



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# Erfpacht in Amsterdam

Meest gestelde vragen





## INHOUD

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>VRAGEN OVER ERFPACHT</b>	<b>7</b>
1 Wat is erfpacht?	7
2 Waarom erfpacht in Amsterdam?	7
3 Hoeveel brengt erfpacht de gemeente op?	8
4 Wat doet de gemeente met de opbrengsten uit erfpacht?	8
5 Hoe komt een erfpachtcontract tot stand?	9
6 Wat zijn algemene bepalingen?	9
7 Wat zijn bijzondere bepalingen?	9
8 Wat is een tijdvak?	10
9 Wat is tijdelijke erfpacht?	10
10 Wat is voortdurende erfpacht?	10
<b>VRAGEN OVER DE CANON</b>	<b>11</b>
1 Wat is canon?	11
2 Wie bepaalt de canon?	11
3 Hoe wordt de canon bepaald?	11
4 Wat zijn canonpercentages?	11
5 Wat zijn de voor- en nadelen van verschillende canonvormen?	12
6 Zijn er omstandigheden die tot een hogere canon leiden?	13
7 Wanneer wordt de canon betaald?	13
8 Wie moet de canon betalen?	13
9 Is de canon fiscaal aftrekbaar?	14
10 Wat is canonindexering?	14
11 Kun je de canonindexering uitsluiten?	14
12 Is uitsluiten van de canonindexering hetzelfde als afkoop?	15
<b>VRAGEN OVER AFKOOP VAN DE CANON</b>	<b>17</b>
1 Wat is afkoop?	17
2 Hoe wordt de afkoopsom berekend?	17
3 Afkopen, hoe gaat dat?	18
<b>VRAGEN OVER WIJZIGING VAN HET CONTRACT</b>	<b>21</b>
1 Wat is canonherziening einde tijdvak?	21
2 Hoe komt canonherziening einde tijdvak tot stand?	21
3 Wat is vervroegde wijziging?	22
4 Wat is tussentijdse wijziging?	22
5 Hoe komt een tussentijdse wijziging tot stand?	23
6 Wat zijn de kosten van een tussentijdse wijziging?	23
7 Wat is splitsen in appartementsrechten en hoe gaat dat?	24
8 Wat is verticale splitsing?	26



# Inleiding

In deze brochure zijn de meest gestelde vragen over erfpacht bijeengebracht.

Vragen over erfpacht, over de canon, over de afkoop van de canon en over wijzigingen van het contract.

## Website

Meer informatie vindt u op [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl).

## Brochures

U kunt ook kosteloos brochures met aanvullende informatie aanvragen. Er zijn onder andere brochures te krijgen over canonherziening einde tijdvak, vervroegde wijziging van de erfpacht en de algemene bepalingen. Een volledige lijst van brochures vindt u bij de publicaties op [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl).

Brochures kunt u aanvragen via deze website of telefonisch via Antwoord: 14020

## Algemene informatie over erfpacht: 14020

De gemeente Amsterdam heeft één centraal informatienummer waar u terecht kunt met alle algemene vragen over erfpacht:

Telefoon: 14020 (Antwoord) op werkdagen tussen 8:00 en 17:00.

Via de pagina contact op [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl) kunt u ook mailen met Antwoord

## Vragen over het erfpachtrecht van een bepaald adres

Vragen die te maken hebben met het erfpachtrecht van een bepaald adres kunt u stellen aan het stadsdeel waarin het erfpachtperceel gelegen is.

U kunt bellen, mailen of langsgaan.

Achter in deze brochure vindt u een adreslijst van de stadsdelen



# Vragen over erfpacht

De meeste kopers van woningen en bedrijfspanden in Amsterdam zijn geen eigenaar van de grond waarop hun pand staat. Zij hebben een erfpachtrecht. De onderstaande antwoorden geven u meer informatie over het waarom van deze, toch bijzondere, constructie, de werking ervan en de plaats die het erfpachtstelsel in Amsterdam inneemt.

## 1 Wat is erfpacht?

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. De gemeente Amsterdam verkoopt al sinds 1896 in de regel geen grond meer. De gemeente is eigenaar van ongeveer 80% van alle grond binnen de gemeentegrenzen. Een groot deel van deze grond wordt in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat de gemeente eigenaar van de grond blijft en dat erfpachters gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan krijgen. Zij betalen hiervoor een vergoeding, die canon wordt genoemd.

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is. Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd.

*Als u een huis of bedrijfspand gaat kopen, is het verstandig om na te gaan of het om erfpacht gaat.*

## 2 Waarom erfpacht in Amsterdam?

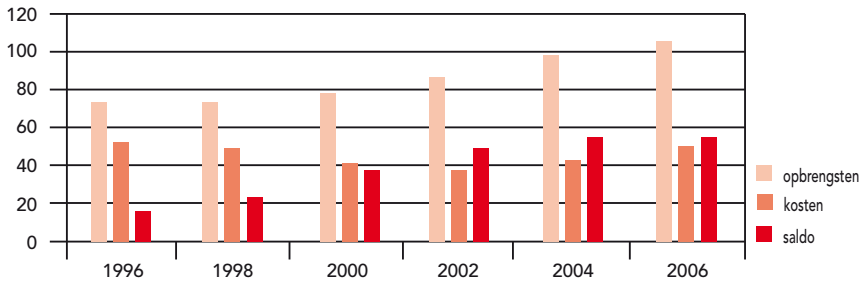
In Amsterdam is grond een schaars goed waar efficiënt mee moet worden omgegaan. De gemeente voert om die reden een actief grondbeleid. Het erfpachtstelsel neemt daarin een belangrijke plaats in.

