Q&A Voor VES-deel van de subhome www.amsterdam.nl/erfpacht

Categorie	vraag	antwoord
Hoe werkt de gemeente aan het nieuwe stelsel?	**Heeft de gemeente bij het opstellen van het Startdocument rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?**	In november 2014 heeft de gemeente het concept Startdocument opengesteld voor consultatie. Dit startdocument is besproken met verschillende stakeholders. Bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis, SEBA en het erfpacht-klantenpanel. Dit consultatietraject is opgenomen in een nota van bevindingen. Deze consultatieronde heeft tot verschillende aanpassingen in het definitieve Startdocument geleid. *Link startdocument*
	Gaat de gemeente wel schappelijke grondprijzen hanteren?	Wij zoeken naar een eerlijke manier van het verrekenen van een eventuele meerwaarde van het overstappen naar een ander stelsel. Dat gaan we niet zelf verzinnen. Juist daarom hebben we een onafhankelijke commissie ingesteld Aangezien de uitgangspositie voor alle erfpachters verschillend is, zullen de gevolgen van overstappen voor iedereen anders uitpakken. Betaalt u nu een lage erfpachtprijs, dan zal overstap waarschijnlijk duurder zijn dan wanneer u op een duurder moment bent ingestapt.
	Wie bepaalt hoeveel de grond in Amsterdam waard is?	De grondwaardecommissie heeft de gemeente hierover geadviseerd. Deze commissie is onafhankelijk. Het stond de leden van de commissie dus vrij om een andere methode te kiezen dan die de gemeente tot nu toe gebruikt heeft, namelijk de residuele grondwaardemethode. De methode houdt in dat de kosten voor de bouw van de woning van de waarde van een woning op voortdurende erfpacht worden afgetrokken. Wat resteert, het residu, is de grondprijs. Dit is de meest gangbare methode om de grondwaarde te bepalen. Maar er zijn ook andere methodes. De commissie is volledig onafhankelijk en vrij om een andere methode te adviseren. Je kunt ook zeggen dat de markt de prijs van de grond bepaalt. Wanneer de economie floreert, zal de waarde dan ook hoger zijn dan tijdens crisistijden, want dan zijn mensen minder bereid te betalen voor een woning of bedrijfspand.

Wat betekent het advies van de grondwaarde-commissie voor het erfpachtstelsel?	**Is het advies van de grondwaardecommissie bindend?**	Het advies is niet bindend. Het college zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie. Vervolgens zal het college op basis van de gesprekken met de raadscommissie,belanghebbenden (erfpachters) en deskundigen (makelaars, notarissen, bankiers etc.) besluiten hoe het advies in het nieuwe erfpachtstelsel wordt verwerkt. Uiteindelijk zal de gemeenteraad besluiten op welke manier het advies van de grondwaardecommissie wordt verwerkt.
	Hoe worden de belangen van de erfpachter meegenomen en gewogen in het advies van de grondwaardecommissie?	Juist om ervoor te zorgen dat de commissie onafhankelijk zou zijn, vrij van het oordeel van gemeente of erfpachters, is ervoor gekozen om de grondwaardecommissie samen te stellen uit onafhankelijke experts met aantoonbare kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van het waarderen van vastgoed. De onafhankelijkheid dient ervoor te zorgen dat de grondwaardecommissie zich vrij voelde ieder advies uit te brengen dat volgens haar juist is, zonder er rekening mee te houden of het advies de gemeente of de erfpachter goed uitkomt. De belangenafweging vindt daarna plaats in de gemeenteraad. Over het uiteindelijke voorstel wordt inspraak georganiseerd. Hiermee krijgt iedereen de kans zijn of haar visie op het document te geven. De uitkomsten van de inspraak worden betrokken in het definitieve voorstel voor het nieuwe stelsel dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.
Nieuw erfpachtstelsel en de koop van een woning	**Ik wil een woning of bedrijfspand (op erfpacht) kopen in Amsterdam**	Als u nu gaat kopen dan gelden de huidige regels voor erfpacht en canon van het voortdurend erfpachtstelsel. U heeft nu nog niet de mogelijkheid om erfpacht 'eeuwigdurend' af te kopen. Als het mogelijk is om over te gaan naar het nieuwe stelsel, gaat dit voor nieuwbouw en bijvoorbeeld zelfbouwkavels vanzelf in. Voor bestaande huizen geldt in principe dat u het huis inclusief de dan lopende erfpachtafspraken koopt.
	Moet ik nog rekening houden met het huidige stelsel als ik wil kopen?	Het is altijd verstandig om bij uw koop rekening te houden met erfpacht. Bij een voortdurend recht van erfpacht moet u bijvoorbeeld rekening houden met een canonherziening einde tijdvak. De inschatting welk effect dit heeft op de canon of de afkoop voor 50 jaar voor het nieuwe tijdvak, beïnvloedt de prijs van de woning. Stel u bent geïnteresseerd in een woning waar nog 25 jaar erfpacht op zit. U moet er dan op letten of in de vraagprijs de juiste waarde verwerkt is. Een woning waarvan het tijdvak bijna afloopt, zou een andere prijs moeten hebben dan een woning waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht, of een woning op eigen grond. Houdt u hier goed rekening mee, dan betaalt u de juiste prijs voor die

