Vragen KoffieBEker – versie 08-2014

ALGEMEEN OVER ERFPACHT....2
Ik betaal canon, wat is dat?....2
Waarom betaal ik erfpacht?....2
Kan erfpacht afgeschaft worden?....2
Welke gevolgen heeft erfpacht voor mij als ik een huis in Amsterdam koop?....3
Welke huizen in Amsterdam staan niet op erfpacht?....3
Waarom bemoeit de gemeente zich met elke ontwikkeling op grondgebied?....3
Waarom kan ik de grond niet volledig kopen?....3
Hoe weet ik of erfpacht goedkoper of gunstiger is dan eigendom?....3
Waar vind ik de grondprijzen?....3
Waarom betalen woningcorporaties minder?....3
Niet alle grond is erfpacht, hoe komt dat?....4
Ik zie in advertenties van ontwikkelaars staan dat een bouwkavel v.o.n. (vrij op naam) wordt aangeboden voor een prijs exclusief erfpacht. Krijg ik de grond dan in eigendom?....4

ALLES OVER ERFPACHTCANON....4
Hoe kan ik de erfpachtcanon berekenen?....4
Waarom moet ik na een bestemmingswijziging meer bijbetalen?....4
Hoe komt de gemeente aan de grondprijzen?....5
Waarom is mijn canon zo hoog en hoe komen jullie tot dat bedrag?....5
Kan ik alsnog voor een andere betalingsregeling kiezen? Of wilt u de canon in een keer vooruit betalen?....5
Wilt u uitstel van betaling wegens financiële problemen?....5
Kunt u voor mij nagaan of ik niet teveel betaal, vergeleken met mijn buren?....6
Kan ik nu al vragen wat mijn canon over 50 jaar wordt?....6
Waarom moet ik meer betalen in sommige gevallen als de bestemming wijzigt?....6
Wat wordt mijn canon na de verbouwing?....6

INFORMATIE....7
Waarom hoor ik nooit iets over mijn erfpachtrecht behalve bij herziening?....7
Waarom kan ik niet in bezwaar/beroep gaan tegen mijn erfpachtcanon?....7
Waarom betaal ik zowel omzetbelasting als erfpachtcanon?....7
Waarom betaal ik zowel WOZ als erfpachtcanon?....7

ALGEMEEN OVER ERFPACHT

Ik betaal canon, wat is dat?
De grond waar uw woning / bedrijfspand staat, is eigendom van de Gemeente Amsterdam. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding, de canon.

Waarom betaal ik erfpacht?
Grond in de stad Amsterdam is schaars. 800.000 inwoners en miljoenen toeristen en dagjesmensen zorgen voor een grote druk op de ruimte in Amsterdam. Dat betekent dat de gemeente zorgvuldig met die ruimte om wil gaan.

Het college van B&W van Amsterdam heeft besloten om het huidige erfpachtstelsel grondig te herzien, en niet om het helemaal af te schaffen. De redenen om erfpacht te handhaven zijn:

1. De gemeente gebruikt het geld dat via erfpacht binnen komt om te investeren in de stad en haar inwoners.
2. Er zijn bestemmingsplannen voor de grond in Amsterdam, maar de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht.
3. Erfpacht is een middel tegen grondspeculatie en prijsopdrijving. De financiering voor starters op de woningmarkt wordt gemakkelijker omdat zij de grond onder hun huis niet van de gemeente hoeven te kopen maar kunnen kiezen voor het betalen van een gebruiksvergoeding.

Kan erfpacht afgeschaft worden?
Het college van B&W van Amsterdam heeft besloten om het huidige erfpachtstelsel grondig te herzien, en niet om het helemaal af te schaffen. In plaats van het huidige systeem van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Canonherzieningen na 50 of 75 jaar vinden dan niet meer plaats.

