Kernboodschap bij openbaarmaking startdocument

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Daarmee bieden we erfpachters zekerheid over hun kosten. Dat kan zijn in de vorm van een canon (gebruiksvergoeding) die jaarlijks wordt geïndexeerd, of in de vorm van afkoop. Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Er wordt namelijk eenmalig bepaald wat de waarde van de grond is en dus de kosten voor het gebruik ervan. Anders dan onder het stelsel van voortdurende erfpacht hoeft de erfpachter dus geen rekening meer te houden met plotseling veel hogere kosten als bij het einde van een erfpachttijdvak blijkt dat de waarde van de grond en dus het gebruiksrecht sterk is gestegen.

> Erfpacht is een recht om de grond van een ander te gebruiken. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding, de canon. Dit recht om de grond te gebruiken wordt elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling. Dat leidt soms tot nare verrassingen omdat de grondwaarde is gestegen tijdens de duur van het contract.

Het nieuwe stelsel geldt voor alle Amsterdamse erfpachters behalve woningbouwverenigingen en Haven Amsterdam voor wie aparte afspraken gelden. Dat betekent dus alle commercieel en maatschappelijk vastgoed en alle koopwoningen. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Huidige erfpachters kunnen kiezen tussen overstappen of niets doen. Het streven is om vanaf 2016 de eerste grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

Deelboodschap overstap

Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Bij de overstap worden de huidige erfpachtvoorwaarden, bijvoorbeeld lage kosten omdat op een gunstig moment is ingestapt, meegenomen in de berekeningen voor het nieuwe erfpachtrecht. Hoe precies, zal op voorstel van een externe commissie worden bepaald. Wel is voor de berekening van het nieuwe gebruiksrecht duidelijk, dat als een erfpachter zijn canon heeft vooruitbetaald (afgekocht), daar rekening mee wordt gehouden, maar dat de gemeente de reeds vooruitbetaalde canon niet zal terugbetalen.

Q&a erfpachtvernieuwing

Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?
Het college heeft besloten over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel. Erfpacht staat al langere tijd onder druk omdat het huidige systeem ingewikkeld is en voor te grote verrassingen zorgt bij einde tijdvak. Daardoor werd voor sommige mensen financiering lastiger. Met eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van administratieve tijdvakken. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en groeit alleen mee met de inflatie.

Waarom schaft Amsterdam erfpacht niet helemaal af?
Eeuwigdurende erfpacht heeft alle voordelen van koop, maar maakt het nog steeds mogelijk voor de gemeente om de stad te ontwikkelen. Zo wordt namelijk speculatie voorkomen en kan er actief worden bepaald hoe bepaalde gebieden in de stad zich ontwikkelen.
Er zijn bestemmingsplannen voor de grond in Amsterdam, maar de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht. Daardoor kan zij voor de stad onwenselijke ontwikkelingen tegenhouden (zoals teveel kantoren).

Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?
Een onafhankelijke commissie (de grondwaardecommissie) van experts zal bepalen volgens welke methode de grondprijs wordt berekend die als basis geldt voor de canon en voor het verschil in kosten tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

Kennen ze in andere steden ook eeuwigdurende erfpacht?
De gemeente Den Haag kent sinds 1986 een stelsel van eeuwigdurende erfpacht met de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden de canon voor eeuwig af te kopen. In Den Haag geeft de gemeente in sommige delen van de stad alleen grond in erfpacht uit (centrum, Scheveningen). In andere gebieden heeft de erfpachter de keus tussen eigen grond of erfpacht. Daar kan de erfpachter ook de erfpacht veranderen in eigen grond.

De gemeente Utrecht geeft grond altijd uit in erfpacht, ook als hier een opstal op is gerealiseerd. Dit gebeurt op basis van de Algemene Voorwaarden 1989. De erfpacht wordt voor de in de overeenkomst opgenomen privaatrechtelijke bestemming eeuwigdurend afgekocht en is in dat opzicht te vergelijken met het volledig eigendom van de grond.

De gemeente Rotterdam geeft grond niet langer uit in erfpacht, maar in eigendom. Ook bestaande erfpachters kunnen de grond onder hun (koop)woning kopen. Sommige huizen en kantoren in de gemeente Rotterdam staan wel op erfpachtgrond. Hiervoor betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam) jaarlijks een canon.

Wat is de rol en status van de grondwaardecommissie?
De commissie buigt zich over de methodiek die wordt gebruikt om de waarde van grond en de kosten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Ook het waardeverschil tussen de twee wordt zo bepaald.
De commissie heeft een cruciale rol in het nieuwe erfpachtstelsel. Hun advies is bepalend voor het bedrag dat de erfpachter straks betaalt aan erfpacht. De leden zijn objectieve experts, bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die qua naam en faam een onbetwiste positie hebben.