Het erfpachtstelsel bestaat in Amsterdam sinds 1896. De gemeente heeft een aantal argumenten gegeven om voor het erfpachtstelsel te kiezen, waaronder:

- de waardevermeerdering van de grond komt uiteindelijk ten goede aan de hele gemeenschap;
- de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- het is een hulpmiddel om maatschappelijk ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegen te gaan.

### 3 Hoeveel brengt erfpacht de gemeente op?

Onderstaand schema geeft inzicht in (te verwachten) kosten en opbrengsten uit erfpacht voor de gemeente Amsterdam in de periode 1996-2006.



Figuur 1. (te verwachten) kosten en opbrengsten van erfpacht in de periode 1996-2006, in miljoenen euro's.

### 4 Wat doet de gemeente met de opbrengsten uit erfpacht?

Het erfpachtstelsel levert de gemeente vaste inkomsten op, die gebruikt worden voor het onderhoud en de vernieuwing van de stad. De erfpacht-opbrengsten worden verdeeld over verschillende stadsdelen en projecten. Daarnaast houdt de gemeente als grondeigenaar zeggenschap over het gebruik van de grond. Daarmee kan zij invloed uitoefenen op de sociale ontwikkeling van de stad.

Stedelijke ontwikkeling en vernieuwing van de stad kost geld. Net als het onderhoud van openbare ruimtes en parken. Dat alles is belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Een deel van deze kosten wordt gefinancierd met de erfpacht-opbrengsten. Voorbeelden zijn de herstructurering van de Westelijke tuinsteden en Amsterdam-Noord.



## 5 Hoe komt een erfpachtcontract tot stand?

Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht komt tot stand door overeenstemming tussen de gemeente als grondeigenaar en de toekomstige erfpachter. De afspraken daarover worden grotendeels vastgelegd in de algemene- en bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract. De verschillende bepalingen bij het erfpachtcontract worden toegelicht bij vraag 6 en 7.

De erfpacht komt tot stand door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers. Vanaf de inschrijving is er sprake van vestiging van de erfpacht.

## 6 Wat zijn algemene bepalingen?

De algemene bepalingen worden bij elke uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard. Het zijn de algemene rechten en plichten van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de erfpachter. De algemene bepalingen worden periodiek door de gemeenteraad herzien om ze aan te passen aan de eisen van de tijd. Algemene bepalingen blijven in principe gedurende een heel tijdvak op een erfpachtrecht van toepassing. Het begrip tijdvak wordt besproken bij vraag 8 van dit hoofdstuk.

Amsterdam kent vanaf de invoering van het erfpachtstelsel een aantal algemene bepalingen (AB) waaronder rechten van erfpacht zijn uitgegeven. De eerste algemene bepalingen dateren van 1896. Daarna zijn er algemene bepalingen vastgesteld in 1915, 1934, 1937, 1955, 1956, 1966, 1994 en 2000. Daarnaast zijn er in 1985 en 1998 aparte algemene bepalingen voor woningcorporaties vastgesteld.

In 2008 zijn er in Amsterdam in totaal ongeveer 160.000 rechten van erfpacht die onder de verschillende algemene bepalingen zijn uitgegeven.

Een afschrift van uw algemene bepalingen kunt u kosteloos aanvragen:

- bij Antwoord, telefoon 14020
- via [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl) (aanvragen of downloaden)

## 7 Wat zijn bijzondere bepalingen?

Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. De bijzondere bepalingen betreffen allerlei afspraken. De meeste daarvan zijn beperkingen of verplichtingen over het gebruik van de grond. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er op het terrein woonruimte is toegestaan, of dat er alleen bedrijfsruimte gevestigd mag worden.

Bijzondere bepalingen kunnen afspraken zijn over de maximale grootte van de bebouwing, de bestemming, de toegestane bestrating of soort beplanting, enzovoort. Tegenwoordig worden er ook bepalingen opgenomen die te maken hebben met bodemverontreiniging.

*Wie van plan is een bestaand erfpachtrecht te kopen, doet er goed aan na te gaan wat er precies in de algemene en in de bijzondere bepalingen staat.*

## **8 Wat is een tijdvak?**

De looptijd van een recht van erfpacht wordt verdeeld in administratieve periodes van meestal 50 jaar. Zo'n periode heet een tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de eigenaar van de grond de mogelijkheid afspraken, die bij de uitgifte van de erfpacht werden vastgelegd, aan te passen aan de eisen van de tijd.

Aan het eind van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan geldende grondwaarde en canonpercentages. Ook gaan er nieuwe algemene bepalingen gelden.