Kan ik al gebruik maken van de nieuwe regels die door B&W zijn aangekondigd?
Het duurt naar schatting nog wel 1,5 tot 2 jaar voordat er nieuwe regels (nieuwe Algemene Bepalingen) voor erfpacht van kracht zijn. Tot die tijd behandelt Bureau Erfpacht alle nieuwe erfpachtuitgiftes en lopende zaken volgens de huidige regels.

Als de nieuwe regels van kracht zijn, komt er een overgangsregeling. In zo'n overgangsregeling zullen alle betrokken erfpachters op dezelfde manier worden behandeld. We kunnen nu op voorhand niet vertellen hoe die overgang eruit gaat zien.

De nieuwe regels voor eeuwigdurende erfpacht betekenen niet automatisch dat het voordeliger wordt dan de huidige regels van voortdurende erfpacht. Dat zal per situatie verschillen.

Wat krijg ik terug voor het betalen van erfpacht?
U betaalt canon als vergoeding voor het gebruik van de grond. U krijgt het recht om de grond te gebruiken / te bewonen terug voor uw betaling. Daarnaast draagt u bij aan de leefbaarheid van de stad omdat de gemeente het geld dat via erfpacht binnen komt gebruikt om te investeren in de stad en haar inwoners.

Waarom komen de erfpachtopbrengsten niet exclusief ten goede aan de Amsterdamse erfpachters, maar aan alle Amsterdammers?
Het feit dat u de grond mag gebruiken, komt exclusief ten goede aan u. De andere baten van het erfpachtstelsel komen ten goede van alle Amsterdammers. De waarde van de grond wordt niet door het individu gecreëerd maar door het geheel van mensen en functies op en rondom de grond. Amsterdam kiest er daarom voor de opbrengsten aan iedereen ten goede te laten komen. De erfpachtopbrengsten gaan naar de gemeente en komen daardoor ten goede aan iedereen die in Amsterdam woont, werkt of recreëert.

Wat is voortdurende erfpacht?
Het huidige erfpachtstelsel in de stad is dat van voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door (en eindigt dus niet), maar is wel verdeeld in administratieve tijdvakken. In Amsterdam bestaan tijdvakken van 50 en 75 jaar. Bij het begin van een nieuw tijdvak wordt de canon aangepast en worden de nieuwste algemene bepalingen van toepassing verklaard.

Wat is eeuwigdurende erfpacht?
Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt deze dus niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat er geen sprake is van administratieve tijdvakken. Bij eeuwigdurende pacht wordt de canon één keer vastgesteld. Deze kan dan een keer afgkocht worden of per jaar betaakd worden. Als u per jaar betaalt stijgt de canon vervolgens alleen jaarlijks mee met de inflatie. Canonherzieningen na 50 of 75 jaar vinden dan niet meer plaats.

Welke gevolgen heeft erfpacht voor mij als ik een huis in Amsterdam koop?
Erfpacht wordt niet afgeschaft, maar er komt de mogelijkheid om eeuwigdurend af te kopen. Vanaf wanneer die mogelijkheid er komt, is nog niet duidelijk. Als u op korte termijn in Amsterdam wilt kopen en u moet kiezen wat u wilt doen: vooruitbetalen van de canon of periodiek canon betalen, dan moet u die keuze maken op basis van het huidige stelsel en de huidige gegevens.
Als u een huis op erfpachtgrond koopt, betaalt u de gemeente een vergoeding voor het gebruik van de grond (canon). Die vergoeding betaalt u per halfjaar aan de gemeente. U kunt er ook voor kiezen om de canon voor de rest van het tijdvak (dat is maximaal 50 jaar) vooruit te betalen.

Welke huizen in Amsterdam staan niet op erfpacht?
(Actuele overzichtskaart!) Vrijwel alle bebouwing van na 1900 staat op erfpachtgrond. Bijna alle naoorlogse wijken staan op erfpachtgrond van de gemeente. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld Watergraafsmeer, dat later bij Amsterdam is toegevoegd.

