Selectie van vragen uit de consultatieronde

(gepubliceerd op website van Erfpacht)

Wat gaat het eeuwigdurende stelsel (op de langere duur) betekenen voor de gemeentebegroting?

Op dit moment kan niet worden gezegd of en hoe groot de financiële consequenties van de begroting zijn. De eerste stap is om het stelsel uit te werken. Als er duidelijkheid over het stelsel is en het advies van de grondwaardecommissie is uitgebracht kunnen de financiële effecten in beeld worden gebracht. Het college zal bij de besluitvorming over het stelsel de financiële effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar in beeld brengen. Tevens zal het college een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven.

Kunt u mij laten weten of het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen? Wanneer kan ik overstappen?

Eeuwigdurende afkoop is mogelijk op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Op dit moment is dat nog niet mogelijk. Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel. De gemeente hecht er belang aan dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen.

Kan een eeuwigdurende erfpachtcontract niet meer teruggedraaid worden (naar voortdurende erfpacht)?

De gemeente kan een eenmaal overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig wijzigen. Bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer (bij onveranderd gebruik) worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanneer bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.

Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties)? Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend?

In het startdocument is het uitgangspunt dat het nieuwe stelsel wordt ingevoerd in 2016. In de nog op te stellen overstapregeling zal worden aangegeven op welke wijze de invoering zal worden gefaseerd. Dit is nu nog niet bekend. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel. Woningcorporaties en

het Havenbedrijf Amsterdam volgen een ander traject voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De invoering voor corporaties hangt mede af van de onderhandelingen met de corporaties die in 2015 worden gevoerd.

Tegen welke prijs kan er worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?

Tegen welke prijs kan worden overgestapt is op dit moment nog niet bekend. Het college heeft besloten daarover advies in te winnen bij een onafhankelijke grondwaardecommissie. De gemeente gaat er vanuit dat de waarde van eeuwigdurend erfpachtrecht tussen vol eigendom en voortdurende erfpacht in zal zitten. De prijsbepaling van een eeuwigdurend erfpachtrecht en het verschil met een voortdurend erfpachtrecht is belangrijk. De waardebepaling moet objectief zijn, transparant en houdbaar voor de toekomst. Het moet zo zijn dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen. Niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters wel zullen verschillen. Om deze redenen heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen bij een driekoppige grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten, de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop huidige erfpachtrechten kunnen worden verrekend naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten (zoals bijvoorbeeld vooruitbetaalde afkoop) maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen. Canonbetaling betreft de vergoeding voor het gebruik van de grond.

Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt?

Het college heeft de volle overtuiging dat de commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid zal waarmaken. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen.

Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?

In het concept Startdocument is deze variant niet opgenomen. Onder het eeuwigdurende stelsel zal canonbetaling en afkoop mogelijk zijn. Ook zal maandelijkse betaling van de canon mogelijk zijn, zoals door veel erfpachters gewenst. In het Startdocument wordt aangegeven dat zal worden onderzocht of een betalingsvariant die voorziet in het in termijnen betalen van afkoop een mogelijkheid is, zodat meer erfpachters de mogelijkheid krijgen om af te kopen.

De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt. Komt er een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente te toetsen?

In het huidige voortdurende stelsel heeft de erfpachter recht op een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente voor het nieuwe tijdvak te toetsen. Bij het uitwerken van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden voor het nieuwe eeuwigdurende stelsel worden onderzocht. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.

Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel? Valt het verlagen van de woonlasten van erfpachters daar ook onder?

Het verlagen van de woonlasten van de erfpachter is geen doelstelling van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. De belangrijkste doelstelling van de gemeente is om met de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel een einde te maken aan de canonherzieningen einde tijdvak.

Het huidige systeem zorgt voor te grote verrassingen aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak kunnen plotseling stijgen. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Hypotheekverstrekking kan hierdoor aan het einde van een tijdvak lastig zijn.

De gemeente begrijpt dat de woonlasten voor erfpachters van belang zijn. De interventie die de gemeente met het nieuwe eeuwigdurende stelsel wil doen is dat er geen canonherzieningen meer plaats vinden waardoor het erfpachtstelsel geen onverwachte woonlastenstijgingen met zich mee brengt (bij gelijkblijvend gebruik en –in geval van commercieel vastgoed- gelijkblijvend volume). De grondwaarde moet worden bepaald op basis van de werkelijke waarde van de grond, de afkoopsom en canon volgen hier vervolgens uit. Als er sprake is (en de gemeente verwacht dat) van waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht dan zal dit waardeverschil worden verrekend. De gemeente stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie in om hierover te adviseren.

De woonlasten volgen uit de woningprijs (en hypotheekrente) die de koper/erfpachter heeft betaald op het moment van aankoop van de woning. De woningprijs wordt primair bepaald door de markt (vraag & aanbod). De gemeente kan en wil hier geen invloed op uitoefenen

Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaalt de gemeente dan ook terug?

De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurende erfpacht en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling.

In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn?

Het uitgangspunt is dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de korte termijn geen financiële nadelige effecten zal hebben. Het financiële model wordt zo ingericht om de effecten voor de komende 10 jaar in beeld te kunnen brengen. Op basis hiervan kan worden vastgesteld of er al dan niet financieel nadeel zal zijn op de korte termijn. Op korte termijn zal er waarschijnlijk een positief

saldo ontstaan in verband met het verwachte waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

Overigens zal het college ook een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven. De financiële effecten kunnen in beeld worden gebracht op het moment dat het stelsel is uitgewerkt en het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is. In het Startdocument wordt nader aangegeven op welke wijze en wanneer in het proces, een beschouwing over de effecten voor de langere termijn wordt uitgewerkt, naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar.

Wat is het verschil met eigendom? De gemeente blijft bij erfpacht eigenaar van de grond, welke rechten geeft dit de gemeente?

Er zijn drie verschillen:

1. Bij erfpacht maken erfpachter en gemeente afspraken over het gebruik van de grond. Wanneer de erfpachter het erfpachtrecht wil uitbreiden of een andere bestemming wil realiseren, kan dit consequenties hebben voor de vergoeding. Nieuw bij eeuwigdurende erfpacht is dat particulieren hun woning wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten. Mits er geen extra woningen worden gerealiseerd. Uitbreiding van commercieel vastgoed is wel reden om de canon opnieuw te bekijken.. Ook bij verandering van bestemming (bijvoorbeeld van kinderdagverblijf naar kantoor) wordt de grondwaarde opnieuw bepaald.

2. Bij koop moet u de grondwaarde in één keer afrekenen met de gemeente, bij erfpacht kunt u kiezen tussen afkoop of periodieke betalingen (canon). Deze laatste zijn bovendien op dit moment aftrekbaar van de inkomstenbelasting waar u hypotheekrente na 30 jaar niet meer van de belastingen mag aftrekken.

3. Laatste verschil is dat er een gebruiksverplichting op erfpachtgrond geldt om speculatie tegen te gaan. De gemeente behoudt bij uitgifte op erfpacht het eigendom van de grond. Zo blijft zij in staat de stad te ontwikkelen omdat ze in het erfpachtcontract vastleggen welke rechten de erfpachter heeft op het gebied van het gebruik van de grond. Overigens is het contract tussen erfpachter en gemeente bindend.

Wat gaat er gebeuren met appartementsrechten bij overstap? Wordt het mogelijk om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)?

De gemeente wil iedere erfpachter, inclusief erfpachters in appartementen, in de gelegenheid stellen om over te stappen. Ten aanzien van appartementsrechten is nog wel nader onderzoek nodig over de wijze waarop, omdat dit juridisch complex zou kunnen zijn.