Vraag en Antwoord
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Erfpacht algemeen:

- Wat is erfpacht?
- Wat is het verschil tussen afkoop en canon?

Vernieuwing naar eeuwigdurende erfpacht:

- Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?
- Waarom schaft Amsterdam erfpacht niet helemaal af?
- Hoe verschilt afkoop van de eeuwigdurende erfpacht van eigendom van de grond?
- Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?
- Wat is onveranderd gebruik?
- Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel?
- Welke keuzes hebben erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht?
- Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?
- Wie zitten er in de grondwaardecommissie?
- Wat is de rol en status van de grondwaardecommissie?
- Wordt de erfpachtvergoeding hoger?
- Kan ik nog bezwaar maken tegen het aanbod?
- Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid?
- Als je je bedrijfspand of huis verkoopt, verkoop je dan ook de (afgekochte) erfpacht?
- Heeft eeuwigdurende afkoop invloed op de hoogte van de WOZ-waarde?
- Wat gebeurt er als de waarde van de grond waarop een huis of bedrijfspand staat, verandert?
- Verandert er behalve de eenmalige erfpachtberekening nog meer in het nieuwe stelsel?
- Wat wint de gemeente ermee?
- Is eeuwigdurende erfpacht nieuw?
- Hoe komt het nieuwe stelsel tot stand?
- Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht om de grond van de gemeente te gebruiken. In ruil daarvoor betalen de eigenaren van de bebouwing op de grond (de 'erfpachters') een vergoeding: een jaarlijkse erfpachtvergoeding (canon), of een afkoopsom voor een bepaalde periode (vaak 50 jaar). De tijdsperiode waarvoor de afspraken worden gemaakt heet een tijdvak. Als dit tijdvak na meestal 50 jaar afloopt wordt de term 'einde tijdvak' vaak gebruikt. De eigenaar van de bebouwing heet een erfpachter, daarmee heeft deze 'eigenaar' een erfpachtrecht.
In Amsterdam is ongeveer tachtig procent van de grond eigendom van de gemeente. Een deel hiervan is openbare ruimte en een groot deel daarvan is in erfpacht uitgegeven. Van de koopwoningen in de gemeente Amsterdam staat daarmee ongeveer 60 procent op grond van de gemeente.

Wat is het verschil tussen afkoop en canon?
Erfpachters hebben voor de betaling van de erfpachtvergoeding twee keuzes:

1. Het bedrag in één keer afkopen (vooruitbetalen).
    a. Bij voortdurende erfpacht gebeurt dit voor een periode van 50 jaar (bij sommige oude erfpachtcontracten is dit 75 jaar).
    b. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoop, bij onveranderd gebruik, voor altijd;
2. Halfjaarlijks terugkerende betalingen (de erfpachtcanon) voor het gebruik van de grond.
    a. Bij voortdurende erfpacht is dit bedrag vastgesteld voor een periode van 50 (en soms 75) jaar en wordt het bedrag in de meeste gevallen in verband met de inflatie aangepast.

b. Bij eeuwigdurende erfpacht zal dit bedrag, bij onveranderd gebruik, niet meer worden herzien nadat het is vastgesteld. Omdat geld op de lange termijn minder waard wordt en het niet mogelijk is om in de toekomst te kijken, stijgt bij eeuwigdurende erfpacht de vergoeding jaarlijks volgens een nog te bepalen index, bijvoorbeeld de inflatie. Zo blijft de canon waardevast. De grondwaardecommissie gaat uitzoeken hoe de hoogte van het afkoopbedrag en de canon voor eeuwigdurende erfpacht het beste kunnen worden bepaald.

Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?
Het college heeft besloten over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel. Erfpacht staat al langere tijd onder druk omdat het huidige systeem voor te grote verrassingen zorgt aan het einde van het tijdvak. Daardoor kan voor sommige mensen financiering lastiger zijn. Dit nadeel valt weg bij het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van zogenaamde tijdvakken. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en wijzigt slechts, bij onveranderd gebruik, volgens een nog te bepalen indexering. Een vorm van indexering zou bijvoorbeeld de aanpassing aan de inflatie kunnen zijn.

