Start inspraak Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Maandag start de inspraak op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bijbehorende beleidsstukken hiervoor vrijgegeven. Inspreken kan van 22 februari tot en met 4 april 2016. Dit betekent een belangrijke volgende stap in de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Voor bestaande erfpachters volgt later een overstapregeling die in een tweede inspraakronde ter inspraak zal worden voorgelegd.

Inspraakvragen
Belanghebbenden kunnen vanaf maandag inspreken op de manier waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren in de vorm van de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 en het uitgiftebeleid. De Algemene Bepalingen zorgen ervoor dat voor alle erfpachters dezelfde regels gelden. De gemeente kan nooit eenzijdig de afspraken wijzigen. In de inspraakperiode vraagt de gemeente ook expliciet naar de voorkeur voor de betalingsvorm: indexcanon, vaste canon of afkoop. Vanwege de doorzichtigheid in de woningmarkt, met name voor toekomstige kopers, heeft het college de voorkeur voor twee betalingsvormen: indexcanon en afkoop. Bovendien onderzoekt het college in deze periode de mogelijkheid afkoop bij nieuwe uitgiften te verplichten.

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en het uitgiftebeleid. In dit beleid is omschreven met welke stappen een eeuwigdurend erfpachtrecht tot stand komt, dus hoe iemand die een woning of bedrijfspand op grond van de gemeente wil (laten) bouwen formeel erfpachter wordt. De Algemene Bepalingen regelen de afspraken tussen erfpachters en gemeente. Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat voor alle erfpachters dezelfde regels gelden. De gemeente kan nooit eenzijdig de afspraken wijzigen. Met de Algemene Bepalingen wordt dus zekerheid voor de erfpachter geregeld.

Voor wie gaat het nieuwe stelsel gelden?
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat eerst gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier) die een nieuwe nieuwbouwwoning of –bedrijfspand kopen op erfpachtgrond van de gemeente. Met uitzondering van woningcorporaties en Haven Amsterdam; met hen zijn aparte afspraken gemaakt. Wanneer de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld, gelden deze voor nieuwbouw waarvan de voorbereiding van de gronduitgifte begint nádat het nieuwe stelsel is ingegaan.
Mensen die nu al een erfpachtcontract hebben, krijgen later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde wordt voorgelegd. Dan zijn ook de overstapkosten duidelijk; dat is nu dus nog niet het geval. Ook voor wie overstapt, gaan de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht gelden.

Informatiemarkt
Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kan iedereen aanvullende informatie krijgen, vragen stellen en eventueel inspraakreacties geven.

Waar en wanneer: de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1 op:

- dinsdag 15 maart 2016 16:00-21:00 uur
- woensdag 16 maart 2016 16:00-21:00 uur
- donderdag 17 maart 2016 16:00-21:00 uur

Inspreken kan op de volgende manieren: via het online formulier op www.amsterdam.nl/erfpacht, per post, tijdens de informatiemarkt of per mail. De inspraakreactie moet uiterlijk 4 april 2016 om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met alle reacties?
De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook het bijbehorende grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen 1 juli de eerste nieuwe uitgiften starten in eeuwigdurende erfpacht.

Voor het inspraakdocument en meer informatie over de erfpachtvernieuwing, zie www.amsterdam.nl/erfpacht.