Geef uw reactie op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel dat Amsterdam wil invoeren ligt ter inspraak voor. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel). In de inspraak ligt een aantal gerichte vragen voor, maar vraagt de gemeente vooral uw mening over de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vormt krijgt.

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel en de Algemene Bepalingen 2016 zijn in eerste instantie interessant voor nieuwe uitgiften van erfpachtgrond, vaak voor nieuwbouw. Voor de 110.000 huidige erfpachters worden de Algemene Bepalingen 2016 relevant wanneer zij gaan overstappen naar het nieuwe stelsel. Hiervoor wordt een overstapregeling vormgegeven die later dit jaar ter inspraak zal worden voorgelegd. Dan zal ook duidelijk worden wat het erfpachters zal kosten om over te stappen.

Voor Amsterdammers die geen erfpachter zijn is deze grote verandering ook relevant, want met o.a. de inkomsten uit erfpacht financiert de stad haar voorzieningen. Bovendien heeft de manier waarop erfpacht wordt geregeld invloed op de schuldpositie van de gemeente.

Waarover is nu inspraak?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht, met als invulling:.... (hier de uitgangspunten en de hoofdlijnen uit de bestuurlijke reactie?)
- De Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016; ...
- Het uitgiftebeleid;....
- Het voorstel van het college om vanwege de transparantie te kiezen voor één canontype, namelijk indexcanon (en niet vaste canon). Met indexcanon blijven de erfpachtkosten voor altijd een gelijk deel van uw inkomsten. Dat is voorspelbaar en sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij een vaste canon heeft het canonbedrag op termijn geen enkele relatie meer met de woningmarkt of de economie. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers die dan worden opgescheept met een canonbedrag dat niet in verhouding staat tot wat logisch voelt of tot wat de buren betalen.
- De vraag of het logisch is om bij nieuwe uitgiftes (nieuwbouw en zelfbouw) afkoop als enige betalingsmogelijkheid aan te bieden.

Waarover is nu (nog) niet inspraak?

- De kosten voor overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd. Hierbij zal ook de in de media aangekondigde korting een rol spelen.
- De manieren waarop erfpachters wijzigingen kunnen aanvragen op hun contract. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Hiervoor wordt aanvullend beleid geschreven dat tegelijk met de overstapregeling ter inspraak zal voorliggen. Overigens kan de gemeente nooit meer wijzigingen doorvoeren als er eenmaal een contract is afgesloten!
- Het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m2-prijzen van grond en de manier waarop mensen hun erfpacht kunnen afkopen.

Opbouw inhoud inspraakbijeenkomst, van algemeen naar inhoudelijk:

- **Losstaande vlag oid** bij de ingang zodat mensen zien waar ze moeten zijn (eventueel meerdere als dat handig lijkt) Graag herbruikbaar. Dus tekst 'Informatiebijeenkomst erfpacht' of zoiets?
- Bij binnenkomst **animatie** met ook live beelden (makelaar, notaris, erfpachters) met bovenstaand verhaal plus hoe het werkt in de inspraak (huishoudelijk).
- **Hand-out met de huisregels** (plattegrond van de ruimte?) en vormen van inspraak (vooral ook handig als mensen de film niet bekijken) Handzaam formaat, eventueel dubbele ansichtkaart met de optie die naar iemand te sturen met de boodschap als 'Jij informeert je toch ook over de vernieuwing van erfpacht?'
- **Paneel 1 en 2**: wat is erfpacht en hoe werkt het nu? Incl. infographic huidige stelsel plus afsluitende boodschap als: hier wil de gemeente dus van af. (misschien 2 posters) Zouden herbruikbaar kunnen zijn voor volgende keer
- **Paneel/poster 3 en 4**: wat gaat er veranderen? Uitleg eeuwigdurende erfpacht, met plaatje nu&straks en de uitgangssituaties eventueel verder uitgewerkt
- **Paneel/poster 5 en 6**: inspraak: uitleg wat nu en wat straks (in steekwoorden) plus manieren waarop je kunt inspreken
- **Paneel/poster 7**: vervolgproces (bollenschema met uitleg)
- **Bonusposter** met citaten van erfpachters, makelaars en notarissen

Achtergrondinformatie/verdieping (duidelijk onderscheiden van panelen 1 t/m 7):

- het advies van de gwc met wat daaruit nu en wat later
- verouderingsfactor, straatquote, met heel duidelijk aangegeven dat dit pas later ter inspraak ligt
- Eventueel nog specifiek juridische, financieel-economische of vastgoedtechnische overwegingen?

Bij weggaan nog een **folder** meegeven met het hele verhaal erin? Of desnoods een stapeltje printjes van de posters;-)

Meenemen voor brainstorm: flipover vellen, prints van alle infographics

Tekstvoorstellen

De gemeente legt het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel aan u voor te inspraak. Maar wat is erfpacht? Hoe ontstaat erfpacht en wat zijn Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid? Dit leest u hieronder.

Wat is erfpacht?

De gemeente blijft eigenaar van de grond en u als erfpachter heeft het recht om de grond te gebruiken. U kunt de grond gebruiken, u kunt een hypotheek vestigen en u kunt het erfpachtrecht verkopen. Voor het gebruik van de grond betaalt u aan de gemeente een vergoeding. Deze vergoeding wordt 'canon' genoemd.

Hoe ontstaat een erfpachtrecht?

Een erfpachtrecht ontstaat doordat de gemeente een stuk grond in erfpacht uitgeeft. De gemeente sluit daarvoor een overeenkomst met de toekomstige erfpachter. De regels voor deze overeenkomst kunt u vinden in het uitgiftebeleid (bijlage x). Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte en de akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Pas als de akte is ingeschreven in de openbare registers is het terrein in erfpacht uitgegeven.

Welke regels zijn van toepassing op het erfpachtrecht?

De voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven staan in de erfpachtakte. In uw erfpachtakte staan bijzondere bepalingen die specifiek voor uw erfpachtrecht van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de bestemming van uw erfpachtrecht. In de erfpachtakte staat daarnaast welke algemene bepalingen op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. De algemene bepalingen bevatten algemene regels die voor meerdere erfpachters gelden. Hierin staat bijvoorbeeld dat u toestemming aan de gemeente moet vragen als u de bestemming van uw erfpachtrecht wil wijzigen.

Waarom Algemene Bepalingen

De gemeente Amsterdam heeft een aantal standaardbepalingen die voor elk erfpachtrecht gelden. Dit geeft zekerheid voor de erfpachter en de gemeente. Daarnaast is het met al die contracten niet te doen om voor alle erfpachters aparte regels op te stellen. De gemeente legt nu Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht voor ter inspraak (bijlage x). De rechten en plichten die hierin zijn opgenomen zullen eeuwigdurend voor nieuwe erfpachtrechten gelden. De erfpachter en de gemeente kunnen de bepalingen niet eenzijdig aanpassen. Daarvoor moeten de erfpachter en de gemeente samen weer in overleg treden om de erfpachtakte aan te passen.

Voor wie zijn de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016?

Na de inspraak en de verwerking daarvan zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden vastgesteld door de Gemeenteraad. Deze nieuwe Algemene Bepalingen gaan gelden voor nieuwe uitgiften van erfpachtgronden. De nieuwe Algemene Bepalingen zullen niet direct gaan gelden voor reeds bestaande erfpachtrechten.