Waarom bemoeit de gemeente zich met elke ontwikkeling op grondgebied?
Door de grond in eigendom te houden, probeert de gemeente ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. U kunt denken aan de langdurige leegstand op de kantorenmarkt: de gemeente heeft via het erfpachtstelsel de laatste jaren regelmatig aanvragen voor kantooruitbreiding geblokkeerd.

Waarom kan ik de grond niet volledig kopen?
Het gemeentebestuur heeft gekozen voor het stelsel van eeuwigdurende erfpacht waarbij kopers de erfpacht kunnen afkopen. Formeel is de grond dan nog steeds in erfpacht van de gemeente, maar materieel komt het erg dicht in de buurt bij koop.

Hoe weet ik of erfpacht goedkoper of gunstiger is dan eigendom?
Bij erfpacht betaalt u een vergoeding voor het gebruik van de grond, u krijgt de grond niet in bezit. Bij eigendom betaalt u meer omdat u de grond in één keer aankoopt. Het hangt van uw financiële situatie af wat gunstiger is.

Waar vind ik de grondprijzen?
De gemeentelijke grondprijzen worden elk jaar gepubliceerd op de website van Amsterdam en zijn te vinden in de 'grondprijzenbrief' die het college van B & W jaarlijks vaststelt.
U vindt de grondprijzenbrieven hier: amsterdam.nl > Wonen en leefomgeving > Erfpacht > Professionals > Grondwaarde en prijsbeleid.

Waarom betalen woningcorporaties minder?
De gemeente heeft met de woningcorporaties afgesproken dat zij investeren in sociale woningbouw en in stedelijke vernieuwingsprojecten. Zij zijn ook verplicht om een deel van hun bezit te verhuren tegen voor hen verliesgevende sociale huren. Ze betalen daarom minder canon aan de gemeente dan een particuliere eigenaar van een vergelijkbaar pand.

Niet alle grond is erfpacht, hoe komt dat?

Het erfpachtstelsel werd eind 19e eeuw ingevoerd in Amsterdam. Toen was een deel van de stad, vooral het centrum en de grachtengordel, al particulier eigendom.
De meeste erfpachtgronden bevinden zich in de wijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd, zoals Noord, Zuideramstel, Buitenveldert, Nieuw West, Zuid Oost, de oostelijke eilanden en IJburg.

Ik zie in advertenties van ontwikkelaars staan dat een bouwkavel v.o.n. (vrij op naam) wordt aangeboden voor een prijs exclusief erfpacht. Krijg ik de grond dan in eigendom?
Als u een bouwkavel koopt, dan koopt u eigenlijk het recht op erfpacht van de grond. De grond blijft eigendom van de gemeente. Het huis dat u vervolgens op de grond neerzet (de opstal), is wel uw eigendom. U koopt dus het recht van erfpacht, niet de grond.
Ontwikkelaars hebben een erfpachtovereenkomst met de gemeente. Op grond van die overeenkomst mogen zij hun erfpacht doorverkopen. Als u uw huis verkoopt, dan verkoopt u immers ook het erfpachtrecht mee. Er ontstaat vervolgens een rechtstreekse relatie tussen de koper en de gemeente. De gemeente spreekt met ontwikkelaars af dat zij de kopers volledig inlichten over de financiële voorwaarden die voor het verkopen van grond gelden. Ons uitgangspunt is dat de v.o.n. (vrij op naam) prijs van een bouwkavel altijd inclusief de afkoopsom is die u betaalt voor de erfpacht. Bij afkoop betaalt u in plaats van de canon voor de rest van het tijdvak een afkoopsom.

ALLES OVER ERFPACHTCANON

Hoe kan ik de erfpachtcanon berekenen?
In het huidige erfpachtstelsel wordt de canon elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. De canon is gebaseerd op de grondwaarde van het perceel. De grondwaarde is afhankelijk van de grootte, de ligging en de gebruiksmogelijkheden ervan.

