Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

25 februari 2016



1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor voor altijd zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel als eerste invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Van 25 februari tot 7 april 2016 kunt u inspreken op dit plan.

Het college heeft de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het uitgiftebeleid voor inspraak vrijgegeven. Voor nieuwe erfpachtuitgiften (nieuwbouw en zelfbouw) zullen deze algemene voorwaarden na de vaststelling in de gemeenteraad gelden. Maar ook bestaande erfpachters kunnen hier mee te maken krijgen. Zij krijgen namelijk later dit jaar de mogelijkheid om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?
We willen graag van u weten wat u van het voornemen van de gemeente vindt om eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Ook leggen we u een voorstel voor over de betalingsvormen van uw erfpachtkosten.

Leeswijzer
Om uw mening over eeuwigdurende erfpacht te kunnen vormen, lichten we in dit inspraakdocument het nieuwe stelsel toe en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De conceptteksten van het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht leest u in hoofdstuk 5 en 6 .

Meer weten?
Van x t/m x organiseert de gemeente [..] informatiemarkten, waar u van x uur tot x uur welkom bent in <adres>. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en uw inspraakreactie geven.

Hoe kunt u inspreken?
U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: amsterdam.nl/<link maken pagina inspraak>
- per post: o.v.v. Inspraak Eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam, Antwoordnummer x, Postcode Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt via het online inspraakformulier
- per mail: (10)(2e) @amsterdam.nl

Uw reactie dient uiterlijk 7 april 2016 bij ons binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet behandeld.

Wat gebeurt er met uw reactie?
De gemeente verwerkt alle tijdig ontvangen reacties in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat of uw reactie wel of niet leidt tot aanpassing van de Algemene Bepalingen en/of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de door hem vastgestelde Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, 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 erfpacht vernieuwing zie: amterdam.nl/urlinspraak.

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht krijgt Amsterdam er eeuwigdurende erfpacht bij. De gemeente berekent dan nog maar één keer het bedrag dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van grond die in eigendom is van de gemeente. Daarmee krijgen erfpachters voor eens en altijd zekerheid over hun erfpachtkosten.

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 het gebruik van die grond. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht op het gebruik van de grond die in eigendom is van een ander. In dit geval gemeente Amsterdam. Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, de grond gebruiken om er te wonen, werken of er een tuin te hebben. Echter, de gemeente blijft eigenaar . Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de canon.

Duidelijk
Nu maken de gemeente en de erfpachter ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe afspraken over erfpacht. Dit wordt een voortdurend erfpachtstelsel genoemd. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, vinden de ontwikkeling van de canon in dit erfpachtstelsel onzeker. De hoogte van de canon kan de gemeente namelijk pas kort voor de aanvang van het nieuwe tijdvak berekenen. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon. Van die onzekerheid wil het college af.

Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. De canon ligt daarna voor altijd vast. Deze erfpachtcanon verandert daarna alleen nog door de aanpassing aan de inflatie. Verder verandert er, nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken, tenzij u het gebruik verandert. Dit geeft kopers en verkopers van een eeuwigdurend erfpachtrecht 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 wordt de canon alleen aangepast als u de bestemming verandert. Bijvoorbeeld als u van een woning een hotel maakt of van een kantoor een winkel. Dat is ook het geval als u uw bedrijfspand wilt uitbreiden. Als u uw koopwoning wilt vergroten in het nieuwe stelsel heeft dat echter geen gevolgen voor uw canon terwijl dat nu nog wel het geval is.

Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht gelden?

- Als u na de zomer een nieuwbouwgrond koopt of zelf een huis gaat bouwen op erfpachtgrond in Amsterdam, krijgt u automatisch eeuwigdurende erfpacht.
- Als u al een erfpachtrecht hebt, of een overeenkomst heeft gesloten, die recht geeft op een voortdurend erfpachtrecht, dan heeft u de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente maakt hiervoor een overstapregeling die later dit jaar ter inspraak wordt voorgelegd. Dan zal ook duidelijk worden wat het zal kosten om over te stappen.

3. Betalingsmogelijkheden eeuwigdurende erfpacht

In het ontwerp van het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt u twee betalingsmogelijkheden. Namelijk de jaarlijkse indexcanon die alleen nog wordt aangepast aan de inflatie. Daarnaast kunt u de canon afkopen. Dat wil zeggen dat u de toekomstige canonbedragen in één keer vooruit betaalt. Voor nieuwe uitgiften onderzoekt het college of het redelijk is de afkoop verplicht te stellen. In deze inspraak horen we graag uw mening over dit plan.

