Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

25 februari 2016

1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Van 22 februari tot en met 4 april 2016 kunt u inspreken op dit plan.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?

Het college heeft het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor inspraak vrijgegeven. Dit stelsel bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: Algemene Bepalingen) en het uitgiftebeleid. In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven. In de Algemene Bepalingen staat:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht,
- hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft,
- welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben
- hoe wordt omgegaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, splitsen of samenvoegen van erfpachtrechten).
- dat de gemeente nooit eenzijdig de afspraken kan wijzigen.

Hiermee wordt dus zekerheid voor de erfpachter geregeld.

We willen graag van u weten wat u vindt van de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. We hebben daarnaast een specifieke vraag over de mogelijke betalingsvormen van de canon.

Voor wie is deze inspraak van belang?

- Nieuwe erfpachters: voor nieuwe erfpachtuitgiften (bijvoorbeeld nieuwbouw) gaan deze nieuwe Algemene Bepalingen vanzelf gelden nadat de gemeente deze heeft vastgesteld. Er zullen echter nog een paar jaar uitgiften plaatsvinden in voortdurende erfpacht, omdat voor veel nieuwbouwprojecten de voorbereidingen nog in het oude stelsel zijn gestart. Hiervoor is het niet mogelijk direct in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Hiervoor is eerst de overstapregeling voor bestaande erfpachters nodig die later volgt.
- Bestaande erfpachters: mensen die al een erfpachtcontract hebben krijgen later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De

gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde aan u wordt voorgelegd.
- Amsterdammers: de erfpachtvernieuwing heeft gevolgen voor de gemeentefinanciën en is daarmee van belang voor alle Amsterdammers.
- Overige belanghebbenden: denk aan belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

Wat ligt nu niet ter inspraak voor?
- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord van dit college. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. De manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen des te meer.
- De kosten van de overstap voor de erfpachter naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd. Hierbij zal ook de aangekondigde korting een rol spelen.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Hiervoor wordt nog aanvullend beleid geschreven. Overigens kan de gemeente niet eenzijdig 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 erfpachters hun erfpachtrecht kunnen afkopen.

Leeswijzer
Om uw mening te kunnen vormen, lichten we in dit inspraakdocument het nieuwe stelsel toe en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De regels zijn vastgelegd in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen. De concepttekst van beide stukken leest u in hoofdstuk 5 en 6.

Meer weten?
Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en eventueel ook uw inspraakreactie geven.

U bent welkom in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1 op:
- dinsdag 15 maart 2016 16:00-21:00uur
- woensdag 16 maart 2016 16:00-21:00uur
- donderdag 17 maart 2016 16:00-21:00uur

De routebeschrijving en de parkeergelegenheid is te vinden onder www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis

Hoe kunt u inspreken?
U kunt op de volgende manieren inspreken:
- via het online formulier: www.amsterdam.nl/erfpacht
- per post: o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht, Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt via het online inspraakformulier op computers ter plaatse
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht

Uw reactie dient uiterlijk 4 april 2016 om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?
De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat staat bij elke reactie of deze heeft geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het bijbehorende grondprijsbeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Voor actuele informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie:
www.amsterdam.nl/erfpacht .

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht introduceert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht. De gemeente berekent in dit nieuwe stelsel één keer het bedrag dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van (bebouwde) grond die in eigendom is van de gemeente. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten dan in het huidige stelsel het geval is.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor dit gebruik. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht op het gebruik van de onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente. Onder **onroerende zaak** wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan.
In dit inspraakdocument wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond".
Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, grond van de gemeente gebruiken om te bebouwen. Ook kunt u het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen. Echter, de gemeente blijft eigenaar van de grond en de bebouwing daarop. Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de **canon**.

Zekerheid
De gemeente kent op dit moment vooral voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente aan het einde van ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen opleggen. Daarnaast wordt aan het einde van een tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde. Dit levert voor erfpachters, maar ook banken en makelaars, onzekerheid op waar de gemeente vanaf wil. De hoogte van de canon kan de gemeente namelijk pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak berekenen. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon.

Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon ligt daarna voor altijd vast. De erfpachtkosten veranderen daarna namelijk alleen nog door de inflatie. Verder verandert er nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken, tenzij u zelf het gebruik verandert (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

Wijziging gebruik
In het nieuwe stelsel kan de canon alleen aangepast worden als u zelf het erfpachtrecht wilt wijzigen. Bijvoorbeeld als u de bestemming wilt veranderen door van een woning een hotel te maken. Of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als u uw bedrijfspand wilt

uitbreiden. Koopwoningen kunnen onbeperkt worden vergroot[1] *zonder* gevolgen voor uw canon, mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

- **Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht gelden?** Als u na de invoering van het erfpachtstelsel (deze zomer) een nieuwbouwhuis koopt of zelf een huis gaat bouwen op erfpachtgrond in Amsterdam, krijgt u in de meeste gevallen vanzelf eeuwigdurende erfpacht. Dit geldt niet voor vastgoed waarvoor de gemeente vóór de invoering van eeuwigdurende erfpacht afspraken heeft gemaakt en dat daarna te koop wordt aangeboden.
- Als u al een huis of bedrijf op erfpachtgrond heeft, heeft u de mogelijkheid om in de toekomst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente maakt hiervoor een overstapregeling die later ter inspraak wordt voorgelegd.