De gemeente berekent bij een **nieuwe gronduitgifte** en bij het ingaan van een **nieuw tijdvak**, de waarde van de grond, op basis van de bestemming van het erfpachtrecht. Daarna wordt deze grondwaarde vermenigvuldigd met een canonpercentage. Dit is het percentage dat wordt gebruikt om de verhouding aan te geven tussen de canon en de grondwaarde. U kunt dat vergelijken met een bank die een rentevoet gebruikt om de verhouding aan te geven tussen de door u te betalen hypotheekrente en de hoogte van uw hypotheek.

Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage.

Bij een **canonherziening** kan de canon op twee verschillende manieren worden bepaald, afhankelijk van welke algemene bepalingen van toepassing zijn:
1. de gemeente berekent de canon op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat ieder jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld, of;
2. de canon wordt berekend door drie deskundigen, onafhankelijk van de gemeente. Meestal berekenen zij de woningwaarde (op basis van gegevens van woningen bij u in de buurt), verdelen die waarde in een deel voor de opstal en voor de grond, en dan vermenigvuldigen zij die grondwaarde met een canonpercentage (dat zij zelf bepalen, onafhankelijk van de gemeente).

Waarom heb ik de gemeente nodig bij elke wijziging, het is toch mijn erfpachtrecht?
De gemeente is eigenaar van de grond en u bent daarvan de gebruiker. Bij iedere wijziging van het erfpachtrecht is volgens de wet toestemming van de grondeigenaar (dus van de gemeente) nodig.

Waarom moet ik na een bestemmingswijziging meer bijbetalen?
Het hangt van de bestemmingswijziging af of u moet bijbetalen: de hoogte van de erfpacht is mede afhankelijk van het gebruik van de grond. Als u investeert, kan de grondwaarde toenemen en daarmee ook de hoogte van de vergoeding voor de grond.

Hoe komt het dat ik veel meer canon betaal dan mijn buurman?

Het kan zijn dat de grootte, de bestemming of de ligging van het erfpachtrecht van uw buurman verschilt met dat van u. Het kan ook te maken hebben met de voorwaarden die verbonden zijn aan uw erfpachtcontract, de Algemene Bepalingen. Die kunnen per contract verschillen. Ook kan het zijn dat uw erfpachtcontract op een ander tijdstip is ingegaan of herzien.

Hoe kan het dat de gemeente voor de grondwaarde op het dubbele uitkomt vergeleken met de externe deskundigencommissie?
De gemeente hanteert een andere berekeningsmethode dan externe taxateurs. Daarom kunnen er verschillen zijn tussen de aanbieding van de gemeente en de berekening door externe taxateurs.

Hoe komt de gemeente aan de grondprijzen?
De grondprijs berekenen we door de bouw- en ontwikkelingskosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de grondprijs. Dit is de algemeen erkende manier om in Nederland de waarde van grond te berekenen. De grondprijzen worden jaarlijks door het College van B&W vastgesteld en gepubliceerd.

Hoe berekent de gemeente de grondprijs voor mijn nieuwbouwwoning? Wat betekent 'genormeerd residuele grondwaardemethode'?

- Residueel betekent: de grondwaarde is het verschil tussen de totaalwaarde van de woning en de stichtingskosten (dat zijn de integrale bouwkosten, dus incl. ontwikkelkosten, BTW, architectskosten, afwerking, leges, enz.)
- Genormeerd betekent: dit doen we niet voor iedere woning apart, maar op basis van gemiddelden (per woningtype, per wijk)

Een voorbeeld: Een nieuwbouwwoning heeft als marktwaarde (= verkoopwaarde) € 300.000. De stichtingskosten (de totale kosten (excl. Grondkosten) die nodig zijn om de woning neer te kunnen zetten) bedragen € 210.000. Dan is de residuele grondwaarde: € 300.000 -/- € 210.000 = € 90.000

De gemeente Amsterdam hanteert deze methode al enkele decennia bij de grondprijsbepaling voor nieuwbouwwoningen.