Vóór 1966 werden er erfpachtrechten uitgegeven met tijdvakken van 75 of 50 jaar, afhankelijk van de geldende algemene bepalingen. Vanaf de algemene bepalingen 1966 worden alleen nog rechten van erfpacht met tijdvakken van 50 jaar uitgegeven.

## **9 Wat is tijdelijke erfpacht?**

In Amsterdam komen twee soorten erfpachtrechten voor; tijdelijke en voortdurende.

Bij tijdelijke erfpacht krijgt de gemeente aan het einde van de afgesproken termijn de beschikking over de grond weer terug. Sinds een aantal jaren wordt er alleen nog maar grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Tijdelijke erfpacht kan worden omgezet naar voortdurende erfpacht. Dat laatste noemt men 'conversie'.

## **10 Wat is voortdurende erfpacht?**

Voortdurende erfpacht betekent dat een terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente krijgt dan niet meer de beschikking over de grond. Voortdurende erfpacht komt het meest voor.

# Vragen over de canon

## 1 Wat is canon?

Canon is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter aan de eigenaar van de grond betaalt.

## 2 Wie bepaalt de canon?

Bij nieuwe uitgiftes in erfpacht en bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten wordt de canon bepaald door de gemeente.

Aan het einde van het tijdvak krijgt u, afhankelijk van de algemene bepalingen, een canonaanbieding van de gemeente of wordt de canon desgewenst bepaald door een drietal deskundigen, meestal makelaar-taxateurs.

## 3 Hoe wordt de canon bepaald?

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Om die waarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde. De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, bijvoorbeeld:

- het bouwvolume, ofwel de grootte van de bebouwing;
- de bestemming, ofwel het toegestane gebruik van de grond;
- de locatie, ofwel de plaats waar de grond ligt.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het zogenoemde canonpercentage. Hierna wordt ingegaan op het begrip 'canonpercentage'.

$$\text{grondwaarde} \times \text{canonpercentage} = \text{canon}$$

## 4 Wat zijn canonpercentages?

Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. Tot en met 2000 was er één soort canon: een vaste canon voor rechten met algemene bepalingen vóór 1966 en een canon die elke vijf jaar wordt aangepast voor rechten met algemene bepalingen van 1966 of 1994.

De algemene bepalingen 2000, die ingegaan zijn op 1 januari 2001, bieden de erfpachter meer keuze: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon, een 25 jaar vaste canon of vooruitbetaling van de canon voor 50 jaar. Voor elke canonsoort geldt een canonpercentage. Hoe langer de

jaarlijks te betalen canon vast staat, des te hoger is het canonpercentage.

Voorbeeld canonpercentages bij verschillende canonvormen:

Grondwaarde	Canon vaste periode	Canon percentage	Canon jaar 1
€ 100.000	jaarlijkse indexering	4,54%	€ 4.540
€ 100.000	10 jaar vast	5,93%	€ 5.930
€ 100.000	25 jaar vast	6,04%	€ 6.040

In dit voorbeeld zijn de canonpercentages opgenomen van het vierde kwartaal van 2007.

De canonpercentages worden elk kwartaal vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam op basis van het reëel rendement op staatsleningen met een toeslag, die afhankelijk is van de gekozen canon.

Een overzicht van de actuele canonpercentages vindt u op [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl).

## 5 Wat zijn de voor- en nadelen van verschillende canonvormen?

Onder de algemene bepalingen 2000 kan de eerste erfpachter bij het afsluiten van het contract kiezen uit verschillende mogelijkheden van betaling. Naast afkoop, waarover u meer kunt lezen in het volgende hoofdstuk, kan men kiezen uit drie wijzen van canon betalen. De voor- en nadelen van deze canonvormen worden hieronder besproken.

### Jaarlijkse canonaanpassing

De canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie min 1%. Het belangrijkste voordeel van een jaarlijks geïndexeerde canon is het lage aanvangsniveau. Een nadeel is dat men onzeker is over het verloop van de canon in de toekomst. Op de hoogte van de inflatie in de toekomst is immers geen garantie te geven.

### Vaste canon voor 10 jaar

De canon wordt elke 10 jaar aangepast op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Hierdoor wordt de canon om de 10 jaar aangepast aan de ontwikkeling van het reëel rendement van staatsleningen. Een voordeel van deze betalingswijze is dat men voor 10 jaar zekerheid heeft over de hoogte van de canon. Bovendien wordt de berekening van de nieuwe canon na 10 jaar gebaseerd op de grondwaarde bij uitgifte.

Daar staat tegenover dat er nog altijd onzekerheid bestaat over het verloop van de canon en men risico loopt bij een hoge rentestand.

### **Vaste canon voor 25 jaar**

De canon blijft 25 jaar ongewijzigd en wordt daarna opnieuw berekend op basis van de schaduwgrondwaarde en het dan voor dat canontype geldende canonpercentage. De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte, jaarlijks aangepast aan de inflatie min 1%. Hierdoor wordt de canon na 25 jaar aangepast aan:

- de inflatie (op afstand) en
- de ontwikkeling van het reëel rendement van staatsleningen.

