

Verslag van de Erfpacht Informatieavond, 2 februari 2018

Plaats: Cliffordstudio

Charles Vaneker, medebewoner GWL-terrein

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen van de informatiebijeenkomst over de erfpacht op 2 februari 2018. Zie de presentatie van de gemeente voor de uitleg wat precies erfpacht is en hoe de individuele quote voor het afkopen van de erfpacht wordt berekend.

Wat zijn de mogelijkheden voor huiseigenaren?

In wezen gaat het om de volgende keuzemogelijkheden:

Keuze 1: Je laat het zoals het is, dan hoef je niet te reageren voor 31-12-2019.

*Aan het eind van de erfpacht-termijn (2045/2046) krijg jij te maken met een jaarlijks erfpachtcanon waarvan de prijs jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie. Dan alsnog eeuwigdurend afkopen kan ook altijd nog, zegt de gemeente.

Enerzijds: kan je de keuze altijd laten afhangen van je financiële ruimte op dat moment.

Anderzijds: als je wacht tot het einde van de huidige erfpachtperiode is de prijs van de nieuwe erfpachtperiode hoger omdat je 4 extra kortingen misloopt die nu (voor 31-12-2019) worden aangeboden (zie 'Voordelen'). Alleen de 5^e korting op de overstappremie van 25% blijft bestaan.

Daarnaast komen er bij het later afkopen ook notariskosten bij, zegt de gemeente.

Omdat je pas veel later en misschien pas tegen het einde van de huidige erfpachttermijn gaat beslissen wat je gaat doen, gaat de gemeente bij vaststelling uit van de dan geldende grondprijs en WOZ-waarde. Op dit moment is niet in te schatten hoe hoog of laag die dan die zullen zijn.

Keuze 2: Je reageert vóór 31-12-2019 voor het overstappen op eeuwigdurende erfpacht

2A. Eeuwigdurend afkopen, jaarlijks betalen met ingang van 2045 / 2046.

Stel je kiest nú voor een erfpachtcanon dat je jaarlijks gaat betalen, en die ingaat als de huidige erfpachtperiode is verlopen (na 2045/2046). Dan

- gaat het om een jaarlijkse betaling van de erfpacht,
- met de prijs van de aanbieding van de eeuwigdurende erfpacht.
- omdat je vóór 31-12-2019 reageert, gaat de gemeente voor de eeuwigdurende erfpacht uit van de WOZ-waarde van 2014/2015.

2B. Eeuwigdurend en in één keer betalen, met ingang van 2045/2046.

Stel je kiest nú voor het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht. Dan:

- gaat die afkoop net als bij 2A pas in als de huidige erfpachtcanon is verlopen (na 2045/2046).
- de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht wordt in één keer betaald na het aflopen van het huidige canon.
- omdat je vóór 31-12-2019 reageert, gaat de gemeente voor de eeuwigdurende erfpacht uit van de WOZ-waarde van 2014/2015.

Aanhorigheden: Je kunt een eventuele berging of garage (ook al staan die op een andere locatie dan je huis) ook meenemen in de akte waarin de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht wordt geregeld. Garages en bergingen worden ook wel 'aanhorigheden' genoemd.

Verlengde erfpacht: De eeuwigdurende erfpacht kun je ook regelen in combinatie met een z.g. verlengde erfpacht (zie nummer 3).

Koopcontract met kettingbeding bij eeuwigdurende afkoop

Wanneer je gebruik maakt van keuze 2A of 2B, ben je verplicht de afspraken over de eeuwigdurende afkoop vast te leggen in het koopcontract met de toekomstige koper. De notaris moet daartoe in het contract een artikel opnemen over het zgn. 'kettingbeding'. Dat kettingbeding zorgt ervoor dat alle kopers na jou van dezelfde eeuwigdurende erfpachtafkoop op de bedoelde woning gebruik kunnen blijven maken. Zit dit artikel niet in het koopcontract, dan kunnen de afspraken over de eeuwigdurende erfpacht niet worden overgedragen op een toekomstige koper. Door de afspraken over de voorwaarden van de eeuwigdurende erfpacht vast te leggen in een koopcontract, worden deze overgedragen op de toekomstige koper.

Je moet er zelf op toezien dat deze afspraken in het koopcontract bij de notaris worden opgenomen. Ook toekomstige verkopers en kopers moeten er in volgende koopcontracten weer op toezien dat het kettingbeding erin genoemd wordt. Eigenlijk zou de notaris dat uit zichzelf moeten doen, maar dat is lang niet altijd het geval.