3. Hoe wilt u het liefst betalen?

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt u twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een jaarlijkse indexcanon die alleen wordt aangepast aan de inflatie of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon overwogen.

Indexcanon
De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen aan de inflatie wordt aangepast en alleen nog wijzigt als u het gebruik van de grond wijzigt. De aanvangscanon is lager dan bij de vaste canon. Door de inflatie zal de indexcanon ieder jaar iets stijgen. Na een hele tijd, in het voorbeeld hieronder ongeveer 28 jaar, betaalt de erfpachter meer dan bij de vaste canon. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

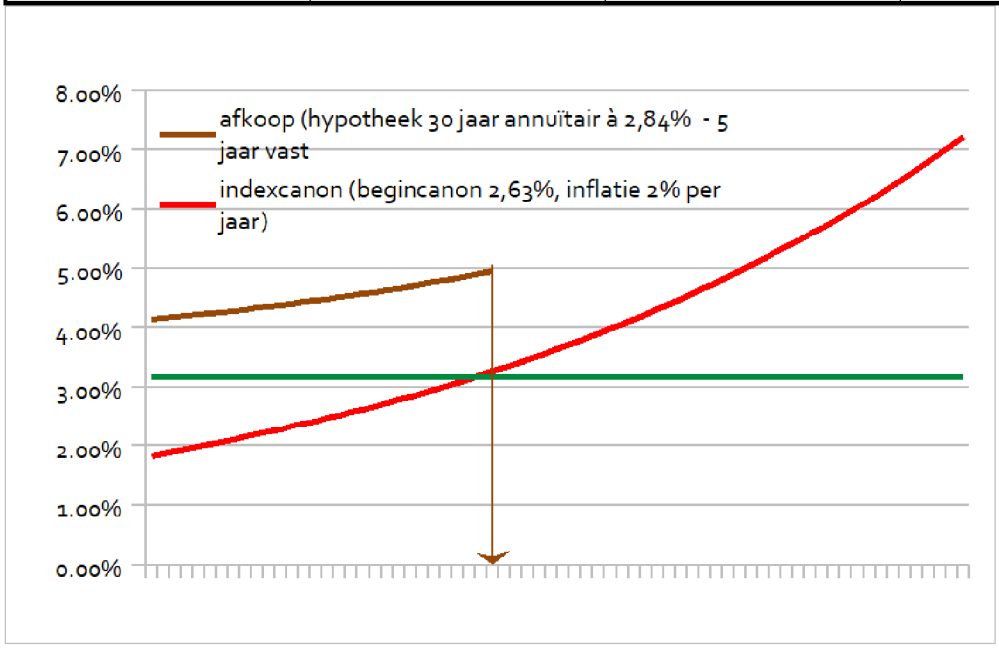
Vaste canon
Bij de vaste canon betaalt u jaarlijks een vast bedrag dat nooit meer wordt aangepast, tenzij u het gebruik van de grond wijzigt. De aanvangscanon is hoger dan bij de indexcanon. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Afkoop
Bij afkoop betaalt u de toekomstige canonbedragen in één keer vooruit. U hoeft daarna nooit meer voor uw erfpacht te betalen, zolang u de bestemming en/of het gebruik van het erfpachtrecht niet verandert.
Onder de huidige fiscale wetgeving is de rente die u over een eventuele lening betaalt voor koopwoningen onder voorwaarden 30 jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

De betalingsmogelijkheden voor een nieuwbouwkoopwoning vergeleken

		Indexcanon	**Vaste canon**	**Afkoopsom (afgekochte canon)**
kenmerken	*algemeen*	▪ jaarlijkse betaling aan gemeente ▪ jaarlijkse inflatiecorrectie	▪ jaarlijkse betaling aan gemeente ▪ vast bedrag; geen inflatiecorrectie	▪ eenmalige betaling aan gemeente ▪ hypotheeklast afhankelijk van

