Eeuwigdurende erfpacht beschikbaar voor bestaande erfpachters

Om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten, voerde de gemeente Amsterdam 22 juni 2016 eeuwigdurende erfpacht in. Nieuwe grond wordt nu in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, bijvoorbeeld op het Zeeburgereiland en in Noord. Als de gemeenteraad de Overstapregeling vaststelt, is het eeuwigdurende stelsel na de zomer van 2017 ook beschikbaar voor erfpachters van koop/ en particuliere huurwoningen en voor een deel van de erfpachters met commerciële bestemmingen. De door het college van BenW voorgestelde regeling, die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk maakt, ligt van 9 januari tot en met 19 februari ter inspraak.

Overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel biedt veel voordelen. Het maakt een eind aan de tijdvakken en bijbehorende onzekerheid over het toekomstige canonbedrag (of afkoopsom) die de canonherziening met zich mee brengt. Dat komt omdat de grilligheid van de vastgoedmarkt na de overstap geen invloed meer heeft op de erfpachtkosten. Alle marktontwikkeling is na overstap voor de erfpachter. Daarnaast kunnen woningen onbeperkt uitbreiden zonder dat dit invloed heeft op de erfpachtkosten.

Hoe is het nu?

Veel erfpachters zijn van mening dat erfpacht oneerlijk is omdat er na het lopende tijdvak een nieuw tijdvak met een nieuwe canon gaat gelden. Een veel gestelde vraag is: "Ik heb de grondwaarde al betaald, waarom moet ik nog een keer betalen?" De gemeente herziet aan het einde van het tijdvak altijd de canon op basis van de actuele marktwaarde. Dat is de kern van huidige erfpachtstelsel. Al decennia worden de erfpachtkosten aan het einde van een tijdvak herzien, zoals in het erfpachtcontract staat aangegeven. Deze methodiek verandert niet. Een voortdurend tijdvak wordt altijd opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dit kan opnieuw een voortdurend tijdvak zijn maar met de overstapregeling krijgen erfpachters nu ook de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Na overstap zijn canonherzieningen verleden tijd, zolang de bestemming van het erfpachtrecht niet wijzigt.

Het is niet lang van tevoren te voorspellen wat de erfpachtkosten van een nieuw tijdvak zullen zijn na het aflopen van een tijdvak. Deze zijn namelijk afhankelijk van de marktontwikkelingen op het moment dat een tijdvak eindigt. De gemeente wil een einde maken aan deze onzekerheid en de berekening van de kosten transparant maken.

Transparantie

Het eeuwigdurend erfpachtstelsel is transparant en biedt erfpachters zekerheid over de kosten. De gemeente berekent nog één keer de erfpachtkosten op een manier die erfpachters zelf kunnen volgen. De actuele marktwaarde is nog steeds uitgangspunt voor de berekening van de erfpachtkosten en hiervoor wordt voor woningen de WOZ-waarde op de WOZ beschikking van een jaar terug genomen (deze heeft waardepeildatum van twee jaar terug). Met de zogenaamde buurtstraatquote, oftewel het gronddeel van de WOZ, wordt de grondwaarde berekend. Voor niet-woonbestemmingen wordt individueel bekeken wat de grondwaarde is. Het is voor deze bestemmingen vooralsnog niet mogelijk op basis van de WOZ de grondwaarde te bepalen..

Wonen: WOZxBSQ=grondwaarde
Niet-wonen: maatwerk

De grondwaarde hangt grotendeels af van de locatie van een pand. De grondwaarde wordt

Grondwaarde-10%=erfpachtgrondwaarde

voor erfpachters verlaagd met 10%. Er is een verschil tussen de waarde van erfpachtgrond en eigen grond. Na de correctie van 10% resteert de erfpachtgrondwaarde. Door deze te vermenigvuldigen met het canonpercentage krijg je het jaarlijkse canonbedrag. Om de afkoopsom voor de eeuwigheid te berekenen deel je het canonbedrag door het canonpercentage. Bij nieuwe uitgifte is dit dus gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Erfpachtgrondwaarde x canonpercentage=canon Canon : canonpercentage =afkoopsom

Deze methode is stap voor stap na te rekenen en tijdens de inspraak is er voor woningen een rekentool beschikbaar die hier ook inzicht in geeft.

Twee betalingsvormen

Erfpachters die tijdens hun nog lopende tijdvak overstappen behouden hun huidige betaalverplichtingen totdat hun tijdvak afloopt. Daarna gaat de eeuwigdurende canon gelden die overeen is gekomen tijdens de tussentijdse overstap. Dus erfpachters die nu hebben afgekocht betalen tot het einde van hun tijdvak niets en erfpachters die nu canon betalen blijven die canon tot het einde van het tijdvak betalen. Het eeuwigdurende canonbedrag dat daarna ingaat is vervolgens geen verrassing meer, want deze is in 2017 reeds met de erfpachter afgesproken en in de tussentijd alleen aangepast aan de inflatie.
Wie bij tussentijdse overstap kiest voor afkoop van de canon betaalt wel direct. Als ook in het huidige tijdvak de canon is afgekocht, wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van het huidige tijdvak in de berekening. Er wordt dus nooit dubbel betaald.

Het eeuwigdurend stelsel biedt dus het voordeel om de toekomstige erfpachtkosten nu al te berekenen en vast te leggen. Ook als het huidige tijdvak nog dertig of veertig jaar duurt. De kosten van een nieuw voortdurend tijdvak kunnen pas een paar jaar voor afloop van het huidige tijdvak bepaald en overeengekomen worden.

