Persbericht collegebesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam heeft na 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
Of
Eeuwigdurende zekerheid over erfpachtkosten voor Amsterdamse nieuwbouw na 1 juli een feit

Inspraak erfpachtstelsel voor bestaande erfpachters verwacht in oktober

Nieuwbouwprojecten die na 1 juli worden opgestart, zullen voortaan standaard worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Daarmee krijgen de mensen die erfpachter worden in deze projecten als eersten eeuwigdurende zekerheid over hun erfpachtkosten. Amsterdam brengt zo het einde van de verguisde canonherzieningen een grote stap dichterbij. Dit is het voorstel van het college van b&w aan de gemeenteraad. De kern van dat voorstel vormen de Algemene Bepalingen waarin de spelregels van het nieuwe erfpachtstelsel zijn opgenomen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid. Na besluitvorming in de raad, naar verwachting eind juni, komt hiermee eeuwigdurende erfpacht beschikbaar voor nieuwe uitgiften (meestal nieuwbouw).. Voor mensen die nu al erfpachter zijn, verandert er nog niets. Net als voor mensen die voor 1 juli een huis hebben gekocht, ook al is het nog niet opgeleverd. Voor hen volgt een overstapregeling die na de zomer ter inspraak zal worden voorgelegd.

Erfpachtvernieuwing belangrijke belofte college

Het invoeren van eeuwigdurende erfpacht is één van de belangrijkste dossiers voor dit college, omdat hiermee erfpachters meer zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht worden eenmalig afspraken over de betaling gemaakt die daarna nooit meer veranderen, tenzij de erfpachter het zelf wil (bijvoorbeeld bij splitsing of bestemmingswijziging). Voor woningen is eeuwigdurende erfpacht dan ook bijna hetzelfde als eigendom.

Wethouder van der Burg: 'Het college lost met eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw een deel van haar belofte in om erfpachters meer zekerheid te bieden in het nieuwe erfpachtstelsel. De volgende stap is het mogelijk maken voor alle bestaande erfpachters om ook op eeuwigdurende erfpacht te kunnen wonen of werken. We willen de overstapregeling zorgvuldig vormgeven en realiseren ons heel goed welke zorgen daarover bestaan. We nemen daar dan ook meer tijd voor zodat we zeker weten dat de regeling ervoor zorgt dat alle erfpachters in dezelfde situatie ook volgens dezelfde uitgangspunten kan overstappen. Groot deel van de ingewikkeldheid zit m erin dat een heleboel erfpachters die al eens canonherzieningen hebben meegemaakt al wel een marktconforme prijs betalen, maar een flink aantal ook nog niet omdat hun erfpachtkosten in het verleden niet zijn geïndexeerd.
Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw ziet eigenlijk iedereen als grote verbetering. De zeer uitgebreide, maar rustig verlopen inspraakperiode bevestigt dat voor deze belangrijke eerste stap voldoende draagvlak is om daarmee door te gaan. We zien als college de gemeenteraadbespreking dan ook met vertrouwen tegemoet.'

Inspraak

De erfpachtvernieuwing is naast de 110.000 erfpachters ook relevant voor de hele stad en alle professionals die ermee werken, zoals makelaars, notarissen en banken. Er is regelmatig contact

te al deze partijen, met als laatste een zeer uitgebreide inspraakperiode, inclusief een driedaagse informatiemarkt. Slechts 50 mensen bezochten de markt en er hebben uiteindelijk 64 mensen of organisaties een inspraakreactie gegeven. Absoluut gezien dus erg weinig. Maar belangrijker is dat er inhoudelijk nauwelijks argumenten zijn aangedragen om de plannen drastisch aan te passen. De kritiek die er is, bestaat vooral uit zorgen over hoge overstapkosten voor bestaande erfpachters. Maar daar ging deze inspraak nog niet over en daar moet nog meer voor worden uitgewerkt. Er zijn wel een aantal kleinere punten overgenomen uit de inspraak, welke precies is na te lezen in de Nota van Beantwoording op de website. Daar staat precies wat er wel of niet met alle inbreng is gebeurd.

Afkoop en indexcanon
De belangrijkste vraag die nu voorlag in de inspraak was welke betalingsvorm insprekers zouden kiezen: vaste Canon, indexcanon of afkoop. 43 insprekers gaven antwoord op deze vraag. Slechts 9 van hen gaven aan te willen kiezen voor vaste canon. Hun argumentatie was vooral de keuzevrijheid. Het college vindt transparantie op de markt echter nog belangrijker en kiest ervoor voor woningen naast afkoop alleen indexcanon aan te bieden. Vaste Canon zou op termijn tot onverklaarbare bedragen leiden die geen enkele relatie meer hebben met de woningmarkt en daarmee marktverstorend kunnen werken. Bovendien is bij het kopen van een huis niet direct duidelijk welke betalingsvorm erbij hoort, wat tot grote verwarring en teleurstelling kan leiden. Voor commercieel vastgoed stelt het college bij nieuwe uitgifte voor om alleen afkoop aan te bieden omdat dat voor de schuldpositie van de gemeente veel beter is. Bij afkoop kan de gemeente de eigen schuld voor het bouwrijp maken van de grond ook direct afkopen. Bij canonbetaling gebeurt dit niet, waardoor de schuld van de gemeente blijft bestaan. Er bestaat bovendien altijd de mogelijkheid om een hypotheek bij de bank aan te vragen tegen de reguliere rentetarieven. Voor bestaande erfpachters zal afkoop straks niet worden verplicht.