De voordelen van keuze 2:

Bij deze keuze geeft de gemeente 4 extra kortingen. De prijs voor de erfpacht (die je pas later hoeft te betalen) wordt namelijk berekend op basis van de huidige situatie. De betekent:

1. de WOZ-waarde van 2014/2015 ('crisis-waarde');
2. een lagere buurtstraatquote (die gekoppeld is aan de WOZ-waarde van 2014/2015);
3. het laagste canonpercentage (van 2,39%);
4. en je krijgt een grondwaarde-verlaging van 10%.

Daarnaast is er nog een 5^e korting van 25% op de overstappremie, maar die blijft volgens de gemeente gelden, ook na de overstapperiode (na 31-12-2019).

Keuze 3: Je vraagt een offerte aan vóór 01-03-2018 voor verlengd afkopen en daarna overstappen op eeuwigdurende erfpacht.

Sinds november 2017 is er een mogelijkheid bijgekomen: het verlengd afkopen van de erfpacht om daarna over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Je kunt ook kiezen voor alléén verlengd afkopen (zonder de combinatie met eeuwigdurende afkoop daarna).

Op het verlengd afkopen is de AB1994 regeling van toepassing.

Je moet daarvoor vóór 1 maart 2018 een offerte aanvragen om voor verlengd afkopen in aanmerking te komen. Je kunt daarbij kiezen om

- eenmalig het erfpachtcanon te verlengen met maximaal 50 jaar;
- het erfpachtcanon te verlengen voor een kortere periode (5 jaar, 10 jaar, etc.)

Voordeel van verlengd afkopen is:

Het verlengd afkopen wordt tegen de (historische) grondwaarde van 1994 wordt afgerekend.

Een rekenvoorbeeld verlengde afkoop van 50 jaar tot 2096.:

- Stel dat je in 1996 FL.69.148 (59.194 + 9.954 btw van 17,5%) gulden hebt betaald voor de grond (de erfpacht of grondwaarde) dan wordt de verlengde afkoop afgerekend tegen de (historische) grondwaarde van 1994.

- Over de verlengde erfpacht hoeft géén BTW te worden betaald (in 1994 moest er nog wel BTW over erfpacht worden betaald).
- Dat betekent bij dit voorbeeld dat de grondprijs tegen een tarief van €26.773 Euro wordt afgerekend (dat is dezelfde FL.59.194 gulden uit 1994 in Euro's omgerekend).
- *Echter, dit bedrag van €26.773 moet wel in één keer vooraf worden betaald*

Afwegingen verlengde afkoop dus offerte aanvragen voor 01-03-2018:

Het is lang niet altijd gezegd dat 50 jaar verlengd afkopen ook prijstechnisch het meest gunstig is, wanneer je gebruik maakt van de keuze om eerst verlengd af te kopen en vervolgens op eeuwigdurende erfpacht over te stappen.

Als je offerte aanvraagt voor 1 maart 2018, maakt de gemeente een berekening voor je met de meest gunstige periode om de erfpacht verlengd af te kopen, want:

- vóór 1 maart wordt het bedrag voor het verlengd afkopen op basis van de grondprijs uit 1994 berekend, en je betaalt het laagste bedrag
- ná 1 maart en tot 31-12-2019 wordt de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht berekend conform de voordelen voor afkopen eeuwigdurende erfpacht bij keuze 2).

Echter: De afkoopsom bij verlengd afkopen moet wel in één keer vooraf worden voldaan.

Wil je reageren vóór 1 maart 2018? stuur een e-mail naar erfpacht@amsterdam.nl

Wil je inzicht krijgen in de prijsstelling voor een combinatie van verlengd afkopen en afkoop van eeuwigdurende erfpacht (vanaf 2045/2046), *stuur dan een mail voor 1 maart 2018 naar het email adres erfpacht@amsterdam.nl met daarin de volgende vragen:*

- a) Wat kost het verlengd afkopen van erfpacht op mijn woning voor oplopende termijnen van 5 jaar (10 jaar of langer kan ook) jaar?
- b) Wat wordt de prijs voor de afkoop van de eeuwigdurende erfpacht vanaf 2045/2046.
- c) Wat is de optimale periode voor verlengd afkopen in combinatie met de afkoop van eeuwigdurende erfpacht?

Vergeet niet je straat, huisnummer en postcode in de mail te vermelden!

Zie verder de voorbeeldbrief die in de GWL-nieuwsbrief en op de website staat.

Link: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid>

De gemeente wil eigenlijk dat je de verlengde afkoop in één akte laat opmaken met de akte van de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht. Het is echter onzeker of de gemeente dit kan realiseren.