		▪ risico: oplopende inflatie ▪ indexcanon wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	▪ vaste canon wordt na verloop van tijd goedkoper dan indexcanon	financiering ▪ risico: renteontwikkeling lening
	Inkomstenbelasting	▪ canon onbeperkt en volledig aftrekbaar ▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid canon in de toekomst		▪ alleen financieringsrente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar ▪ risico: herziening/beperking aftrekbaarheid hypotheekrente
hypotheek	*leenbehoefte*	▪ afhankelijk van keuze canonbetaling of afkoop		
	leenvermogen o.b.v. inkomen	▪ afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop ▪ leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop ▪ leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		
woonlasten erfpacht		▪ bij huidige variabelen 2,63% erfpachtgrondwaarde ▪ bij inflatie van 2% per jaar wordt indexcanon vanaf ongeveer 28e erfpachtjaar hoger dan vaste canon	▪ bij huidige variabelen 4,53% van de erfpachtgrondwaarde ▪ bij inflatie van 2% per jaar wordt indexcanon vanaf ongeveer 28e erfpachtjaar hoger dan vaste canon	▪ bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld) ▪ nominale rente: 2,84% ▪ annuïteit: 4,95% ▪ na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer



Overwegingen

De vaste canon, indexcanon en afkoopsom zijn op het moment van gronduitgifte allemaal precies hetzelfde waard. Toch is er voor de erfpachter wel een verschil. De afkoopsom betaalt u namelijk in één keer vooruit, vaak door het op te nemen in de hypotheek. De indexcanon geeft in aanvang het laagste bedrag maar dat zal, afhankelijk van de inflatie, in de toekomst hoger worden dan de

vaste canon. Per erfpachter zal de financiële situatie verschillen en daarmee ook de voorkeur voor een betalingsvorm.
In het huidige stelsel zijn er naast afkoop meerdere canontypes. Naast een indexcanon komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor. Meerdere canontypes leiden op termijn tot grote verschillen in de jaarlijkse canon voor erfpachters. Vooral voor toekomstige kopers levert dat ondoorzichtige situaties op. Voor hen is het lastig om de verkoopprijs van vergelijkbare woningen met verschillende canontypes met elkaar te vergelijken. Het college wil een eenvoudiger en transparanter systeem. Naast de mogelijkheid om af te kopen heeft zij daarom de voorkeur voor één type canon (de indexcanon). Daardoor ontstaat transparantie in de woningmarkt.

Afkoop verplichten?
Als erfpachters canon betalen wordt de erfpachtgrondwaarde niet afbetaald. Je zou het kunnen vergelijken met een langjarige aflossingsvrije lening. Voor de gemeente is dit een schuld die in de boeken van de gemeente wordt opgenomen. Een afkoopsom betekent wel inkomsten voor de gemeente, waardoor zij schulden kan aflossen. De gemeente streeft naar een zo laag mogelijke schuld. De gemeente onderzoekt daarom de mogelijkheid om afkoop te stimuleren of in bepaalde situaties zelfs verplicht te stellen. De schuld van de gemeente zal dan namelijk lager worden.
Het college onderzoekt daarom nog de mogelijkheid om afkoop verplicht te stellen bij:

- nieuwe uitgiften, omdat erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen;
- bestaande erfpachtrechten met commercieel vastgoed als een erfpachter op eeuwigdurende erfpacht over willen stappen of het erfpachtrecht wil wijzigen (wijziging grondgebruik).

Het college vindt verplichte afkoop niet redelijk voor bestaande erfpachtrechten met een koopwoning omdat de erfpachters daarop niet konden anticiperen en/of een eventueel verplichte afkoop niet kunnen financieren.

Daarom wil het college in de inspraak graag van u horen hoe u aankijkt tegen verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften. De gemeente hoort graag of u bereid zou zijn te kiezen voor afkoop en wat hierbij voor u de overwegingen zijn.

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

4. Toelichting Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u, bij onveranderd gebruik, zekerheid over uw erfpachtkosten. Dit is geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen die de gemeente heeft opgesteld. De afspraken die daarin zijn vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht 2016 van toepassing zijn verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

In deze paragraaf staat een beperkte weergave van wat is opgenomen in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. De volledige teksten kunt u vinden in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6.

In de Algemene Bepalingen staat hoe u, als erfpachter, het recht op het gebruik van de grond krijgt. Dat gebeurt vanaf het moment dat de gemeente grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft. Voordat het zover is, moet er echter eerst een contract worden gesloten. De stappen die beide partijen - de erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

Het sluiten van een erfpachtcontract
De gemeente stuurt u eerst een aanbieding. Daarin staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen worden van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor uw specifieke erfpachtcontract. Bijvoorbeeld de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van uw toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeldt de datum waarop, of de termijn waarbinnen u klaar moet zijn met de bouw.

Besluit gemeente
Nadat u de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.

Hoe ontstaat een erfpachtrecht?
Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster (de openbare registers) ingeschreven (vestiging). Door deze vestiging ontstaat formeel het erfpachtrecht. Dit betekent dat u vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet u hierbij voldoen aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit recht daarna niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als u dat wilt en de gemeente hier toestemming voor geeft. Bijvoorbeeld in het geval u de bestemming wilt wijzigingen.

