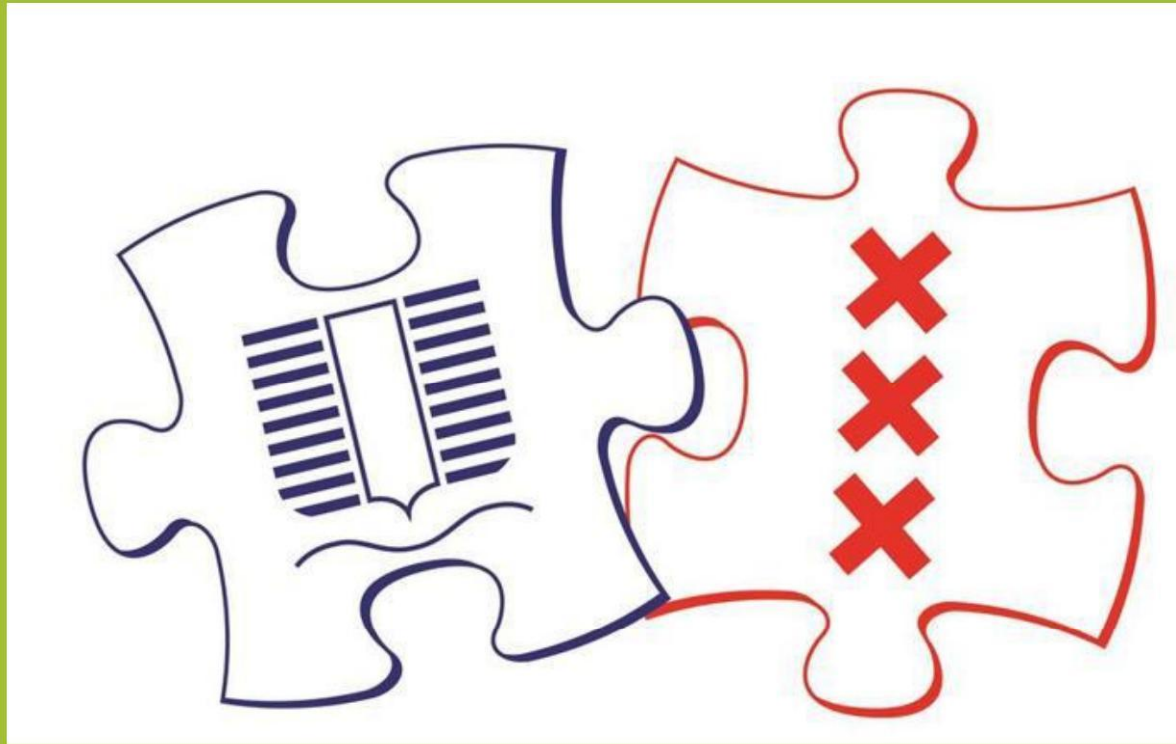


Fusie Weesp & Amsterdam

Erfpachtrechten in Weesp



Introductie



Agenda/Programma

- Gemeente Weesp biedt u 3 keuzes aan:
 - keuze 1
 - keuze 2
 - keuze 3
- Vervolgtraject
- Vragen?



Gemeente Weesp biedt u 3 keuzes aan:

- Keuze 1: voortzetten van uw tijdelijke erfpachtrecht
- Keuze 2: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht (AB2016)
- Keuze 3: koop bloot eigendom



Keuze 1

Voortzetten van uw huidige tijdelijke
erfpachtrecht



Indien u kiest voor keuze 1: voortzetten tijdelijke erfpachtrecht

- Uw heeft een tijdelijk erfpachtrecht en dit blijft zo.
- Uw tijdelijke erfpachtrecht eindigt op termijn.
- Bij het einde van de erfpacht is het dan geldende Amsterdamse beleid van toepassing op een eventuele heruitgifte.

- Uw huidige canon blijft gelijk tot het moment van de volgende canonherziening

- De huidige Algemene Voorwaarden Weesp 1964 (AVW 1964) blijven van toepassing (deze worden op termijn wel herzien).



Aanpassing van het erfpachtbeleid

keuze 1: voortzetten tijdelijke erfpachtrecht

- De algemene voorwaarden worden op termijn herzien.
 - Canonherzieningsprocedure 2 jaar voor einde termijn opstarten
 - Vaststellen canon door 3 deskundigen
 - Peildatum hanteren (jaar voorafgaand aan jaar einde termijn)
 - Nieuwe canon 1 jaar voor einde termijn aanzeggen
 - Nieuwe canon vastleggen in een notariële verklaring
- De gemeente stemt haar handelswijze voortaan af op de inhoud van de (herziene) AVW.



Voor- en nadelen

keuze 1: voortzetten tijdelijke erfpachtrecht

Voordelen

- Er wijzigt in principe niets aan de huidige situatie.
- Canon blijft hetzelfde tot de volgende canonherziening.

Nadelen

- Minste zekerheid van alle 3 de keuzes.
- U behoudt tussentijdse canonherzieningen en (kosten voor) taxaties.
- Uw erfpachtrecht kan minder goed financieerbaar zijn na canonherziening.
- Een tijdelijke erfpachtrecht kan minder aantrekkelijk zijn voor kopers.