Bij deze canon heeft men voor 25 jaar zekerheid over de canon maar na afloop van de canonvaste periode een risico bij hoge rente en bij een hoge inflatie.

*Als de eerste erfpachter heeft gekozen voor een betalingswijze gedurende een tijdvak, zijn de mogelijkheden voor zijn opvolgers beperkt. Als eenmaal is gekozen voor een bepaalde canonvorm, dan kan vervolgens alleen nog worden gekozen voor tussentijdse afkoop.*

## **6 Zijn er omstandigheden die tot een hogere canon leiden?**

Ja, verhoging van de canon komt voor bij:

- canonherziening einde tijdvak;
- vervroegde wijziging van de erfpacht;
- tussentijdse wijziging.

Deze begrippen komen uitgebreid aan de orde in het laatste deel van deze brochure.

## **7 Wanneer wordt de canon betaald?**

De canon moet in twee halfjaarlijkse termijnen, en voorafgaand aan de lopende betalingstermijn, worden betaald. Ook kan de canon ineens worden afgekocht voor de duur van het lopende tijdvak.

De canon wordt per half jaar in rekening gebracht. De dag waarop (de helft van) de canon betaald moet zijn, noemt men de vervalddag of prolongatiedatum van de canon. De eerste vervalddag is op de datum dat het recht ingaat en het tijdvak begint. De tweede vervalddag is zes maanden later.

Twee keer per jaar ontvangt de erfpachter een acceptgirokaart die ongeveer 6 weken voor elke vervalddag wordt verzonden.

## 8 Wie moet de canon betalen?

De canon wordt door de gemeente bij de erfpachter in rekening gebracht. Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam zorgt voor het innen van de canon. De nota voor de canon wordt verstuurd aan degene die bij het kadaster geregistreerd is als erfpachter, of aan degene die zich als debiteur bij Bureau Erfpacht heeft aangemeld.

*Als u een bestaand recht van erfpacht gaat overnemen, bijvoorbeeld bij de koop van een huis of bedrijf, is het raadzaam de notaris te vragen na te gaan of er een achterstand in de canonbetaling is. In dat geval kunt u via de notaris maatregelen nemen. De canonschuld kan dan bijvoorbeeld op de koopsom worden ingehouden.*

## 9 Is de canon fiscaal aftrekbaar?

De jaarlijkse canonbetaling is aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Als de canon is afgekocht is het afkoopbedrag niet aftrekbaar. De rente van de eventuele lening voor de afkoop is dat meestal wel. Wat voor u financieel het meest gunstig is, hangt af van uw persoonlijke of zakelijke fiscale omstandigheden. Meer informatie over afkoop vindt u bij het onderdeel "vragen over afkoop van de canon".

## 10 Wat is canonindexering?

Canonindexering wil zeggen dat het canonbedrag aan de inflatie min 1% wordt aangepast. Als de inflatie in een bepaald jaar bijvoorbeeld 3% is, dan zal de canon het jaar daarop met 2% stijgen.

Bij de algemene bepalingen 2000 is sprake van een jaarlijkse canonindexering. Voor rechten met algemene bepalingen 1966 of 1994 wordt de canon elke vijf jaar geïndexeerd. De manier waarop de canonindexering wordt berekend, is opgenomen in de algemene bepalingen van het erfpachtcontract.

Erfpachters moeten er rekening mee houden dat in sommige gevallen, de periode tussen het bekend maken van de hogere, geïndexeerde, canon en de eerstkomende vervaldag erg kort kan zijn. De indexering kan namelijk pas in het najaar, na de bekendmaking van de prijsindexcijfers van het CBS, worden berekend.

## 11 Kun je de canonindexering uitsluiten?

Ja, dat kan maar alleen onder de algemene bepalingen van 1966 en 1994. Bij deze rechten wordt de canon vijfjaarlijks geïndexeerd. De erfpachter kan

gedurende de hele looptijd kiezen voor een vaste, gelijkblijvende, canon voor de rest van het tijdvak, in plaats van de vijfjaarlijks geïndexeerde canon. Dit wordt "uitsluiten van de canonindexering" genoemd. Hiervoor moet u een toeslag betalen. Dat kan prettig zijn als u precies wilt weten hoeveel de jaarlijkse canon bedraagt voor de rest van het tijdvak.

Onder de algemene bepalingen 2000 wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Het is aan het begin van het tijdvak mogelijk de jaarlijkse canonindexering uit te sluiten voor 10 en 25 jaar. Bij vraag 4 en 5 van dit hoofdstuk kunt u hierover meer informatie vinden.

## **12 Is uitsluiten van de canonindexering hetzelfde als afkoop?**

Nee, dat is niet hetzelfde. Als u de canonindexering heeft uitgesloten, dan betaalt u over elk jaar van de afgesproken periode een vast bedrag aan canon.

Kiest u voor afkoop, dan voldoet u alle canonbetalingen voor de rest van het tijdvak in één keer.



1695



# Vragen over de afkoop van de canon

De halfjaarlijkse betalingsverplichting van de canon kan worden afgekocht. Wat dat financieel betekent, wordt aan de hand van de volgende vragen beantwoord.