Waarom is mijn canon zo hoog en hoe komen jullie tot dat bedrag?
De hoogte van de canon hangt af van de ligging, de locatie en de bestemming van uw woning, kantoor of bedrijfspand. Het canonbedrag wordt bepaald op basis van de grondprijs, het aantal m2 en de bestemming van het perceel.

Ik vind de canon te hoog, kan ik hierover onderhandelen? Zo ja, waar moet ik zijn?
Het is niet mogelijk om te onderhandelen over de hoogte van de erfpachtcanon want de canon is aan het begin van het tijdvak vastgesteld en ligt vast in de erfpachtakte. Toen u erfpachter werd, heeft u getekend voor deze canon. U kunt wel altijd contact opnemen met Bureau Erfpacht om te vragen hoe uw canon is berekend.

Kan ik alsnog voor een andere betalingsregeling kiezen? Of wilt u de canon in een keer vooruit betalen?
Als u jaarlijks canon betaalt, kunt u ervoor kiezen om de canon voor de rest van het tijdvak in één keer vooruit te betalen (afkopen).
Als voor u de Algemene Bepalingen 2000 gelden en u heeft de canon voor 10 of 25 jaar vastgezet (u heeft dan indexatie uitgesloten), dan kunt u wel tussentijds afkopen maar niet tussentijds switchen naar een andere canonsoort.
Valt u onder de Algemene Bepalingen 1966 en die van 1994, dan is het mogelijk om de canon vast te zetten, dus de indexatie uit te sluiten. Daardoor wordt de canon wel een stukje hoger.

Wilt u uitstel van betaling wegens financiële problemen?

Als u een betalingregelingen wilt of u wilt uitstel van betaling, dan kunt u dat bespreken met de afdeling Financieel beheer van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam.

Vaak worden betalingsregelingen goedgekeurd als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de betalingsregeling gaat in voor de nieuwe betaaltermijn
2. het bedrag moet minimaal € 500 zijn
3. de betalingsregeling is een uitzondering en in principe eenmalig
4. rente wordt extra in rekening gebracht.
5. oudere regelingen moeten zijn nageleefd bij herhaald verzoek.

U kunt contact opnemen via 14020.

Kunt u voor mij nagaan of ik niet teveel betaal, vergeleken met mijn buren?
U betaalt erfpacht op grond van de voorwaarden in het contract dat u met de gemeente heeft. Die voorwaarden kunnen afwijken van de voorwaarden van uw buren. De canon die u nu betaalt, is afhankelijk van de grondwaarde op het moment dat de canon voor uw huidige tijdvak werd bepaald. U kunt de vergoedingen dus niet met elkaar vergelijken.

Dat uw canon hoger of lager is dan die van uw buren, kan de volgende oorzaken hebben:
- de grootte van uw perceel of woning verschilt
- de ligging (het uitzicht, zonligging) van uw perceel of woning verschilt
- de grond onder uw erfpachtrecht is op een ander tijdstip uitgegeven of herzien en heeft daardoor een ander prijspeil dan bij uw buren
- de grond onder uw erfpachtrecht is aan een andere projectontwikkelaar uitgegeven, dan bij uw buren
- als u een canonherziening heeft gehad:
    - de externe taxateurs vonden dat de grond onder uw woning meer waard is dan bij uw buren
    - uw buren had gekozen voor een andere taxateur, die tot een andere hoogte kwam dan de taxateurs voor uw perceel.

Waarom moet ik opnieuw voor 50 jaar betalen als ik mijn erfpacht al heb afgekocht?
Wanneer u de canon voor een tijdvak heeft afgekocht, heeft u de vergoeding voor het grondgebruik voor 50 jaar vooruitbetaald. Na afloop van die 50 jaar bent u weer een canon verschuldigd. Er wordt dan opnieuw een erfpachtcanon vastgesteld op basis van de dan geldende grondprijs. In 50 jaar tijd is de gemiddelde grondwaarde veranderd, en zult u opnieuw een vergoeding moeten betalen, die overeenkomt met de dan actuele waarde van de grond.