Waarom schaft Amsterdam erfpacht niet helemaal af?
Eeuwigdurende erfpacht heeft de voordelen van koop, maar maakt het nog steeds mogelijk voor de gemeente om de stad te helpen ontwikkelen. Zo wordt speculatie met bouwgrond voorkomen en kan er actief worden bepaald hoe bepaalde gebieden in de stad zich ontwikkelen.
Met een bestemmingsplan voor de grond in Amsterdam kan de gemeente invloed uitoefenen op de bestemming van de grond. Met erfpacht heeft de gemeente meer mogelijkheden om op het gebruik van de grond te sturen. Daardoor kan zij voor de stad onwenselijke ontwikkelingen tegenhouden (zoals uitbreiding van kantoren wanneer er in een gebied sprake is van leegstand van kantoorgebouwen).

Hoe verschilt afkoop van de eeuwigdurende erfpacht van eigendom van de grond?
Bij *aankoop* is de koper eigenaar van de grond. Bij *afkoop* van de canon van het eeuwigdurende erfpachtrecht heeft de erfpachter het recht om de grond eeuwigdurend te gebruiken waarbij (bij onveranderd gebruik) geen vergoeding meer gevraagd zal worden. Bij eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten zal de erfpachter zich nog wel moeten houden aan de afspraken die gemaakt zijn in het erfpachtcontract, zoals bijvoorbeeld de afgesproken bestemming.

Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?
Nu heeft Amsterdam *voortdurende* erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten hebben nog een tijdvak van 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over een vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Daarnaast zullen de nieuwste algemene bepalingen (spelregels) gaan gelden in het nieuwe tijdvak.
Ook bij *eeuwigdurende* erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat er geen tijdvakken zijn. De erfpachtvergoeding en de spelregels worden nog maar één keer bepaald; als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten) of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de jaarlijkse erfpachtcanon is afgekocht hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, tenzij de bestemming wijzigt.
Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast. Alleen als de bestemming of de bebouwing van het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld als er

extra woningen bijkomen of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt, verandert het contract waardoor het contract moet worden aangepast en maakt de gemeente een nieuwe berekening.

Wat is onveranderd gebruik?
In het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden de erfpachtvergoeding en de spelregels nog maar één keer bepaald. Daarna past de gemeente deze nooit meer aan, zolang de bestemming van het erfpachtrecht niet verandert. Alleen als de bestemming van het erfpachtrecht verandert (bijvoorbeeld: een kinderdagverblijf wordt een kantoor), als er meer woningen worden gemaakt of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt, verandert het contract en maakt de gemeente een nieuwe berekening.

Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel?
Alle erfpachters kunnen gebruik maken van het nieuwe stelsel. Uitgezonderd zijn het Havenbedrijf Amsterdam en de woningcorporaties, hier gelden nu aparte erfpachtafspraken voor. Wel zal er voor het Havenbedrijf Amsterdam en de woningcorporaties een traject gestart worden om te kijken of zij ook de mogelijkheid kunnen krijgen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Welke keuzes hebben erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht?
Wel of niet tussentijds overstappen. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, doet de gemeente een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract.
Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak van het huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen. Bevalt het aanbod van de gemeente niet, dan kan de erfpachter er altijd voor kiezen om niet over te stappen en te wachten tot het huidige erfpachttijdvak afloopt.
De grondwaardecommissie gaat uitzoeken hoe de hoogte van het afkoopbedrag en de canon het beste kunnen worden bepaald.

Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?
Een onafhankelijke grondwaardecommissie van externe deskundigen gaat adviseren over de manier waarop de vergoeding moet worden berekend in het nieuwe erfpachtstelsel. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met de lopende afspraken van de individuele erfpachtrechten, de bestemming, het oppervlak van het pand en de locatie. Met een *rekenmodule* krijgen erfpachters op een eenvoudige manier inzicht in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Wie zitten er in de grondwaardecommissie?
De commissie heeft een cruciale rol in het nieuwe erfpachtstelsel. Hun advies is bepalend voor het bedrag dat de erfpachter straks betaalt als erfpachtvergoeding. De leden zijn onafhankelijke experts, met aantoonbare kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed, bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van waarderen van vastgoed.