Drie opties

Erfpachters hebben na vaststelling van de Overstapregeling drie opties:

1. Niets doen. In dat geval ontvangt u aan het einde van uw tijdvak twee voorstellen waar u uit kunt kiezen: opnieuw een voortdurend tijdvak van vijftig jaar of een eeuwigdurend tijdvak
2. Direct overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en na afloop van het huidige tijdvak de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende recht gaan betalen. Tot die tijd blijven de huidige betaalverplichtingen gelden.
3. Direct overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en de canon voor altijd afkopen

De gemeente kiest er nadrukkelijk voor individuele erfpachters geen individueel advies te geven over welke optie het beste is. Dit is een persoonlijke afweging, die van meer dan alleen de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht afhankelijk is. Zo speelt bijvoorbeeld ook de persoonlijke financiële situatie, de toegang tot financiering, de resterende looptijd van het huidige tijdvak en de inschatting van de toekomstige waardeontwikkeling een rol.

Is overstappen aantrekkelijk?

Er zijn een paar uitgangspunten bij overstap die wellicht kunnen helpen in de overweging om wel of niet in 2017 over te stappen:

1. Het canonpercentage is afhankelijk van rente, inflatie en risico-opslag, maar door de gemeente begrensd tussen 2,39% en 4,23%. In 2017 is dit percentage 2,39%.

2. In 2017 zou de gemeente eigenlijk de WOZ2016 (prijspeil 2015) als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de WOZ2015 (prijspeil 2014) te gebruiken, die is gemiddeld bijna 10% lager dan de WOZ2016. Vanaf 1 januari 2018 wordt de WOZ2017 (prijspeil 2016) gebruikt. Deze is gemiddeld 28% hoger dan de WOZ2015.
3. Bij eeuwigdurende erfpacht kunnen woningen onbeperkt uitbreiden.
4. Bij eeuwigdurende erfpacht krijgt u nooit meer canonherzieningen tenzij u zelf een bestemmingswijziging aanvraagt.

Door de keuze voor 2014 als peildatum van de WOZ wordt erfpachters een concurrerend aanbod voor overstap gedaan. Als alle erfpachters in 2017 zouden overstappen gaan de inkomsten voor de gemeente, nu jaarlijks € 90 miljoen, op termijn flink lager uitvallen dan de inkomsten zouden zijn geweest bij voortdurende erfpacht. Dit komt omdat de woningwaardeontwikkeling tussen 2014 en 2017 (ruim 30%) na overstap ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.

Inspraak
Gedurende zes weken ligt de overstapregeling ter inspraak. Dat betekent dat iedereen zijn mening over de regeling, zoals die nu wordt voorgesteld, kenbaar kan maken aan de gemeente. Deze inspraakreacties worden verwerkt en samen met het uiteindelijke voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Die neemt voor het zomerreces van 2017 hierover een besluit.
Tijdens de inspraakperiode organiseert de gemeente ook expertsessies, waarin experts zoals makelaars, het panel van erfpachters en notarissen de gehele overstapregeling onder de loep nemen. Eerder waren zij al betrokken bij het opstellen van deelonderwerpen uit de regeling.

Wat ligt niet voor in de inspraak?
Tegelijk met de overstapregeling brengt de gemeente aanvullend erfpachtbeleid en de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' in conceptvorm naar buiten. Deze stukken zullen samen met de Overstapregeling worden vastgesteld in de gemeenteraad in juni.
In het aanvullend beleid wordt nader invulling gegeven aan onderwerpen uit de spelregels voor het nieuwe eeuwigdurende stelsel, de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB2016). Dit gaat bijvoorbeeld over wijzigingen die een erfpachter in zijn erfpachtrecht kan aanvragen, zoals bestemmingswijzigingen. De onderwerpen zijn allemaal benoemd in de AB2016 en daarmee dus eerder in de inspraak voorgelegd.

In 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' staat hoe de gemeente de grondwaarde, canon en afkoopsom berekent. Uitgangspunt is residueel, wat betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de herbouwwaarde van het pand van de marktwaarde af te trekken. Voor wonen en niet-wonen zal dat op een iets andere manier worden gedaan. Bij wonen zal gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde en de zogenaamde buurtstraatquote, bij niet-wonen wordt per geval de grondwaarde bepaald.
Aangezien dit gaat over tariefstelling ligt dit niet ter inspraak voor. Jaarlijks zal de buurtstraatquote worden Deze bepaling wordt jaarlijks geactualiseerd waarbij de WOZ van het jaar ervoor wordt gebruikt. Voorstel is om de wijze van grondwaardebepaling voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht gelijk te laten zijn. Daarmee wordt de grondwaardebepaling transparanter dan nu het geval is. Het verschil tussen beide stelsels zit in de afkoopsom.

Informatie

Op de www.amsterdam.nl/erfpacht staat alle informatie over het eeuwigdurend stelsel en de overstapregeling. Hier vindt u details over de wijze van berekening van canonbedragen, rekenvoorbeelden en informatie over wie er gebruik kunnen maken van de rekentool. De gemeente organiseert van 31 januari tot en met 2 februari een informatiemarkt in het stadhuis. Daar kan iedereen terecht voor informatie en met vragen over eeuwigdurende erfpacht en de overstapregeling.