Canonpercentage binnen vaste bandbreedte
Bij het berekenen van de vergoeding voor het gebruik van de erfpachtgrond speelt met name het canonpercentage een eenmalige, maar belangrijke rol. Dit percentage is vergelijkbaar met de hypotheekrente die men bij afkoop zou betalen aan de bank. Het staat echter voor altijd vast. Het canonpercentage eeuwigdurende erfpacht wordt aan de onderkant en bovenkant begrensd om zowel gemeente als erfpachter te beschermen voor enorme schommelingen in de rente. Het laagst mogelijke percentage is 2,36% en het hoogste 4,54%, dus ook als de rente daarboven zou stijgen. Dit percentage is alleen belangrijk voor het eenmalig vaststellen van het canonbedrag. Daarna wordt het bedrag jaarlijks geïndexeerd (inflatie).

Twee erfpachtstelsels
Met de start van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel nemen we niet direct afstand van voortdurende erfpacht. De twee stelsels zullen naast elkaar blijven bestaan. Dit komt omdat nieuwbouwprojecten vaak een aanlooptraject van zo'n twee jaar hebben. Deze trajecten worden dus nog in voortdurende erfpacht afgerond. Alleen projecten waarvan de voorbereiding na 1 juli start zullen direct in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven. Dat betekent dat de eerste mensen die in kunnen stappen in eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk zelfbouwers of bedrijven zijn die direct grond afnemen van de gemeente.
Een andere reden waarom beide stelsels naast elkaar zullen blijven bestaan is het vrijwillige karakter van de overstapregeling die momenteel wordt vormgegeven. De gemeente heeft, ondermeer na consultatie van het klantenpanel erfpachters en andere belangrijke partijen, besloten de overstap voor bestaande erfpachters vrijwillig te maken, ook bij einde tijdvak. Als het aantrekkelijker is voor de erfpachter om aan het einde van het erfpachttijdvak een nieuw voortdurend tijdvak te kiezen dan een eeuwigdurend tijdvak, kan dat dus ook.

Uitgangspunten Overstapregeling voor bestaande erfpachters

Het college heeft een aantal uitgangspunten benoemd aan de hand waarvan hij de Overstapregeling voor woningen vorm zal geven:

- Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig.
- Het huidige tijdvak wordt financieel uitgediend en bij tussentijds overstappen verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht komt vanzelf bij het einde van een tijdvak of tussentijds op verzoek van de erfpachter.
- De erfpachtgrondwaarde wordt berekend door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de straatquote en deze vervolgens te verminderen met 1% (verschil eigendom en erfpacht).
- Bij overstapaanbiedingen in 2016 en 2017 geldt de WOZ-peildatum 1-1-2014. Op latere overstapmomenten geldt de WOZ-peildatum van het moment minus twee jaar.
- De gemeente zal de overstapper een nog nader te bepalen korting geven en hiervoor belanghebbende partijen consulteren. Deze korting zal in grote mate bepalen wat de overstapmoment zullen zijn. De rekenvoorbeelden die op de website staan, geven dus nog geen inzicht in de werkelijke kosten, maar laten slechts de werking van de methode zien.

Vervolg

Het invoeren van eeuwigdurende erfpacht is strikt genomen een bevoegdheid van het college. Het heeft echter zoveel financiële impact (voor zowel gemeente als erfpachter) en maatschappelijk belang dat het college het toch ter besluitvorming voorlegt aan de raad. Op 15 juni wordt het voorstel voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw besproken in de raadscommissie en op 22 juni in de gemeenteraad.

De overstapregeling wordt naar verwachting in oktober ter inspraak gelegd en zal afhankelijk van de hoeveelheid reacties leiden tot besluitvorming in maart 2017. Daarna kunnen de eerste erfpachters overstappen.

Verschil huidig voortdurend stelsel en eeuwigdurend

Huidig	Eeuwigdurende erfpacht
– Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld – Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op. – De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde. – Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz. – Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar. – Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten. – Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een	– Canon en afspraken eenmalig vastgesteld – Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter. – De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging). – Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop. – Zekerheid over erfpachtkosten. – Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben. – Betalingsmogelijkheden: een

10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop (commercieel bij nieuwe uitgifte alleen afkoop)