Persbericht collegebesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam wil vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
Of
Meer zekerheid over erfpachtkosten voor Amsterdamse nieuwbouw na 1 juli een feit

Inspraak erfpachtstelsel voor bestaande erfpachters verwacht in oktober

Nieuwbouwprojecten die na 1 juli worden opgestart, zullen wat het college betreft standaard worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Daarmee krijgen de mensen die erfpachter worden van een woning, bedrijf, voorziening of kantoor in deze nieuwbouwprojecten als eersten eeuwigdurende zekerheid over hun erfpachtkosten. Voor deze erfpachters zal dat betekenen dat de canon nog maar 1 keer wordt vastgesteld en dat canonherzieningen aan het einde van het tijdvak niet meer aan de orde zijn.
Dit 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 nieuwe uitgiften (meestal 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. Deze regeling zal het erfpachters die nu nog voortdurende erfpacht hebben mogelijk maken over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Erfpachtvernieuwing belangrijke belofte college
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). Woninguitbreidingen leiden niet meer tot canonaanpassingen waar dat in het huidige erfpachtstelsel nog wel het geval is. Voor commercieel vastgoed leiden uitbreidingen wel tot het aanpassen van de canon.

Wethouder van der Burg: 'Het college lost met eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw het eerste deel van haar belofte in om erfpachters meer zekerheid te bieden in het nieuwe erfpachtstelsel. Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw ziet eigenlijk iedereen als grote verbetering. De uitgebreide, maar rustig verlopen inspraakperiode bevestigt dat voor deze belangrijke eerste stap voldoende draagvlak is om daarmee door te gaan. We zien als college de gemeenteraadbespreking dan ook met vertrouwen tegemoet.'

Eeuwigdurende erfpacht later ook voor bestaande erfpachters
De volgende stap is het mogelijk maken voor alle bestaande erfpachters om ook op eeuwigdurende erfpacht te wonen of werken. Hiervoor wordt een overstapregeling vormgegeven. Van der Burg: 'We willen de overstapregeling zorgvuldig vormgeven en realiseren ons heel goed welke zorgen daarover bestaan. De belangrijkste zorg betreft de canonherziening die hoort bij

bestaande voortdurende erfpachtcontract. Erfpachters kunnen ter zijner tijd kiezen of zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of in het voortdurende erfpachtstelsel blijven.'

Het college zal na de besluitvorming over de eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften de Overstapregeling ter inspraak voorleggen, dan wordt ook duidelijk wat een overstap voor erfpachters kan betekenen. De gemeente neemt de tijd om de Overstapregeling uit te werken en met erfpachters en belangengroepen te bespreken. Het college verwacht de Overstapregeling in oktober vrij te kunnen geven voor inspraak.

Inspraak
De erfpachtvernieuwing is naast de 110.000 erfpachters ook relevant voor de hele stad en alle professionals die ermee werken, zoals makelaars, notarissen en banken. Er is regelmatig contact met al deze partijen en daarnaast is een uitgebreide inspraakperiode georganiseerd, inclusief een driedaagse informatiemarkt. Slechts 50 mensen bezochten de markt en er hebben uiteindelijk 64 mensen of organisaties een inspraakreactie gegeven. In relatie tot de 110.000 erfpachters is dit een beperkt aantal reacties.
Uit de reacties lijkt draagvlak te zijn voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De zorgen betreffen vooral de mogelijke kosten van de overstap voor bestaande erfpachters, een onderwerp dat nu niet ter inspraak voorlag. Het college heeft alle binnengekomen reacties bezien en op basis daarvan een beperkt aantal wijzigingen aangebracht, welke precies is na te lezen in de Nota van Beantwoording op de website. Daar staat precies wat er wel of niet met alle inbreng is gebeurd.