Kan ik nu al vragen wat mijn canon over 50 jaar wordt?
Die vraag kunnen wij nu niet beantwoorden omdat we niet kunnen voorspellen wat de grondwaarde over 50 jaar zal zijn.
Het college van B&W van Amsterdam heeft besloten om het huidige erfpachtstelsel grondig te herzien. Canonherzieningen na 50 of 75 jaar vinden dan niet meer plaats. Het duurt naar schatting nog wel 1,5 tot 2 jaar voordat er nieuwe regels (nieuwe Algemene Bepalingen) voor erfpacht van kracht zijn. Tot die tijd behandelt Bureau Erfpacht alle nieuwe erfpachtuitgiftes en lopende zaken volgens de huidige regels.

Als de nieuwe regels van kracht zijn, bieden we aan alle erfpachters een overgangsregeling aan. In zo'n overgangsregeling zullen alle betrokken erfpachters op dezelfde manier worden behandeld. We kunnen nu nog niet vertellen hoe die overgangsregeling eruit gaat zien.

Waarom moet ik meer betalen in sommige gevallen als de bestemming wijzigt?
Als de marktwaarde van de grond hoger wordt door een bestemmingswijziging van het perceel, wordt de erfpacht ook hoger.

Wat wordt mijn canon na de verbouwing?

Particulieren met een woning mogen tot 100% van het oorspronkelijke aantal vierkante meters bijbouwen zonder dat de canon wordt gewijzigd. Behalve als er daardoor een nieuwe woning wordt toegevoegd, dan wijzigt de canon wel. Aan het einde van het tijdvak wordt de gewijzigde bebouwing meegenomen in de vaststelling van de nieuwe canon.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming (geen woning) geldt dat door het bouwen van extra vierkante meters de erfpachtcanon stijgt.

INFORMATIE

Waarom hoor ik nooit iets over mijn erfpachtrecht behalve bij herziening?
Bureau Erfpacht informeert u alleen over uw eigen contract bij herziening. Als u in meer informatie over erfpacht in Amsterdam wilt ontvangen, kunt u zich aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief, deelnemen aan ons klantenpanel of ons Twitteraccount volgen: @erfpacht 020. Meer informatie hierover kunt u vinden via amsterdam.nl/erfpacht.

Waarom kan ik niet in bezwaar/beroep gaan tegen mijn erfpachtcanon?
Het erfpacht valt niet onder het bestuursrecht maar onder het privaatrecht. De erfpachtcanon wordt aan het begin van een tijdvak vastgesteld op basis van een vaste procedure. Dit is onderdeel van de afspraken die de eerste erfpachter maakt met de gemeente en geldt ook voor de erfpachters die daarna komen.

Waarom betaal ik zowel omzetbelasting als erfpachtcanon?
De canon is de vergoeding voor het gebruik van de gemeentelijke grond. Deze betaalt u aan de gemeente. Daarnaast betaalt iedereen voor de bouwgrond (in erfpacht of in vol eigendom) 21% omzetbelasting aan de rijksoverheid. Deze 21% BTW betaalt u in één keer, namelijk op het moment van levering. U kunt het nalezen op www.belastingdienst.nl.

Waarom betaal ik zowel WOZ als erfpachtcanon?
Deze twee betalingsverplichtingen staan, wettelijk gezien, helemaal los van elkaar.
De canon is de vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente. De canon is een privaatrechtelijke vergoeding die u contractueel met de gemeente bent overeengekomen.

Daarnaast bepalen gemeenten in ons land de WOZ-waarde van iedere woning en heffen zij daarover belasting. Deze belasting betaalt u niet omdat u erfpachter bent, maar omdat u in die gemeente woont en eigenaar bent van een woning (ongeacht of deze op eigen grond of erfpacht staat). De OZB is publiekrechtelijk van aard: u betaalt deze niet omdat u een contract met de gemeente hebt, maar omdat u eigenaar bent van vastgoed binnen de gemeente Amsterdam.