## 1 Wat is afkoop?

Afkoop houdt in dat de erfpachter alle, nog niet vervallen, canontermijnen in één keer vooruitbetaald betaalt door middel van een afkoopsom.

Wordt aan het begin van het tijdvak afgekocht dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. Wordt de canon afgekocht na de ingangsdatum dan is de afkoopsom gelijk aan de som van de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen voor het lopende tijdvak.

De contante waarde van een toekomstige betaling is het bedrag dat nu rentedragend weggezet moet worden zodat de contante waarde groeit tot het bedrag van de betaling. Dus contante waarde plus rente over de contante waarde tot het tijdstip van de toekomstige betaling vormt het bedrag van de toekomstige betaling. Hoe verder de betaling in de toekomst ligt, des te lager zal de contante waarde van die betaling zijn: de contante waarde kan immers een langere periode tegen rente worden weggezet.

Voor elke nog te betalen canon wordt de contante waarde berekend. Al die contante waarden opgeteld vormen de afkoopsom.

## 2 Hoe wordt de afkoopsom berekend?

De afkoopsom bestaat uit de contante waarde van alle nog resterende canonbetalingen. Met een formule kan de afkoopsom berekend worden. Deze formule is door B & W vastgesteld. Voor deze formule zijn de volgende gegevens nodig:

- de schaduwgrondwaarde;
- het canonpercentage voor jaarlijks geïndexeerde canon;
- de afkoopfactor.

De **schaduwgrondwaarde** is de grondwaarde bij uitgifte, aangepast voor de inflatie min 1%, sinds het moment van uitgifte. De schaduwgrondwaarde vermenigvuldigd met het **actuele canonpercentage** bepaalt de hoogte van de reeks toekomstige canonbetalingen.

De **afkoopfactor** is het getal waarmee de canon vermenigvuldigd moet worden om de afkoopsom te krijgen. De hoogte van de afkoopfactor wordt bepaald door het rentepercentage dat voor de afkoopberekening wordt gebruikt en de periode waarover wordt afgekocht. Het rentepercentage voor de afkoopberekening wordt, net zoals de canonpercentages, elk kwartaal vastgesteld door het college van B en W van de gemeente Amsterdam en is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt.

#### Voorbeeld van het berekenen van een afkoopsom

Een erfpachter wil zijn canon afkopen voor de resterende 40 jaar van het tijdvak. Bij een afkooppercentage van 4,03% is de afkoopfactor 20.298

Afkoopsom = canonpercentage x schaduwgrondwaarde x afkoopfactor

Schaduwgrondwaarde: € 80.000,00

Canonpercentage: 4,54%

Afkoopfactor: 20.298

Afkoopsom: € 80.000 x 4,54% x 20.298 = € 73.724

In dit voorbeeld zijn het canonpercentage en het afkooppercentage opgenomen die golden voor het vierde kwartaal van 2007

### 3 Afkopen, hoe gaat dat?

Als u wilt afkopen, stuurt u of uw gemachtigde (uw notaris) een schriftelijk verzoek naar Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam of de afdeling grondzaken van uw stadsdeel. U krijgt een vrijblijvende offerte. Wanneer de afkoopsom is berekend, en u besluit tot afkoop van de canon, moet dit bij de notaris in een verklaring worden vastgelegd. Er mag dan geen betalingsachterstand zijn.

Indien het alleen gaat om afkoop, zijn de notariskosten voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. De kosten, verbonden aan de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, worden gedeeld bij de volgende wijzigingen: bebouwingwijziging, bestemmingswijziging, afkoop, uitsluiting van de canonindexering, conversie, beëindiging, verlenging, canonherziening einde tijdvak, vervoegde wijziging, tuinuitbreiding, algehele herziening.

Wanneer een van deze wijzigingen wordt gecombineerd met een uitgifte in erfpacht, een splitsing in appartementsrechten of een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten, dan komen de kosten geheel voor rekening van de erfpachter. Dit is ook het geval wanneer de uitgifte van het erfpachtrecht en de afkoop van de canon gelijktijdig plaatsvinden.

Wanneer is het afkopen mogelijk?

- Afkoop is mogelijk bij voortdurende rechten van erfpacht die zijn uitgegeven onder de algemene bepalingen van 1937, 1955, 1966, 1994 of 2000. De canon van rechten van erfpacht die zijn uitgegeven onder de algemene bepalingen 1994 kan bovendien voor maximaal 100 jaar, dus over twee tijdvakken, worden afgekocht.
- Tussentijds afkopen, dat is afkopen na de datum waarop de erfpacht is ingegaan, kan alleen op de halfjaarlijkse vervaldagen van de canon plaatsvinden.

Als een erfpachtcontract ingaat op 1 januari 2008, is afkoop mogelijk op:

Vervaldag/prolongatiedatum:	Voor de duur van maximaal:
1 januari 2008	een heel tijdvak (= 50 jaar)*
1 juli 2008	49,5 jaar van het tijdvak
1 januari 2009	49 jaar van het tijdvak
1 juli 2009	48,5 jaar van het tijdvak

enzovoorts, enzovoorts

\* Op een contract dat ingaat op 1-1-2008, zijn de Algemene Bepalingen van 2000 van toepassing.

