



Gemeente
Amsterdam

Een woning kopen met erfpacht



Checklist: Een woning kopen met erfpacht

Wat betekent erfpacht?

Als u een woning met erfpacht koopt, blijft de grond eigendom van de gemeente. U, als erfpachter, betaalt halfjaarlijks een vergoeding voor het gebruik van de grond. Deze vergoeding heet de canon.

Waarom heeft Amsterdam erfpacht?

De gemeente Amsterdam geeft sinds 1896 grond uit in erfpacht om:

- grondspectatie tegen te gaan.
- te zorgen dat de waardeverhoging van de grond ten goede komt aan de inwoners en bedrijven van Amsterdam.
- te zorgen dat de gemeente Amsterdam invloed heeft op het gebruik van de grond.

De opbrengsten van de erfpachtgrond investeert de gemeente in de ontwikkeling van de gemeente Amsterdam.



Wat
betekent
erfpacht?

Tijdelijke erfpacht

Tijdelijke erfpacht komt minder vaak voor. Hierbij stopt de erfpacht na 50 of 75 jaar. De gemeente beslist dan of er een nieuw erfpachtcontract wordt gesloten. Voor woningen met tijdelijke erfpacht is het mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen.

Voortdurende erfpacht

Voor de meeste woningen in Amsterdam geldt voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht stellen we als gemeente de hoogte van de canon per tijdvak van 50 of 75 jaar vast. Voor woningen met voortdurende erfpacht is het mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen.

Eeuwigdurende erfpacht

Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er geen tijdvakken. We berekenen als gemeente de canon slechts één keer en de canon staat dan voor altijd vast. Tenzij u iets verandert aan de bestemming of de bebouwing van uw woning. Wel verhogen we de vastgezette canon ieder jaar door aanpassing aan de jaarlijks geldende inflatie.

Erfpachtgegevens opvragen

Als u al een woning met erfpacht heeft, kunt u gratis uw erfpachtgegevens opvragen bij de gemeente. U kunt ook uw gegevens inzien via Mijn Erfpacht: mijnerfpacht.amsterdam.nl.

Als u van plan bent een woning te kopen, dan kunt u de erfpachtgegevens van de woning, die u op het oog heeft, opvragen via uw makelaar, notaris of taxateur. Zij kunnen de gegevens inzien via onze website. Of u kunt de gegevens tegen betaling zelf opvragen bij het Kadaster.



Welke
soorten
erfpacht zijn
er?

Welke gegevens kan ik opvragen?

- of de erfpacht is afgekocht
- welk canonbedrag nu wordt betaald
- tot wanneer loopt mijn tijdvak
- welke algemene bepalingen bij het erfpachtcontract horen
- de kadastrale gegevens
- informatie over betalingsachterstanden (alleen beschikbaar voor notarissen)

De erfpacht is afgekocht:

Als de huidige voortdurende canon is afgekocht, dan hoeft u tot het einde van het tijdvak niets te betalen, tenzij u iets verandert aan de woning. Zoals het wijzigen van de bestemming of het uitbreiden van het woonoppervlak met meer dan 100%.

Als de canon bij voortdurende erfpacht is afgekocht, dan is dit tot het einde van het tijdvak. Daarna bent u opnieuw canon verschuldigd. Deze nieuwe canon berekenen wij pas aan het einde van het tijdvak en is gebaseerd op de grondwaarde van dat moment. Die kan na 50 jaar fors gestegen zijn, waardoor uw canon in het volgende tijdvak veel hoger kan zijn.

Bij eeuwigdurende erfpacht is het mogelijk de canon voor altijd af te kopen. Daarna betaalt u geen canon meer, tenzij u iets verandert aan de bestemming of de bebouwing van uw woning.

Hoe weet ik hoe de erfpacht van mijn woning is geregeld?



De canon is niet afgekocht:

Hoeveel betaalt u per jaar?

Als de erfpacht voor de woning niet is afgekocht, dan betaalt u halfjaarlijks een canonbedrag. De hoogte van dit bedrag verschilt per woning. Dat heeft onder andere te maken met de locatie, type woning en wanneer de canon berekend is. De halfjaarlijkse canon is in veel gevallen nog aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Liever afkopen?

Het is op elk moment mogelijk om de canon af te kopen:

- tot het einde van het tijdvak bij voortdurende erfpacht
- of voor altijd, bij eeuwigdurende erfpacht

De canon wordt opnieuw berekend na einde tijdvak

Het is belangrijk om te weten wanneer het huidige tijdvak eindigt. Houd er rekening mee dat de canon voor het volgende tijdvak flink omhoog kan gaan. De hoogte is afhankelijk van de grondwaarde van uw woning aan het einde van het tijdvak. Die wordt tussen 1 en 4 jaar voor het einde tijdvak bekend.

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht kunt u de nieuwe canon nu al vastzetten. Dan heeft u aan het einde van het tijdvak niet te maken met een onverwachte canonsprong. De nieuwe vastgezette canon wordt wel jaarlijks aangepast aan de jaarlijks geldende inflatie. Deze aanpassingen starten na het vastzetten van de canon.



Meer zekerheid?

Als u meer zekerheid wilt over uw toekomstige canon, kunt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. We berekenen uw canon dan nog eenmaal en deze canon geldt na uw huidige tijdvak voor altijd. Wel verhogen we de vastgezette canon ieder jaar door aanpassing aan de jaarlijks geldende inflatie. Of als u de bestemming of de bebouwing van uw woning wijzigt. Er zijn geen tijdvakken meer. Ook kunt u de canon later nog voor altijd afkopen, maar dit is niet verplicht. De afkoopsom wordt dan wel opnieuw berekend. Als u eenmaal bent overgestapt en u wilt alsnog afkopen, dan is het wel verplicht de huidige canon én eeuwigdurende canon tegelijk af te kopen. Via de rekentool op erfpacht.amsterdam.nl kunt u alvast uitrekenen wat de eeuwigdurende erfpacht kost.

Iets veranderen aan uw woning?

Als u iets wilt veranderen aan de woning, heeft u toestemming nodig van de gemeente. In een aantal gevallen moet het erfpachtrecht worden aangepast. Dit kan betekenen dat uw canon omhooggaat of dat u een aanvullende afkoopsom moet betalen. Onder andere in de volgende gevallen moet het erfpachtrecht aangepast worden:

- bestemming wijzigen (bijvoorbeeld als u van uw kantoor of winkel een woning wilt maken)
- bebouwing wijzigen (oppervlakte van de woning vergroten)
- woning splitsen in meerdere woningen
- erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten
- meerdere woningen samenvoegen

Als u van plan bent iets te veranderen aan uw woning, raadpleeg dan zowel uw stadsdeel als ook de afdeling Erfpacht & Uitgifte.



Wanneer wordt de canon voor mijn woning opnieuw berekend?

Is overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor mij aantrekkelijk?

Regels en voorwaarden

Alle regels en voorwaarden van uw erfpachtrecht staan in de algemene en bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. De bepalingen verschillen per woning en deze kunt u vinden in uw erfpachtakte. Hierin staat onder andere de erfpachtbestemming, welke regels gelden wanneer u iets wilt veranderen aan de woning en de financiële voorwaarden.

Meer informatie en vragen


Bekijk amsterdam.nl/erfpacht

Stuur een mail naar

erfpacht@amsterdam.nl

Bel 14 020

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam openbaar worden gemaakt of gekopieerd.



Mag ik iets
veranderen
aan mijn
woning?