Wat is de rol en status van de grondwaardecommissie?
De grondwaardecommissie zal een advies opstellen. Dit advies zal door het college worden gebruikt in de uitwerking van het eeuwigdurende stelsel.

Wordt de erfpachtvergoeding hoger?
Dit wordt nu uitgezocht door de onafhankelijke grondwaardecommissie. Het valt te verwachten dat de hoogte van de waarde voor eeuwigdurende erfpacht tussen de waarde van de voortdurende erfpacht en de waarde van eigendom in ligt. Dit is echter afhankelijk van de constateringen van de grondwaardecommissie. De vergoeding die betaald moet worden is afhankelijk van de vastgestelde waarde, maar ook van uw specifieke situatie.

Kan ik nog bezwaar maken tegen het aanbod?
Als u nog niet aan het einde van het tijdvak zit, zal de overstap vrijwillig zijn; wanneer u het niet eens bent met het aanbod dat de gemeente doet, kunt u kiezen om nog in het huidige stelsel te blijven. De gemeente onderzoekt nog of erfpachters, die bij het einde tijdvak niet willen overstappen naar het nieuwe stelsel, ook kunnen kiezen voor een nieuw 50-jarig tijdvak.

Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid?
Nee, mits er niet meer woningen worden gerealiseerd of de functie wordt gewijzigd. Bijvoorbeeld als een woning verandert in een kantoor.

Als je je bedrijfspand of huis verkoopt, verkoop je dan ook de (afgekochte) erfpacht?
Er zijn voor het erfpachtrecht bepaalde afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht blijven deze afspraken gelden voor de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter en als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).

Heeft eeuwigdurende afkoop invloed op de hoogte van de WOZ-waarde?
De invoering van eeuwigdurende erfpacht heeft geen invloed op de bepaling van de WOZ-waarde.
Antwoord voor wethouder:
Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt uitgegaan van de woning 'alsof deze op eigen grond zou staan'. Dit wordt ook wel de fictie van eigen grond genoemd. Deze fictie is wettelijk bepaald. De eeuwigdurende afkoop van een erfpachtrecht danwel jaarlijkse canonbetaling heeft daarom geen invloed de WOZ-waarde.

Wat gebeurt er als de waarde van de grond waarop een huis of bedrijfspand staat, verandert?
Bij voortdurende erfpacht kijkt de gemeente na 50 (of 75) jaar opnieuw wat de waarde van de grond is waar het huis of bedrijf op staat. Als de grondwaarde is gestegen, profiteert de gemeente daarvan. Bij eeuwigdurende erfpacht komt de gemeente niet meer langs, zolang de bestemming niet gewijzigd wordt. Als de grondwaarde dan stijgt, profiteert de erfpachter daarvan, doordat het vastgoed meer waard is. Het werkt ook de andere kant op: als de grondwaarde daalt, wordt het vastgoed minder waard.

Verandert er behalve de eenmalige erfpachtberekening nog meer in het nieuwe stelsel?
Er zijn nog drie veranderingen.
Volumewijziging particuliere woningen. In het huidige erfpachtstelsel wordt bij het bepalen van het nieuwe bedrag gekeken of het volume van het pand is veranderd. Als er bijvoorbeeld een verdieping is bijgebouwd, of een uitbouw in de tuin, heeft het pand meer volume en weegt dat mee in de erfpachtvergoeding. In het nieuwe, eeuwigdurende stelsel maakt een volumewijziging bij particuliere woningen niet meer uit, zolang het gebruik van het pand gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt. Bij overige volume- en bestemmingswijzigingen wordt, net zoals nu, de prijs wel aangepast. Bijvoorbeeld: de erfpachtvergoeding van een kinderdagverblijf of bedrijf met een grote tuin is nu laag. Als het bestemmingsplan het toelaat om in die tuin uit te breiden met nieuwe bebouwing, zal de gemeente de erfpachtvergoeding aanpassen. Dat gebeurt ook als de bestemming verandert naar bijvoorbeeld een kantoor of hotel.