Voor de afkoopsom kunt u een lening afsluiten. Er kan ook een hypotheek op het erfpachtrecht gevestigd worden. De rente van de lening is fiscaal aftrekbaar. U zult zelf moeten nagaan wat voor u het meest voordelig is.

Bij afgekochte rechten moet een eventuele canonverhoging als gevolg van een bebouwingwijziging of bestemmingswijziging ook worden afgekocht.



# Vragen over de wijziging van het contract

Er zijn situaties waarin het bestaande erfpachtcontract aangepast moet worden. Een dergelijke aanpassing gaat vaak gepaard met een verhoging van de canon. De omstandigheden die leiden tot wijziging van het erfpachtcontract worden in onderstaande vragen belicht. Het gaat om:

- canonherziening einde tijdvak;
- vervroegde wijziging van de erfpacht;
- tussentijdse wijziging;
- splitsing.

## 1 Wat is canonherziening einde tijdvak?

Aan het eind van een tijdvak wordt de hoogte van de canon opnieuw vastgesteld en aangepast aan de actuele waarde van het erfpachtrecht. Daarnaast worden de voor het erfpachtrecht geldende algemene bepalingen vervangen door de nieuwste algemene bepalingen. De bijzondere bepalingen kunnen eveneens worden veranderd. Tenslotte eindigt het tijdvak en begint een nieuw tijdvak met een nieuwe begin- en einddatum.

Bij canonherziening einde tijdvak veranderen er altijd drie elementen:

- de hoogte van de canon;
- de algemene bepalingen bij het erfpachtcontract;
- het tijdvak.

## 2 Hoe komt canonherziening einde tijdvak tot stand?

Als het einde van het tijdvak nadert, ontvangt de erfpachter een brief van de gemeente. In die brief staat precies wat er gaat veranderen en hoe dat moet gebeuren, dus ook wat de erfpachter zelf moet doen. Afhankelijk van de geldende algemene bepalingen, wordt deze brief drie of vier jaar voor het einde van het tijdvak verzonden.

Eén jaar voor het einde van het tijdvak moet de nieuwe canon voor het volgende tijdvak zijn vastgesteld en aan de erfpachter zijn meegedeeld. Dat noemt men het aanzeggen van de canon.

Afhankelijk van de algemene bepalingen krijgt u een canonvoorstel van de gemeente of wordt de nieuwe canon bepaald door drie onafhankelijke des-

kundigen, meestal makelaar-taxateurs. De eerste deskundige wordt door de gemeente aangewezen, de tweede door de erfpachter. Die twee deskundigen wijzen een derde deskundige aan. De drie deskundigen taxeren samen de waarde van het perceel. Oppervlakte, bebouwing, bestemming en ligging worden daarin meegewogen. Als u het niet eens bent met het canonvoorstel van de gemeente kunt u kiezen voor canonherziening door drie deskundigen.

Het contract moet tenslotte aan de nieuwe omstandigheden worden aangepast. Deze aanpassing zal vervolgens in een notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in het kadaster. De kosten bestaan uit de vergoeding van de deskundigen en de notariële kosten, en worden ieder voor de helft, door de gemeente en de erfpachter betaald.

Gedetailleerde informatie over canonherziening einde tijdvak vindt u in de brochure "Canonherziening einde tijdvak, ingroeieregeling en subsidie-regeling", uitgegeven door Bureau Erfpacht.

### **3 Wat is vervroegde wijziging?**

Vervroegde wijziging van de erfpacht is in feite een canonherziening einde tijdvak, waarbij de einddatum van het lopende tijdvak wordt vervroegd. Het nieuwe tijdvak waarin een hogere canon gaat gelden, begint zo dus eerder dan oorspronkelijk was bepaald.

Vervroegde wijziging gebeurt op aanvraag van de erfpachter. Het vervroegen van de einddatum kan interessant zijn als er een ingrijpende verbouwing of een andere grote investering wordt overwogen. Door vervroegde wijziging aan te vragen heeft men invloed op het tijdstip waarop de canonherziening van kracht wordt. Men weet dan van tevoren wat de hoogte van de nieuwe canon zal zijn.

Gedetailleerde informatie vindt u in de brochure "Vervroegde wijziging van de erfpacht". U kunt deze brochure kosteloos aanvragen:

- bij Antwoord, telefoon 14020
- via [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl) (aanvragen of downloaden)

### **4 Wat is tussentijdse wijziging?**

Er kan sprake zijn van tussentijdse wijziging als er iets verandert aan de bebouwing, de bestemming of de grootte van een perceel.

Voor veel wijzigingen die een erfpachter of gebruiker wil aanbrengen, moet de erfpachter twee soorten toestemming bij de gemeente aanvragen:

- publiekrechtelijke toestemming; op grond van publiekrechtelijke regelgeving, bijvoorbeeld het bestemmingsplan, de woningwet of het bouwbesluit;
- privaatrechtelijke toestemming; op grond van het erfpachtcontract.