Afkoop en indexcanon
Een belangrijke vraag die nu voorlag in de inspraak was welke betalingsvorm insprekers zouden kiezen: vaste Canon, indexcanon of afkoop. 43 insprekers gaven antwoord op deze vraag. Negen van hen gaven aan te willen kiezen voor vaste canon. Hun argumentatie was vooral de keuzevrijheid. Het college vindt transparantie op de markt echter nog belangrijker en kiest ervoor voor woningen naast afkoop alleen indexcanon aan te bieden.
Vaste canon zou op termijn tot onverklaarbare bedragen leiden die geen enkele relatie meer hebben met de woningmarkt en daarmee marktverstorend kunnen werken. Bovendien is bij het kopen van een huis niet direct duidelijk welke betalingsvorm erbij hoort, wat tot verwarring en teleurstelling kan leiden.
Voor commercieel vastgoed stelt het college bij nieuwe uitgifte voor om alleen afkoop aan te bieden omdat dat voor de schuldpositie van de gemeente veel beter is en de gemeente bij commercieel vastgoed geen rol als bank zou willen spelen. Bij afkoop kan de gemeente de eigen schuld voor het bouwrijp maken van de grond ook direct afkopen. Bij canonbetaling gebeurt dit niet, waardoor de schuld van de gemeente blijft bestaan. Er bestaat bovendien altijd de mogelijkheid om een hypotheek bij de bank aan te vragen tegen de reguliere rentetarieven. Voor bestaande erfpachters zal afkoop straks niet worden verplicht.

Canonpercentage marktconform
Bij het berekenen van de vergoeding voor het gebruik van de erfpachtgrond speelt met name het canonpercentage een belangrijke rol.
Erfpachters zullen bij hun keuze voor canon en afkoop veelal een vergelijking maken tussen het canonpercentage enerzijds en de hypotheekrente anderzijds.
De gemeente stelt het canonpercentage vast met een bandbreedte, het rentepercentage waarmee het canonpercentage tot stand komt wordt begrensd om de erfpachter en gemeente te beschermen tegen renteschommelingen.

Het laagst mogelijke percentage is 2,36% en het hoogste 4,54%, dus ook als de rente daarboven zou stijgen. Dit percentage is alleen belangrijk voor het eenmalig vaststellen van het canonbedrag. Daarna wordt het bedrag jaarlijks aangepast aan de inflatie.
Met de huidige rente zou het canonpercentage 2,63% bedragen, een percentage dat voor erfpachters in veel gevallen tot lagere maandlasten zal leiden dan bij hypotheekrente.

Twee erfpachtstelsels
Met de start van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel nemen we niet direct afscheid 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 of bedrijven zijn die direct grond afnemen van de gemeente.
Een andere reden waarom beide stelsels naast elkaar zullen blijven bestaan is het vrijwillige karakter van de overstapregeling die momenteel wordt vormgegeven. De gemeente heeft, ondermeer na consultatie van het klantenpanel erfpachters en andere belangrijke partijen, besloten de overstap voor bestaande erfpachters vrijwillig te maken, ook bij einde tijdvak. Als het aantrekkelijker is voor de erfpachter om aan het einde van het erfpachttijdvak een nieuw voortdurend tijdvak te kiezen dan een eeuwigdurend tijdvak, kan dat dus ook.

Vervolg
Op 15 juni wordt het voorstel voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw besproken in de raadscommissie en op 22 juni in de gemeenteraad.
De overstapregeling wordt naar verwachting in oktober ter inspraak gelegd en zal afhankelijk van de hoeveelheid reacties leiden tot besluitvorming in maart 2017. Daarna kunnen de eerste erfpachters overstappen.

Meer informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Uitgangspunten Overstapregeling voor bestaande erfpachters

Het college heeft een aantal uitgangspunten benoemd aan de hand waarvan hij de Overstapregeling vorm zal geven:

- Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig.
- Het huidige tijdvak wordt financieel uitgediend en bij tussentijds overstappen zal er rekening mee worden gehouden wanneer voor de aankomende periode de canon is afgekocht. Hoe dit gebeurt, wordt ook in de overstapregeling uitgewerkt..
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht komt vanzelf bij het einde van een tijdvak of tussentijds op verzoek van de erfpachter.
- Bij overstapaanbiedingen in 2016 en 2017 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. Deze korting zal in grote mate bepalen wat de overstapmoment zullen zijn. De rekenvoorbeelden die op de website staan, geven dus nog geen inzicht in de werkelijke kosten, maar laten slechts de werking van de methode zien.

Verschil huidig voortdurend stelsel en eeuwigdurend

Huidig	Eeuwigdurende erfpacht
– Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld	– Canon en afspraken eenmalig vastgesteld
– Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op.	– Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken veranderen nooit meer, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert.
– De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde.	– De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging).
– Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz.	– Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop, tenzij de erfpachter zelf wijzigingen doorvoert.
– Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.	– Zekerheid over erfpachtkosten.
– Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.	– Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben.
– Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	– Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop (commercieel bij nieuwe uitgifte alleen afkoop)