Persbericht collegebesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam heeft na 1 juli eeuwigdurende erfpacht

Nog invullen:
-inspraak
-betalingswijze

Nieuwbouwprojecten die na 1 juli worden opgestart, zullen voortaan altijd worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Dat 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 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.

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 bijna hetzelfde als eigendom.

Wethouder van der Burg: 'Na een uitgebreide, maar rustige inspraakperiode, hebben we er als college alle vertrouwen in dat de gemeenteraad akkoord gaat met het nieuwe erfpachtstelsel voor nieuwbouw. En daarmee lost het college een deel van haar belofte om eeuwigdurende erfpacht in te voeren in. De volgende stap is het mogelijk maken voor alle bestaande erfpachters om ook op eeuwigdurende erfpacht te kunnen wonen of werken.'

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 zijn die direct grond afnemen van de gemeente.
Daarnaast heeft de gemeente, ondermeer na consultatie van het klantenpanel erfpachters en andere belangrijke partijen, besloten de overstap vrijwillig te maken. De wens om mensen de keuze te laten is groter dan de wens om voorgoed afscheid te nemen van het huidige stelsel.

Overstapregeling voor bestaande erfpachters
Mensen die nu erfpachter zijn kunnen op het moment dat het nieuwe stelsel voor nieuwe uitgiftes wordt ingevoerd nog niet direct overstappen. Hiervoor wordt een overstapregeling gemaakt. Daarin staat hoe de bestaande afspraken tussen gemeente en erfpachter worden verrekend, welke vorm en welke fasering de overstap krijgt.
De gemeente heeft in haar uitwerking de mogelijkheden voor de overstap van woningen onderzocht, commercieel vastgoed volgt de komende tijd.

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). Zie voor uitleg de berekening van erfpachtkosten in het nieuwe stelsel
- Bij overstapaanbiedingen in 2016 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.

Ook hierover zal de gemeenteraad nog een besluit nemen.

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 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	– 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 jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.