		woning. Een makelaar kan u hierbij adviseren. Die kent de prijzen in de buurt en kan berekenen wat het huis met de grond waard is. Een makelaar kan het erfpachtcontract dus waarderen, ongeacht het nieuwe stelsel. De overstap naar een ander erfpachtsysteem is op het moment dat u een woning koopt een beslissing die daar los van staat.
	Ik twijfel over kopen totdat het nieuwe stelsel is ingevoerd. Dan kan ik immers meteen overstappen, anders betaal ik misschien teveel bij overstappen.	Het is niet nodig om te wachten, want bij overstap naar het nieuwe stelsel wordt rekening gehouden met uw huidige afspraken over het recht van erfpacht. Wel is het belangrijk dat u bij het bepalen van de koopsom goed rekening houdt met de erfpachtvoorwaarden die op dat moment gelden. U kunt zich hierover laten adviseren door een financieel adviseur. Over de manier waarop het waardeverschil tussen voortdurende (het huidige systeem) en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend, brengt een commissie van onafhankelijke experts advies uit. Hoe de overstap precies wordt vormgegeven zal op basis van dit advies verder worden uitgewerkt. De gemeente Amsterdam heeft circa 250.000 erfpachtrechten. Het is niet mogelijk deze allemaal in één keer te laten overstappen. Dit zal dus in fases moeten gebeuren. Hoe dat vorm gegeven wordt, is nu nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat wanneer een erfpachter ook overstapt, hij of zij op dezelfde wijze wordt behandeld als een erfpachter die al eerder is overgestapt. Wilt u per se zo snel mogelijk instappen in het nieuwe stelsel, zou u kunnen overwegen te wachten, maar voor uw rechten of plichten is dit niet nodig.
Nieuw erfpachtstelsel en de verkoop van een woning.	**Wat betekent de invoering van het nieuwe stelsel nu voor de verkoopbaarheid van mijn huis of bedrijfspand?**	Op dit moment zitten alle panden op erfpacht nog in het huidige stelsel. Dat speelt een rol in de verkoopprijs. Pas na invoering van het nieuwe stelsel verandert daar iets in. Een woning op voortdurende erfpacht (met dus tijdvakken van vijftig jaar), zou een andere prijs moeten hebben dan een woning op eeuwigdurende erfpacht, of een woning op eigen grond. Ook zal er verschil zijn in de waarde tussen huizen op erfpacht waarover canon (halfjaarlijkse betalingen) wordt betaald en die waarover de erfpacht is afgekocht. Dat is nu ook al het geval.
Overstappen naar het nieuwe stelsel	**Ik ben nu erfpachter. Kan ik wel in mijn huis blijven wonen?**	
	Ik heb voor 50 jaar afgekocht. Wat betekent dat bij een overstap?	