Geen ondererfpacht
In het nieuwe erfpachtstelsel worden bepalingen opgenomen waardoor de mogelijkheid tot het vestigen van ondererfpacht expliciet wordt uitgesloten. De enige uitzondering hierop is Havenbedrijf Amsterdam.
Geen mogelijkheid voor teruggave erfpachtrecht
Nu kan de erfpachter nog bij het einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht teruggeven aan de gemeente, de gemeente kan dit niet weigeren. Omdat er in het nieuwe stelsel geen tijdvakken meer eindigen, komt deze mogelijkheid niet terug in het nieuwe erfpachtstelsel. Wel blijft voor de erfpachter de wettelijke bevoegdheid bestaan het recht van erfpacht op te laten heffen door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden na verloop van 25 jaar van het erfpachtrecht. Ook kunnen gemeente en erfpachter altijd in gezamenlijk overleg tot beëindiging van het erfpachtrecht komen.

Wat wint de gemeente ermee?
Voordeel voor de gemeente van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is duidelijkheid voor haar erfpachters en voor zichzelf. De gemeente krijgt een helder erfpachtstelsel met minder uitzonderingen. Het is beter uit te leggen en geeft minder kans op misverstanden.
De gemeente gaat er op een termijn van tien jaar niet minder aan verdienen. Nu leveren de erfpachtinkomsten de gemeente ongeveer 90 miljoen euro per jaar op.
Op de lange termijn gaat de gemeente er financieel op achteruit omdat er minder en uiteindelijk geen canonherzieningen aan het einde van een tijdvak zijn. Bij een eeuwigdurende afkoop zal er éénmalig een afkoopsom betaald worden. Waar er eerder jaarlijkse canoninkomsten waren voor de gemeente, vallen deze bij afkoop dus weg. Omdat deze inkomsten nog niet zijn meegenomen in de toekomstige begrotingen of uitgaven van de gemeente leidt dit niet tot problemen. Er is dus nog geen rekening gehouden met deze inkomsten waardoor de gemeente hier nog goed op kan anticiperen.

Is eeuwigdurende erfpacht nieuw?
Voor Amsterdam is eeuwigdurende erfpacht nieuw, in andere plaatsen is het al eerder ingevoerd. Den Haag heeft in 1986 de tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 kunnen Haagse erfpachters buiten het centrum en Scheveningen kiezen of zij de grond willen kopen of eeuwigdurende erfpacht willen afkopen. De gemeente Utrecht heeft in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. De gemeente Rotterdam heeft in 2003 de erfpacht afgeschaft; wie hier een pand koopt, koopt daarbij tevens de grond. Rotterdammers die onder de erfpachtregeling vallen, hebben de keuze de grond onder hun pand te kopen of het erfpachtrecht te handhaven en canon te blijven betalen.

Hoe komt het nieuwe stelsel tot stand?
De gemeente Amsterdam vindt het heel belangrijk om zorgvuldig te werken en open te staan voor het advies van experts en betrokkenen.
Een *onafhankelijke grondwaardecommissie* van externe deskundigen gaat adviseren over het nieuwe erfpachtstelsel. Het advies van de commissie is bepalend voor het bedrag dat de erfpachter straks betaalt aan erfpacht. De leden zijn objectieve experts, zoals hoogleraren en taxatiedeskundigen met een onbetwiste positie op het gebied van het waarderen van vastgoed.
Daarnaast vraagt de gemeente allerlei betrokkenen om *mee te denken* over onderdelen, de uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel en de overstapregeling. Notarissen, banken en makelaars worden nadrukkelijk betrokken bij het uitwerken van het nieuwe erfpachtstelsel en ook het klantenpanel van Bureau Erfpacht en belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en de Vereniging Eigen Huis worden geraadpleegd.
Ook organiseert de gemeente *inspraak* voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid voor eeuwigdurende erfpacht.

Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?
Het college is nu bezig met het uitwerken van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. De planning is nu als volgt:

- In de eerste helft van 2015: uitwerking plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel
- In oktober 2015: start van de inspraakmogelijkheid
- Zomer 2016: besluit gemeenteraad over de invoering van het nieuwe stelsel
- Zomer 2016: afsluiten eerste contracten volgens eeuwigdurende erfpachtstelsel.