Voorstel: één canontype

In het huidige stelsel zijn er meerdere canontypes. Naast een indexcanon komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor. Het college wil een eenvoudiger systeem. Daarom is er in het ontwerp voor eeuwigdurend één canontype voorgesteld: de indexcanon.

Liever twee canontypes?

In het nieuwe stelsel wil de gemeente maximaal twee vormen voor de canonbetaling aanbieden:

- Vaste canon: u betaalt jaarlijks een vast bedrag dat behoudens bij een gebruikswijziging nooit meer wordt aangepast; de aanvangscanon is hoger dan bij de indexcanon;
- Indexcanon: uw canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen voor inflatie wordt gecorrigeerd. De aanvangscanon is lager dan bij de vaste canon. Na een hele tijd, zo'n 20 jaar, betaalt de erfpachter meer dan bij de vaste canon.

Gelijke waarde

Hoewel deze twee betalingsvormen tot verschillende bedragen in een jaar leiden is de totale waarde van de betalingsvormen op het aanbodmoment aan elkaar gelijk. Dat komt omdat bedragen in de toekomst minder waard zijn dan bedragen nu. De indexcanon wordt dus steeds hoger en stijgt uiteindelijk uit boven de vaste canon.

Voor- en nadelen

Doordat beide betalingsvormen economisch gezien een gelijke waarde hebben, hebben de verschillende mogelijkheden op jaarbasis wel invloed op uw portemonnee. Als erfpachter kunt u kiezen welk canontype het beste is afgestemd op uw persoonlijke financiële situatie. Kiezen voor een relatief lage canon die meegroeit met de prijsontwikkeling of een relatief hoge aanvangscanon die voor altijd vast staat.

Wat stelt het college voor?

Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Twee canontypes leiden op termijn tot grote verschillen in de jaarlijkse canon voor erfpachters. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers. Voor hen is het dan lastig om de verkoopprijs van vergelijkbare woningen met verschillende canontypes met elkaar te vergelijken. Omdat de indexcanon alleen stijgt door inflatie is het voorspelbaar. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt en ook bij uw eigen inkomsten.

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon in plaats van een indexcanon?

Hoe verwerkt in Algemene Bepalingen?

In het concept van de Algemene Bepalingen (hoofdstuk 5) is vooralsnog alleen de indexcanon als betalingsmogelijkheid naast afkoop opgenomen. Bij afkoop betaalt u de toekomstige canonbedragen in een keer vooruit.

Voorstel: Afkoop voor nieuwe uitgiften

Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgiften voor koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 kwam daar voor alle erfpachters (behalve de corporaties) de mogelijkheid van canonbetaling bij. De schuld van de gemeente kan daardoor echter opgelopen. De gemeente moet namelijk geld lenen om de grond bouwrijp te maken voor de uitgifte. Als het canonpercentage lager is dan de rente waarvoor de gemeente geld leent loopt de schuld van de gemeente op. En dat is nu het geval. Het college onderzoekt daarom de mogelijkheden van verplichte afkoop. De schuldpositie van de gemeente zal dan namelijk verbeteren en dat is goed voor u ?????????????.

Bestaande erfpachters
Een vrije keuze tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter voordelen. Dat geldt zowel voor particulieren als ontwikkelaars en beleggers. Het verruimt namelijk de financieringsmogelijkheden en bovendien zijn de betaalde canonbedragen voor woningkopers/bewoners aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Het college vindt het daarom voor de bestaande erfpachters met een koopwoning niet redelijk om afkoop verplicht te stellen op het moment van overstap naar het nieuwe stelsel of bij een wijziging van het grondgebruik. Het college onderzoekt nog de mogelijkheid om afkoop voor bestaande erfpachters van commercieel vastgoed wel verplicht te stellen.

Nieuwe uitgiften
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' wel rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen. De betalingen lopen dan via de bank in plaats van de gemeente. Daarom wil het college in de inspraak graag van u horen hoe u aankijkt tegen verplichte aankoop voor nieuwe uitgiften.

Inspraakvraag:
Bent u voor verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte en/of bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht?

Hoe verwerkt in Algemene Bepalingen?
In het concept van de Algemene Bepalingen (hoofdstuk 5) zijn vooralsnog de indexcanon en de afkoopmogelijkheid opgenomen.

4. Toelichting op de eeuwigdurende afspraken

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten. Om dat te regelen maakt u samen hierover met de gemeente afspraken. Maar wat is erfpacht? Hoe ontstaat erfpacht? En wat is er in de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid geregeld? In dit hoofdstuk leest u hoe de erfpachter en de gemeente de afspraken daarin voor eeuwig vastleggen.Aanpassing van deze afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat gezamenlijk overeenkomen.

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. 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.