	Moet ik straks dubbel betalen?	
	Ik betaal elk half jaar de canon. Wordt dat ook verrekend bij overstappen naar eeuwigdurend?	De commissie kijkt hoe de bestaande rechten, daar valt ook de betaling van een betaald canonbedrag onder, meegenomen worden in de berekening van de overstap.
	Ik ben nu al erfpachter. Wanneer kan ik overstappen naar het nieuwe stelsel?	Bij een huis op erfpacht, is de grond onder uw huis eigendom van de gemeente. Als erfpachter mag u de grond gebruiken om er op te wonen, te werken of er een tuin te hebben. U sluit daarvoor een contract af, meestal voor de periode van vijftig jaar en betaalt een vergoeding: de canon. Afkoop van de canon is ook mogelijk. Na het ingaan van de overstapregeling naar het nieuwe stelsel (naar verwachting 2016) zal bij het aflopen van uw huidige tijdvak de gemeente een aanbieding doen voor een nieuw, eeuwigdurend contract. U kunt dan ook al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak van het huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen.
	Wanneer weet ik hoeveel overstappen mij gaat kosten?	Nadat de grondwaardecommissie een advies heeft uitgebracht, zomer 2015, nemen het college van B&W en de gemeenteraad hierover een besluit. Daarna wordt het advies verwerkt in een rekenmodule waar u als erfpachter voor uw persoonlijke situatie het effect kunt bepalen. De rekenmodule is dan voor iedereen toegankelijk. Het is niet precies te zeggen hoe lang dat duurt, omdat nog onbekend is wat er nodig is om het advies om te zetten in een rekenmodule die zó gedetailleerd is dat deze voor alle erfpachters te gebruiken is.
	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat zittende en nieuwe erfpachters gelijk behandeld worden?	Het college van B&W heeft als uitgangspunt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel benoemd dat iedereen volgens dezelfde voorwaarden in het nieuwe stelsel moet kunnen instappen. Hoe dat er precies uit gaat zien is nu nog niet bekend. Een commissie gaat zich nog buigen over hoe de overstap vormgegeven en berekend wordt en hoe de bestaande rechten daarbij moeten worden verrekend. Op basis van dit advies krijgt iedereen te zijner tijd een aanbieding om over te stappen aan de hand van dezelfde uitgangspunten. Over de uitkomst van het advies valt nu echter nog niets te zeggen.

	Ik heb de canon vooruitbetaald voor 50 jaar. Heb ik dan niet meteen genoeg betaald om eeuwigdurend af te kopen?	De vooruitbetaling van de canon voor voortdurende erfpacht is voor 50 jaar, het nieuwe stelsel is voor de eeuwigheid. Dat betekent dat u voor een nog langere periode afkoopt, namelijk voor altijd. Een onafhankelijke commissie adviseert de gemeente over het waardeverschil. De verwachting is dat grond in eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan grond in voortdurende erfpacht maar minder dan grond in vol eigendom.
	Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?	Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning groter wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak niet uitgebreid en dit zal daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.
	Wat geeft de gemeente uit aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel en wat wordt er met dit geld gedaan?	De gemeente heeft in het Startdocument een begroting opgenomen. Voor 2015 gaat het om een bedrag van €1.950.000. Dit bedrag wordt onder ,meer ingezet voor het projectteam dat aan de vernieuwing werkt, voor het advies van de grondwaardecommissie en voor de inzet van experts. In het Startdocument is meer informatie te vinden om de inzet van dit bedrag. *Link startdocument.*
	Wat kost het advies van de grondwaardecommissie?	De grondwaardecommissie werkt in opdracht van de gemeente conform de in de raad besproken opdracht en randvoorwaarden uit het Startdocument. Uitgangspunt daarbij is echter wel dat zij volledig onafhankelijk te werk kan gaan. Hierbij horen bepaalde vrijheden voor de leden van de grondwaardecommissie. In het Startdocument is een beraming van €200.000 opgenomen voor de kosten van de grondwaardecommissie. *Link startdocument*