Als de voorgenomen wijziging binnen het bestemmingsplan past en er geen andere bezwaren tegen de wijziging zijn, bijvoorbeeld in verband met het verlenen van een bouwvergunning, dan kan de wijziging doorgevoerd worden.

De canon kan worden verhoogd als de wijziging leidt tot verhoging van de economische waarde van het perceel. Maar afhankelijk van welke algemene bepalingen er gelden en de aard van de wijziging, wordt de canon niet altijd (direct) verhoogd. Als de economische waarde niet toeneemt, wordt de canon niet verhoogd. Neemt de waarde af, bijvoorbeeld doordat de erfpachter een praktijk- of kantoorruimte afbreekt en er een schuur voor in de plaats zet, dan wordt de canon niet verlaagd maar blijft deze onveranderd.

Voor bebouwingswijzigingen (met woonbestemming) tot 100% van de oorspronkelijke bebouwing wordt sinds 1 augustus 2005 automatisch privaatrechtelijke toestemming verleend. De canon wordt niet tussentijds verhoogd. Bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak wordt wél het gehele recht- inclusief de uitbreiding- getaxeerd.

## **5 Hoe komt een tussentijdse wijziging tot stand?**

De erfpachter moet beginnen met het aanvragen van toestemming bij de gemeente. De publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke toestemming kunnen via het stadsdeel geregeld worden. Nadat er toestemming is gegeven worden de nieuwe grondwaarde en de canon bepaald.

Soms heeft een vroegere erfpachter zonder gemeentelijke toestemming de bebouwing of het gebruik van het perceel zo veranderd, dat die bestemming in strijd is met de vastgelegde bestemming. Als dat wordt opgemerkt, kan de gemeente alsnog toestemming geven voor de wijziging en de canon aanpassen. Als de gemeente geen toestemming geeft, moet de erfpachter het pand alles weer in de oude situatie (laten) terugbrengen.

## **6 Wat zijn de kosten van een tussentijdse wijziging?**

Als door een wijziging het erfpachtcontract aangepast moet worden, moet er een notariële akte worden opgemaakt die vervolgens wordt ingeschreven in het kadaster. Dit is ook het geval als de canon niet gewijzigd wordt.

Omdat er bij tussentijdse wijziging geen deskundigen aan te pas te komen, blijven de kosten meestal beperkt tot de notariskosten en de inschrijvingskosten. Soms komen daar kosten voor inmeting bij, bijvoorbeeld als het gaat om uitbreiding van een perceel.

De kosten verbonden aan de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster ten gevolge van tussentijdse wijzigingen, komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Dit geldt alleen voor de volgende wijzigingen: bestemmingswijzigingen, bebouwingwijzigingen, verticale splitsingen, samenvoeging van rechten, vooruitbetaling van de canon, uitsluiting van de canonindexering, conversie van rechten, perceelsuitbreidingen en tuinuitbreidingen.

Afhankelijk van het geval en van de geldende algemene bepalingen wordt de canon verhoogd bij:

- uitbreiding van het bouwvolume bij bedrijven (m.u.v. de eerste 15 m<sup>2</sup> voor bedrijven binnen woonmilieus).
- uitbreiding van het bouwvolume bij woningen, wanneer de bebouwingwijziging leidt tot meer dan een verdubbeling van de oorspronkelijke bebouwing.
- tuinuitbreiding;
- wijziging van het gebruik van de grond in een hoogwaardiger bestemming;
- (beperkte) uitbreiding van de perceelsgrootte.

## **7 Wat is splitsen in appartementsrechten en hoe gaat dat?**

Splitsen in appartementsrechten, ook wel 'horizontale splitsing' genoemd, is het splitsen van een pand in afzonderlijke, zelfstandige gebruikseenheden. Deze gebruikseenheden worden appartementsrechten genoemd. De erfpachter moet altijd toestemming aan de gemeente vragen als hij de erfpacht in appartementsrechten wil splitsen. Dit komt voort uit de algemene bepalingen van het erfpachtcontract.

Er zijn voor het splitsen van een pand in appartementsrechten twee soorten toestemming nodig. Ten eerste de publiekrechtelijke toestemming op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Ten tweede, de privaatrechtelijke toestemming op grond van het erfpachtcontract. Beide toestemmingen moeten via het stadsdeel worden aangevraagd.



Als u wilt splitsen, dient u een notaris in te schakelen. De notaris legt de splitsing in appartementsrechten in een notariële akte vast. De notaris weet welke gegevens nodig zijn voor de splitsingsprocedure.

De publiekrechtelijke toestemming, op grond van de Huisvestingswet, moet worden aangevraagd bij de afdeling Volkshuisvesting of Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel. Er wordt onder meer getoetst of aan bouwkundige eisen is voldaan. Als aan de voorwaarden is voldaan, wordt een splitsingsvergunning afgegeven.

Hierna wordt de procedure voor de privaatrechtelijke toestemming in gang gezet. Hiertoe dient u een schriftelijke aanvraag in bij de afdeling grondzaken van het stadsdeel.

Na het verlenen van de toestemming(en) door de gemeente, wordt de totale canon van het ongesplitste recht van erfpacht evenredig over de appartementsrechten verdeeld. De totale canon wordt dus niet hoger.