Fictief voorbeeld

keuze 1: voortzetten tijdelijke erfpachtrecht

Stel: huidige canon is € 1.000,-

Volgende canonherziening is per 1 juli 2030

Canonherzieningsprocedure wordt opgestart per 1 juli 2028

- Taxatie door 3 deskundigen (peildatum)
- Stel: De nieuwe canon is vastgesteld door deskundigen op € 1.500,-
- Nieuwe canon wordt uiterlijk 1 juli 2029 aangezegd en gaat in per 1 juli 2030
- De nieuwe canon wordt vastgelegd in een notariële verklaring.
- Canon staat vast tot datum volgende canonherziening (10 jaar)



Keuze 2

Omzetten naar eeuwigdurende erfpacht
(AB2016)



Indien u kiest voor

keuze 2: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht

Bij omzetten van uw tijdelijke erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpacht gebeuren kort gezegd de volgende drie dingen:

1. De algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (“AB2016”) worden van toepassing verklaard op het erfpachtrecht;
2. Er wordt nog eenmaal een nieuwe erfpachtgrondwaarde vastgesteld;
3. Er wordt nog eenmaal een nieuwe canon vastgesteld.



Voor- en nadelen

keuze 2: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht

Voordelen

- Meer zekerheid t.a.v. hoogte canon.
- Geen tussentijdse taxaties meer maar jaarlijkse aanpassing aan inflatie.
- Meer zekerheid voor rechtsopvolgers.
- Meer keuze t.a.v. betaling canon:
 - jaarlijkse canon betaling
 - afkoop canon

Nadelen

- Minder zekerheid dan bij koop.
- Bij wijzigingen van het erfpachtrecht blijft toestemming van de gemeente nodig.
- Bij wijzigen van de bestemming of het volume kan alsnog een canonverhoging van toepassing zijn.
- Overdrachtsbelasting verschuldigd.
- Notariële kosten.



Fictief voorbeeld

keuze 2: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht

- Erfpachtgrondwaarde is na taxatie gewaardeerd op € 100.000,-
- Canonpercentage is 2,39%

- Afkoopsom (is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde) = € 100.000,-
- Jaarlijkse canon ($€ 100.000,- \times 2,39\%$) = € 2.390,-

Bij een jaarlijkse canon wordt de canon jaarlijks geïndexeerd (aangepast aan de inflatie).



Keuze 3

Koop bloot eigendom



Indien u kiest voor keuze 3: koop bloot eigendom

- U krijgt de mogelijkheid om de grond te kopen van de gemeente.
- U wordt hierdoor volledig eigenaar van de grond.
- De gemeente biedt de grond aan u aan voor een marktconforme koopsom.
- De waarde van de grond wordt vastgesteld door een taxateur.
- In de koopovereenkomst kan een meerwaardeclausule worden opgenomen en een eerste recht tot koop.



Voor- en nadelen

keuze 3: koop bloot eigendom

Voordelen

- Deze keuze biedt de meeste financiële zekerheid.
- U wordt volledig eigenaar van de grond en de opstallen.
- Geen canonverplichting meer.
- Geen bijzondere privaatrechtelijke beperkingen meer (uiteraard moet u zich wel aan de publiekrechtelijke regels houden).

Nadelen

- U moet de koopsom plus belastingen en kosten koper ineens betalen.
- Geen mogelijkheid tot gespreide betalingen.
- Overdrachtsbelasting verschuldigd.
- Notariële kosten.



Vervolgtraject

1. Taxaties
2. Aanbiedingen
3. Uw keuze uitbrengen
4. Uitvoering



1. Taxaties (1/2)

- De gemeente wijst een taxateur aan.
- De taxateur komt op afspraak langs om het perceel en de opstallen te taxeren.
- Erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld (voor keuze 2).
- Waarde bloot eigendom wordt vastgesteld (voor keuze 3).



1. Taxaties (2/2)

- Het aantal vierkante meter (m²) van het totale perceel wordt vastgesteld.
- Het aantal m² bruto vloeroppervlak (m² bvo) wordt gemeten.
- Taxatie op basis van huidig feitelijk gebruik.
- Per erfpachtrecht wordt iedere afzonderlijke ruimte/bestemming in kaart gebracht met het bijbehorend aantal m² bvo (horeca, detailhandel, kantoor, showroom, bedrijfsruimte, buitenruimte, parkeerplekken, etc).



2. Aanbiedingen

- U ontvangt van de gemeente een aanbieding voor de 3 keuzes met bijbehorend antwoordformulier.
- In de aanbieding zijn alle voorwaarden en financiële gegevens per keuze opgenomen.



3. Uw keuze uitbrengen

- U brengt uw keuze binnen de geldigheidstermijn van de aanbidding uit.
- U brengt uw keuze voor optie 1, 2 of 3 uit door het invullen en retourneren van het Antwoordformulier dat onderdeel uitmaakt van de Aanbidding.
- Indien u kiest voor keuze 2 of 3 dan moet u op het Antwoordformulier ook uw keuze uitbrengen voor de notaris die de benodigde notariële akte zal passeren.



4. Uitvoering

- Na ontvangst van het getekende antwoordformulier neemt de gemeente Weesp een definitief goedkeuringsbesluit.
- Pas op het moment dat de gemeente het definitieve goedkeuringsbesluit heeft genomen komt de overeenkomst met de gemeente formeel tot stand.
- Indien u heeft gekozen voor keuze 2 of 3 stuurt de gemeente alle benodigde stukken naar de door u gekozen notaris. De notaris neemt contact met u op voor de verdere afhandeling.





Vragen?

