**Oktober 2019 Informatie over aanbieding Gemeente Amsterdam .m.b.t. erfpacht**

Bijeenkomst : Erfpachtinformatieavond 2

Plaats: wordt bekend gemaakt

Datum : Woensdag 30-10-2019

Een groot aantal bewoners van het GWL-terrein, die de gemeente hebben gevraagd een aanbod te doen voor de erfpacht, hebben inmiddels een aanbod ontvangen. Dit is een goed een goed moment om alle opties nog eens op een rijtje te zetten en aanbiedingen van de Gemeente Amsterdam te verduidelijken.

De aanbiedingen die GWL-bewoners hebben gekregen

**Optie 1** overstappen naar eeuwigdurende erfpacht met jaarlijkse canonbetaling: hierbij moet vanaf 2046 een jaarlijkse betaling van het canon (erfpacht) worden betaald. Kiest u voor optie 1 voor 31 december 2019, dan is de canonprijs met de aangeboden kortingen van toepassing.

**Optie2** Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende: deze optie is waarschijnlijk voor de bewoners van het GWL-terrein niet van toepassing.

**Optie 3** overstappen met afkoop van eeuwigdurende canon (erfpacht): hierbij moet het bedrag – zoals is vermeld op het keuzeformulier dat u heeft ontvangen van de gemeente – direct worden betaald, nadat de aanbieding is geaccepteerd en is geformaliseerd bij de notaris.

Bij acceptatie van de aanbieding moet de regeling van de nieuwe erfpacht in een notariële akte worden vastgelegd en moet het geld op de rekening van de notarisworden gestort. In de akte wordt tevens opgenomen dat bij verkoop van het huis de eeuwigdurende erfpacht overgaat op de koper. Als u een appartementsrecht in een VvE heeft, is het mogelijk om individueel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hiervoor sluit u met de gemeente ‘n zogenaamde ‘obligatoire overeenkomst’ die vervolgens door de notaris in een akte zal worden opgenomen.

**Optie 4** Afkopen van huidige canon zonder overstappen: deze optie is waarschijnlijk voor de bewoners van het GWL-terrein niet van toepassing.

**Optie 5** Afkopen van een verlengde canon zonder overstappen op eeuwigdurende erfpacht: bij deze aanbieding verlengt u de erfpachtperiode met een zelfgekozen aantal jaren, nadat uw huidige erfpachtcontract afloopt (voor Blok2C GWL is dat na 2046). Deze verlenging kan variëren van 20-50 jaar. Hierbij betaalt u direct na de acceptatie en formalisering bij de notaris eenmalig het bedrag van de aanbieding, zoals vermeld op het keuzeformulier dat u van de gemeente heeft ontvangen. Dit moet ook worden vastgelegd in een notariële akte, waarin tevens wordt opgenomen dat bij verkoop van het huis de eeuwigdurende erfpacht overgaat op de koper (zie de ‘obligatoire overeenkomst’ bij 3).

Financiëring van te betalen erfpachtbedrag

U kunt overwegen het te betalen bedrag bij optie 3 of 5 te financieren met behulp van ophoging van uw huidige hypotheek. Het is bekend dat sommige hypotheekverstrekkers bereid zijn dat te doen (want het kan de waarde van je huis verhogen) zoals b.v. hypotheekverstrekker BLG wonen. Hiervoor moet u wel een financiële toets bij uw hypotheekverstrekker/adviseur aanvragen. Voor dit advies moet worden betaald. Indien uw financiële situatie dat toelaat en u de toets van de hypotheekverstrekker/adviseurdoorstaat, dan kunt u de betaling van het canon hiermee financiëren.

Bij de toetst van de hypotheekverstrekker/adviseur zal vooral gelet worden op het bedrag van de huidige hypotheek + de extra hypotheekophoging t.o.v. van de WOZ-waarde van uw huis. Bij een gunstige verhouding is de kans dat de extra hypotheek wordt verstrekt vrij groot.

Een voorbeeld: Stel dat uw hypotheek €300.000 euro is, en u moet een erfpachtcanon betalen van €30.000 euro. U heeft dan na de ophoging van de hypotheek een totale schuld van €330.000. Stel dat de WOZ-waarde (Wet waardering onroerende zaken) van uw huis €500.000 euro is, dan is de kans groot dat u uw hypotheek kunt ophogen. Hoe dichter de hoogte van de totale schuld aanzit tegen de WOZ-waarde van uw huis en/of hoe minder financiële ruimte (inkomsten) u heeft, des te kleiner is de kans dat uw hypotheekverstrekker uw hypotheek wil ophogen.

Wanneer u de hypotheek ophoogt om de betaling van het erfpachtcanon te financieren, dan kunt u de rente op het bedrag van de hypotheekophoging aftrekken van de belasting. Neem hierbij wel in de overweging (om de hypotheek te verhogen) mee dat op termijn van 5-10 jaar de aftrekregeling van de hypotheekrente op de schop kan gaan.

Wat betekent de afkoop van de erfpacht voor de VVE van uw appartement complex?

U kunt individueel overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, dus het is niet nodig dat alle erfpachters binnen de VvE overstappen.

Maar stel dat iedereen in de VvE met een obligatoire overeenkomst is overgestapt, dan kan het onderliggende erfpachtrecht worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor wordt medewerking gevraagd aan alle erfpachters binnen de VvE (bron: gemeente Amsterdam).

Wat gebeurt er bij de verkoop van mijn woning?

De afspraken die u maakt over eeuwigdurende erfpacht gelden ook voor de kopers (d.w.z. de volgende erfpachters) van uw woning. Dit wordt vastgelegd in een notariële akte, met een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting (bron: gemeente Amsterdam).

Achtergrondinformatie

Het nieuwe erfpachtstelsel raakt 110.000 erfpachters in Amsterdam in totaal zo'n 250.000 erfpachtrechten. Sinds half mei 2019 zijn er 6.200 aanbiedingen verzonden, ruim 3.300 zijn er geaccepteerd en daarvan zijn ruim 2.500 opdrachten aan notarissen verstrekt om de overstapakte op te maken. Maar nog altijd hebben slechts 20.000 Amsterdamse eigenaren een aanvraag voor overstap gedaan.

Inmiddels is de Vereniging Eigen Huis een actie gestart om de Gemeente Amsterdam ertoe te bewegen om de gunstige opties voor de berekening van de erfpacht ook de komende jaren te blijven aanbieden, omdat anders kan worden verwacht dat de woonlasten zullen stijgen.

Charles Vaneker

Bewoner GWL-terrein blok 2c

Interessante websites

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/individueel/>

<https://www.nul20.nl/er-komt-enige-vaart-uitvoering-van-erfpacht-overstapregeling>