Als de splitsing een feit is, na acceptatie van de canonverdeling door de erfpachter(s), zal de notaris een akte op maken en deze inschrijven in het kadaster. De kosten daarvan zijn voor rekening van de erfpachter(s).

### Uitzonderingen

- De procedure die hierboven beschreven is, geldt voor splitsen in appartementsrechten voor woningen. De procedure geldt niet voor de woningen van woningcorporaties.
- Voor het in appartementsrechten splitsen van een erfpachtrecht met de bestemming bedrijfs- of kantoorruimte, is alleen privaatrechtelijke toestemming nodig.

Meer informatie over splitsen en de daarvoor vereiste toestemmingen, vindt u in de brochure "Splitsen van woningen in appartementsrechten", een uitgave van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en de Dienst Wonen.

## 8 Wat is verticale splitsing?

Zoals men van een horizontale splitsing in appartementsrechten spreekt als het gaat om de splitsing van een gebouw, zo heeft men het over verticale splitsing als het gaat om de splitsing van een terrein.

Verticale splitsing is het verdelen van een terrein in meerdere kleinere terreinen, waardoor één recht van erfpacht in evenveel afzonderlijke erfpachten wordt verdeeld. Net als bij horizontale splitsing wordt de canon hierbij ook naar evenredigheid over de nieuwe rechten van erfpacht verdeeld.

### Berekening van de canon bij verticale splitsing

Een terrein is  $150 \text{ m}^2$  met een canon van € 750 per jaar. Na verticale splitsing ontstaan er twee terreinen, waarvan terrein A een oppervlakte heeft van  $100 \text{ m}^2$ , en terrein B  $50 \text{ m}^2$ . Dit is een verhouding van 2:1.

De canon voor terrein A wordt dan berekend op € 500 en voor terrein B op € 250.

## Adressen

### Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bureau Erfpacht  
Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam  
Weesperplein 8  
telefoon: 14020 (ook vanuit  
andere gemeenten)  
www.erfpacht.amsterdam.nl  
e-mail:  
erfpacht@oga.amsterdam.nl

### Stadsdelen

#### Amsterdam-Centrum

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Amstel 1  
telefoon: 14020  
www.centrum.amsterdam.nl

#### Amsterdam-Noord

Postbus 37608  
1030 BB Amsterdam  
Buikslotermeerplein 2000  
telefoon: 020 634 9911  
www.noord.amsterdam.nl

#### De Baarsjes

Postbus 9410  
1006 AK Amsterdam  
Baarsjesweg 224  
telefoon: 14020  
www.baarsjes.amsterdam.nl

#### Bos en Lommer

Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam  
Bos en Lommerplein 250  
telefoon: 14020  
www.bosenlommer.amsterdam.nl

#### Geuzenveld-Slotermeer

Postbus 67018  
1060 JA Amsterdam  
Plein '40 – '45 nr. 1  
telefoon: 14020  
www.geuzenveld.amsterdam.nl

#### Oost-Watergraafsmeer

Postbus 94801  
1090 GV Amsterdam  
Helmholtzstraat 61  
telefoon: 020 774 4444  
www.oost-watergraafsmeer.nl

#### Osdorp

Postbus 90460  
1006 BL Amsterdam  
Osdorpplein 1000  
telefoon: 020 518 0800  
www.osdorp.amsterdam.nl

#### Oud-West

Postbus 57129  
1040 BA Amsterdam  
Kwakerstraat 3  
telefoon: 020 252 3511  
www.oudwest.amsterdam.nl

#### Oud-Zuid

Postbus 51160  
1007 ED Amsterdam  
Karel du Jardinstraat 65  
telefoon: 020 678 1678  
www.oudzuid.amsterdam.nl

#### Slotervaart

Postbus 2010  
1000 CA Amsterdam  
Pieter Calandlaan 1  
telefoon: 14020  
www.slotervaart.amsterdam.nl

#### Westerpark

Postbus 141  
1000 AC Amsterdam  
Haarlemmerweg 8-10  
telefoon: 020 581 0400  
www.westerpark.amsterdam.nl

#### Zeeburg

Postbus 380  
1000 AJ Amsterdam  
Cruquiusweg 5  
telefoon: 020 608 0711  
gratis informatielijn:  
0800 933 2874  
www.zeeburg.amsterdam.nl

#### ZuiderAmstel

Postbus 74019  
1070 BA Amsterdam  
President Kennedyplassoen 1-3  
telefoon: 14020  
www.zuideramstel.amsterdam.nl

#### Amsterdam Zuidoost

Postbus 12491  
1100 AL Amsterdam Zuidoost  
Anton de Komplein 150  
telefoon: 020 252 5000  
www.zuidoost.amsterdam.nl

Dit is een uitgave van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Heeft u vragen naar aanleiding van deze brochure, dan kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken van het stadsdeel waarin uw erfpachtperceel zich bevindt. Bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf kunt u tevens terecht met algemene vragen over erfpacht.

**Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen.**

Vormgeving: RoVorm; druk: Spinhex & Industrie; 10e druk, januari 2008/ 4000 exemplaren