Wat is er geregeld in het uitgiftebeleid?
Als de gemeente grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft, stuurt de gemeente de toekomstige erfpachter eerst een aanbieding. Dit is zo vastgelegd in het uitgiftebeleid. De gemeente neemt vervolgens het besluit tot uitgifte als de toekomstige erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd. Zodra dat is gebeurd is een erfpachtcontract tussen beide partijen gesloten.

In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Deze worden van toepassing verklaard op het recht dat de erfpachter krijgt om de grond te gebruiken (het erfpachtrecht). Naast de gegevens van de erfpachter en het perceel dat in erfpacht wordt uitgegeven, bevat de aanbieding onder andere:

- de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- de financiële voorwaarden.de erfpachtgrondwaarde en het canonbedrag met bijbehorend canonpercentage
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter besluit de canon op het moment van uitgifte in één keer vooruit te betalen;
- de bijzondere bepalingen: de regels die gelden voor het specifieke erfpachtrecht . Bijvoorbeeld wat de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zal zijn. En de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bouw klaar moet zijn.

Akte van vestiging n erfpachtrecht
Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde akte van vestiging. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster (de openbare registers) ingeschreven (vestiging). Door deze vestiging ontstaat formeel het recht van erfpacht. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard zal de erfpachter hierbij moeten voldoen aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen en zijn betalingsverplichtingen.

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, waaronder 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 voor nieuwe erfpachtrechten eeuwigdurend 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 het erfpachtrecht aan te passen.

Wat staat er in de concept Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 1016?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer de afspraken vastgelegd, de gemeente kan de algemene voorwaarden niet meer eenzijdig aanpassen
Bij voortdurende erfpacht is kan de gemeente aan het einde van ieder 50 jarig tijdvak de algemene voorwaarden herzien, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn. Bij de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht is deze bevoegdheid van de gemeente niet opgenomen. De algemene voorwaarden die zijn vastgelegd kunnen niet eenzijdig worden aangepast. Dit geeft de erfpachters eeuwigdurende zekerheid.

Canon en afkoop
Berekening canonbedrag



Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat is de erfpachter een canon verschuldigd. De gemeente bepaalt 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 eveneens in de akte. De waarde van de bebouwing die de erfpachter op de grond gaat bouwen (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage

In de Algemene Bepalingen staat dat de gemeenteraad het canonpercentage periodiek vaststelt en dit bekend maakt in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op amsterdam.nl wordt gepubliceerd. Dit is in principe een keer per jaar. In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de grondprijs, de actuele m²-prijzen van de grond op de verschillende locaties in Amsterdam en de korting die de gemeente daarvoor aanbiedt.

Betaalwijze: jaarlijkse canonbetaling of afkopen

Er zijn twee betaalmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon:

- de jaarlijkse canonbetaling: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd, oftewel aangepast aan de inflatie. De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met het CPI (Consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens) vaststelt.
- eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle nog niet vervallen 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 door B&W vastgestelde instructie, die zij algemeen bekend maakt, bijvoorbeeld op de website van de gemeente.

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

Te laat betalen

De gemeente geeft de wijze aan hoe de erfpachter de canon of afkoopsom (en eventuele andere bedragen) moet betalen (artikel 28). Als de erfpachter niet tijdig (of zelfs helemaal niet) betaalt is hij rente verschuldigd. De gemeente brengt hierbij de wettelijke rente in rekening, met een minimum van 6%. Deze rentevoet is niet bedoeld om winst te maken bij wanbetaling, maar om te voorkómen dat erfpachters te laat betalen. Want te late betaling leidt tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente.

Wijzigingen van de afspraken en eventueel wijziging van de canon

Nadat de erfpachter en de gemeente de afspraken samen zijn overeengekomen en daarmee ook de canon of de afkoopsom zijn vastgesteld, kunnen deze alleen nog worden herzien als de gemeente op verzoek van de erfpachter toestemming geeft voor een van de volgende wijzigingen:

- wijziging van de bestemming of het gebruik (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "koopwoning");
- wijziging van de maximaal toegestane bebouwingsomvang (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning, maar wel bij de vergroting van de vloeroppervlakte bij andere bestemmingen);

- 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 (in het kader van antispeculatie vindt de gemeente ondererfpacht minder wenselijk; daarom kan de gemeente hieraan een canonverhoging verbinden).

De gemeente kan aan haar toestemming of vrijstelling voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld aanpassing van de canon.

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

Geen beëindiging door de erfpachter
De erfpachter mag het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit in tegenstelling met het huidige voortdurende stelsel, waar dat wel mogelijk is op het moment dat het tijdvak afloopt en de gemeente de algemene voorwaarden voor het opvolgend tijdvak herziet.