Erfpacht in het nieuws	**Volgens de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam (SEBA) kan ik door een uitspraak van de rechter canon terugvorderen, klopt dat?**	SEBA baseert zich hierbij op de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 23 september 2014. De gemeente heeft hiertegen cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Dat betekent dat de juridische procedure nog loopt en er nog geen definitieve uitspraak is. Deze cassatieprocedure heeft een schorsende werking. Zolang er nog een zaak bij een hogere rechter loopt, kan de beslissing van de lagere rechter niet worden uitgevoerd. Het college van B&W wacht de definitieve uitspraak af en zal deze uiteraard respecteren. Mocht de gemeente door de Hoge Raad op dit punt in het ongelijk worden gesteld, dan wordt op dat moment bekeken wat de gevolgen zijn en voor welke erfpachters de uitspraak van toepassing is. Of de Hoge Raad het dossier zal terugverwijzen naar een ander Hof of dat zij zelf de zaak af doet, moet worden afgewacht. Overigens is van verjaring van het terugvorderingsrecht nu geen sprake. Dat gaat pas in op het moment dat de Hoge Raad het eerdere besluit van de rechter geldig zou verklaren.
	Klopt de calculator die de SEBA hanteert om het terug te vorderen bedrag vast te stellen?	Helaas geeft de calculator van SEBA andere uitkomsten dan onze berekeningen. De gemeente heeft een aantal erfpachtrechten doorgerekend en komt uit op andere bedragen. Bij de berekening van het totaalbedrag komt de gemeente uit op een significant ander bedrag dan het door de SEBA gecommuniceerde bedrag van ca. € 20 miljoen. Dit komt onder andere doordat SEBA uitgaat van een groter aantal betrokken erfpachters dan de gemeente.

Erfpacht algemeen, plek voor vinden buiten pagina's van VES

.Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?
Van de circa 1.000 erfpachters die in de afgelopen 5 jaar een aanbieding heeft ontvangen, heeft ongeveer ⅓ van de erfpachters de aanbieding (stilzwijgend) geaccepteerd en heeft ⅔ van de erfpachters verzocht om de waardering plaats te laten vinden door een onafhankelijke deskundigencommissie. De erfpachter wordt op de hoogte gebracht van deze mogelijkheid in de brief waarin de gemeente haar aanbieding doet.

Is de aanbieding van de gemeente te hoog?
In het verleden is vaak gebleken dat een deskundigencommissie op een lagere canon uitkwam dan de gemeente in haar aanbieding. Dit betekent echter niet dat de canon in de aanbieding van de gemeente te hoog was. Voor toekomstige aanbiedingen is lastiger te voorspellen of de canon van de gemeente ook in de meeste gevallen hoger zal zijn dan die van de deskundigen gezien het erg lage canonpercentage dat de gemeente op dit moment hanteert bij canonherzieningen einde tijdvak.

Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?
De kosten van een taxatie zijn uiteraard afhankelijk van de omvang van de opdracht. De ervaring van de gemeente is dat een taxatie gemiddeld €800,- kost. Bij een canonherziening einde tijdvak worden deze kosten gedeeld door de gemeente en de erfpachter.

Betaal ik dubbel voor de grond doordat ik ieder jaar erfpacht betaal maar hiervoor ook al betaald heb bij de aankoop van mijn woning?
Je betaalt erfpacht maar een keer voor een bepaalde periode.
De grond blijft eigendom van degemeente en de erfpachter betaalt ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van de gronden de opstallen. De erfpachter kan er ook voor kiezen om deze jaarlijkse canon af te kopenvoor de gehele looptijd van het tijdvak. Als het erfpachtrecht is afgekocht, zit de reeds betaalde canon opgenomen in de waarde van het erfpachtrecht, en daarmee de koopprijs.