Canon en afkoop
Berekening canonbedrag



Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt u een canon, de vergoeding voor het gebruik van de grond. De gemeente berekent de hoogte van de canon door de erfpachtgrondwaarde die geldt op het moment van uitgifte te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Erfpachtgrondwaarde
De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die staat vermeld in de erfpachtakte. Bij uitgifte van bouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Deze staan ook in de erfpachtakte. De waarde van de bebouwing die u op de grond gaat bouwen (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage

De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op de website van de gemeente[2] wordt gepubliceerd. Dit is in principe een keer per jaar. In het grondprijsbeleid staat de methode voor het berekenen van de grondprijs en de actuele m²-prijzen van de grond op de verschillende locaties in Amsterdam

Betaalwijze: het voorstel is vooralsnog jaarlijkse canonbetaling of afkopen
In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel zijn vooralsnog twee betalingsmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon opgenomen. In deze inspraakperiode horen we graag voor welke betalingsvormen u zou kiezen (zie hoofdstuk 3). Als uit de inspraak blijkt dat er behoefte is aan een andere betalingsvorm, stelt het college aan de gemeenteraad voor om dit aan te passen. In het concept van de Algemene Bepalingen staan vooralsnog de volgende twee betalingsmogelijkheden waartussen u kunt kiezen:

- de jaarlijkse betaling van indexcanon: de canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie (geïndexeerd). De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met het CPI (Consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens) vaststelt. Als er sprake is van deflatie (is negatieve inflatie), dan wordt de canon niet aangepast en blijft deze voor het opvolgende jaar gelijk.
- eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle nog niet vervallen termijnen van de canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Deze afkoopsom moet genoeg zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. De gemeente berekent de afkoopsom volgens een instructie die het college vaststelt en daarna algemeen bekend maakt, onder andere op de website van de gemeente.

Als u heeft gekozen voor jaarlijkse canonbetaling, kunt u (of een opvolgende erfpachter) altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Als u eenmaal heeft gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar jaarlijkse canonbetaling niet meer mogelijk. Eens afgekocht, blijft afgekocht.

Wijzigingen van de afspraken en eventuele canonwijziging
In de volgende gevallen kunt u het erfpachtrecht wijzigen mits de gemeente daar toestemming voor geeft. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van de canon. Het gaat om een:

- wijziging van de bestemming of het toegestane gebruik (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "koopwoning");
- wijziging van de maximaal toegestane vloeroppervlakte (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning[3], maar wel bij de vergroting van de vloeroppervlakte bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld een bedrijfspand);
- uitbreiding van het perceel (door uitbreiding van het erfpachtrecht met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig verhandelbare appartementsrechten of erfpachtrechten);
- samenvoeging van het erfpachtrecht (twee of meer erfpachtrechten worden samengevoegd tot één);
- uitgifte in ondererfpacht.

Bij woninguitbreiding wordt de canon *niet* aangepast, als de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en de woning tenminste vier jaar bewoond is.

[2] www.amsterdam.nl/erfpacht.
[3] Bij woninguitbreiding wordt de canon *niet* aangepast, als de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

Geschillencommissie
Als u vindt dat de methode die de gemeente heeft vastgesteld om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed is toegepast, kunt u terecht bij de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente heeft deze commissie aangesteld. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd richten tot een bevoegde rechter.

Beëindiging

Beëindiging door de gemeente
In de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen zijn niet alleen de rechten maar ook de plichten voor de erfpachter vastgelegd. Zo moet u de canon bijvoorbeeld op tijd betalen. Als u dat niet doet, moet u een zogenaamde vertragingsrente betalen. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente met een minimum van 6%. Ook kan de gemeente een boete opleggen. In het uiterste geval kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen:

- als de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling), of
- als de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen, of
- om redenen van algemeen belang. (dat is vergelijkbaar met de grondslag voor een onteigening).

na de beëindiging van een erfpachtrecht in de eerste twee gevallen verkoopt de gemeente een inhoudelijk gelijk erfpachtrecht op de grond en de gebouwen die daarop staan. Dit kan via een openbare veiling of onderhandse verkoop met toestemming van de rechter.

Beëindiging door de erfpachter
Als erfpachter mag u het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit wijkt af van het huidige voortdurende stelsel, waar dat wel mogelijk is. Dit was opgenomen om de erfpachter de mogelijkheid te bieden zich van zijn recht te bevrijden op het moment dat het tijdvak afloopt, de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt en een nieuwe canon verschuldigd wordt . De mogelijkheid is geschrapt omdat de gemeente bij eeuwigdurende erfpacht niet meer de mogelijkheid heeft eenzijdig de erfpachtvoorwaarden en canon te herzien.

Inspraakvraag:
Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren?