Wat is verstandig te doen tot het nieuwe stelsel er is?

Gids voor huidige erfpachters en mensen die overwegen een huis of bedrijfspand op erfpacht te kopen

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Als u nu een woning wilt kopen, of uw woning in Amsterdam wilt verkopen, wilt u weten waar u rekening mee moet houden. Ook als u erfpachter bent en voorlopig ook blijft, heeft u wellicht vragen. Hieronder krijgt u antwoord op de belangrijkste kwesties.

- **U wilt een woning of bedrijfspand (op erfpacht) kopen in Amsterdam**
- **U bent al erfpachter**

U wilt een woning of bedrijfspand (op erfpacht) kopen in Amsterdam

Als u nu gaat kopen, dan gelden de huidige regels voor erfpacht en canon. U hebt nu nog niet de mogelijkheid om erfpacht 'eeuwigdurend' af te kopen. Als het mogelijk is om over te gaan naar het nieuwe stelsel, gaat dit voor nieuwbouw en bijvoorbeeld zelfbouwkavels vanzelf in. Voor bestaande huizen geldt in principe dat u het huis inclusief dan lopende erfpachtafspraken koopt.

Ik twijfel over kopen totdat het nieuwe stelsel is ingevoerd. Dan kan ik immers meteen overstappen, anders betaal ik misschien teveel bij overstappen.

Het is niet nodig om te wachten, want bij overstap naar het nieuwe stelsel wordt rekening gehouden met uw huidige afspraken over het recht van erfpacht. Over de manier waarop het waardeverschil tussen voortdurende (het huidige systeem) en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend, brengt een commissie van onafhankelijke experts advies uit. Hoe de overstap precies wordt vormgegeven zal op basis van dit advies verder worden uitgewerkt. De gemeente Amsterdam heeft circa 250.000 erfpachtrechten. Het is niet mogelijk deze allemaal in één keer te laten overstappen. Dit zal dus in delen moeten gebeuren, hoe dat vorm gegeven wordt is nu nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat wanneer een erfpachter ook overstapt, hij of zij op dezelfde wijze wordt behandeld als een erfpachter die al eerder is overgestapt. Wilt u per se zo snel mogelijk instappen in het nieuwe stelsel, zou u kunnen overwegen te wachten, maar voor uw rechten of plichten is dit niet nodig.

Wie bepaalt hoeveel de grond in Amsterdam waard is?

De onafhankelijke grondwaardecommissie adviseert de gemeente hierover. De commissie adviseert de gemeente over de manier waarop de huidige erfpachtrechten kunnen gewaardeerd, op welke manier de waarde van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald en op welke manier je vanuit een huidig voortdurend naar eeuwigdurend erfpachtrecht kunt overstappen. In het nieuwe erfpachtstelsel zal de gemeente zichtbaar maken op welke wijze het advies van de grondwaardecommissie wordt verwerkt. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het eeuwigdurende erfpachtstelsel ligt precies vast hoe de waarde van eeuwigdurende erfpacht tot stand komt.

Gaat de gemeente wel schappelijke grondprijzen hanteren?

De gemeente heeft de grondwaardecommissie gevraagd om een goed onderbouwde methode voor de waarde van de grond uit te werken. Omdat de uitgangspositie voor alle erfpachters verschillend is zullen de gevolgen van overstappen voor iedereen anders uitpakken. Betaalt u nu een lage erfpachtprijs, dan zal overstap waarschijnlijk duurder zijn dan wanneer u op een duurder moment bent ingestapt.

Moet ik nog rekening houden met het huidige stelsel als ik wil kopen?

Het is altijd verstandig om bij uw koop rekening te houden met erfpacht. Bij een voortdurend recht van erfpacht moet u bijvoorbeeld rekening houden met een canonherziening einde tijdvak. De inschatting

wat dit voor effect heeft op de canon of de afkoop voor 50 jaar voor het nieuwe tijdvak beïnvloedt de prijs van de woning.
Stel u bent geïnteresseerd in een woning waarvoor de erfpacht nog voor 25 jaar is afgekocht. U moet dan erop letten of in de vraagprijs de juiste waarde verwerkt is. Een woning waarvan het tijdvak bijna afloopt, zou een andere prijs moeten hebben dan een woning waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht, of een woning op eigen grond. Houdt u hier goed rekening mee, dan betaalt u de juiste prijs voor die woning. Een makelaar kan u hierbij adviseren. Die kent de prijzen in de buurt, en kan berekenen wat het huis met de grond waard is. Een makelaar kan het erfpachtcontract dus waarderen, ongeacht het nieuwe stelsel. De overstap naar een ander erfpachtsysteem is op het moment dat u een woning koopt een beslissing die daar los van staat.

Wat betekent de invoering van het nieuwe stelsel nu voor de verkoopbaarheid van mijn huis of bedrijfspand?
Als erfpachter heeft u een contract met de gemeente voor het gebruik van de grond waarop uw woning of bedrijfspand staat. Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de grond en niet aan een persoon. Wanneer u uw woning verkoopt, wordt het erfpachtrecht mee verkocht. U heeft daarvoor geen toestemming van de gemeente nodig, dit gaat altijd automatisch.
Op dit moment zitten alle panden op erfpacht nog in het huidige stelsel. Afhankelijk van het moment waarop de woningen zijn gebouwd kunnen de Algemene Bepalingen wel verschillen en ook maakt het verschil of er sprake is van canon of afkoop. Deze situatie blijft ongewijzigd tot het moment waarop het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt ingevoerd en u zou deze verschillen ook in de waarde van de woning moeten meenemen (zie hierboven).
Na invoering van het nieuwe stelsel verandert daar pas iets in. Een vergelijkbare woning op voortdurende erfpacht (met dus tijdvakken van vijftig jaar), zou een andere prijs moeten hebben dan een woning op eeuwigdurende erfpacht, of een woning op eigen grond.
Voor de verkoop van uw huis of bedrijfspand maakt de invoering van het nieuwe stelsel niet uit. Wel is het belangrijk dat duidelijk is hoe het stelsel wordt ingevoerd, wanneer en wat dit in financiële zin zou kunnen betekenen. De gemeente draagt zorg voor goede en tijdige informatie voor iedereen zodat u die kunt meewegen op het moment dat er sprake is van koop of verkoop.

U bent al erfpachter

Bij een huis op erfpacht, is de grond onder uw huis eigendom van de gemeente. Als erfpachter mag u de grond gebruiken om er op te wonen, werken of er een tuin te hebben. U sluit daarvoor een contract af, meestal voor de periode van vijftig jaar en betaalt een vergoeding: de canon. Afkoop van de canon is ook mogelijk. Na het ingaan van de overstapregeling naar het nieuwe stelsel (naar verwachting 2016) zal bij het aflopen van uw huidige tijdvak de gemeente een aanbieding doen voor een nieuw, eeuwigdurend contract. U kunt dan ook al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak van het huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen.

Wanneer weet ik hoeveel overstappen mij gaat kosten?
De onafhankelijke grondwaardecommissie zal advies uitbrengen over de manier waarop de waarde van de huidige erfpachtrechten kunnen worden verrekend met de waarde van eeuwigdurende erfpachtrechten. In het nieuwe erfpachtstelsel zal de gemeente zichtbaar maken op welke wijze het advies van de grondwaardecommissie wordt verwerkt. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de daarbij horende overstapregeling ligt precies vast hoe de waarde van eeuwigdurende erfpacht tot stand komt en op welke wijze u kunt overstappen. Er zal op dat moment voor erfpachters een rekenmodel beschikbaar zijn waarmee u als erfpachter voor uw persoonlijke situatie het financiële effect kunt bepalen. Het is niet precies te zeggen hoe lang dat duurt, omdat nog onbekend is wat er nodig is om het advies om te zetten in een rekenmodule die zó gedetailleerd is dat deze voor alle erfpachters te gebruiken is.

Hoe zorgt de gemeente ervoor dat zittende en nieuwe erfpachters gelijk behandeld worden?
Het college van b&w heeft als uitgangspunt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel benoemd dat iedereen volgens dezelfde voorwaarden in het nieuwe stelsel moet kunnen instappen. Tegelijkertijd is de situatie voor erfpachters of aankomende erfpachters individueel verschillend.
Bij de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen en de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling zal duidelijk worden op welke manier aan dit uitgangspunt invulling wordt gegeven.
Hoe dat er precies uit gaat zien is nu nog niet bekend. Een commissie gaat zich nog buigen over hoe de overstap vormgegeven en berekend wordt en hoe de bestaande rechten daarbij moeten worden verrekend. Op basis van dit advies krijgt iedereen te zijner tijd een aanbieding om over te stappen aan de hand van dezelfde uitgangspunten. Over de uitkomst van het advies valt nu echter nog niets te zeggen.

Ik heb de canon vooruitbetaald voor 50 jaar. Heb ik dan niet meteen genoeg betaald om eeuwigdurend af te kopen?
De vooruitbetaling van de canon bij voortdurende erfpacht is bedoeld voor een periode van 50 jaar, na 50 jaar vindt er in het huidige stelsel een canonherziening plaats voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar. Het nieuwe stelsel is voor de eeuwigheid en dat betekent dat u voor een nog langere periode afkoopt, namelijk voor altijd. Een onafhankelijke commissie zal de gemeente adviseren over het waardeverschil. De verwachting is overigens dat grond in eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan grond in voortdurende erfpacht maar minder dan grond in vol eigendom.

Ik betaal jaarlijks canon. Wordt dat ook verrekend bij overstappen naar eeuwigdurend?
De betaling van canon bij voortdurende erfpacht is bedoeld als vergoeding voor de periode van het lopende jaar, als onderdeel van het tijdvak van 50 jaar. Na 50 jaar vindt er in het huidige stelsel een canonherziening plaats voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar en de jaarlijkse canon.
Het nieuwe stelsel is voor de eeuwigheid en dat betekent dat de canon hierop moet aansluiten. Een onafhankelijke commissie zal de gemeente adviseren over de passende canon en de manier waarop kan worden overgestapt van het huidige stelsel naar het eeuwigdurende stelsel. De verwachting is overigens dat grond in eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan grond in voortdurende erfpacht maar minder dan grond in vol eigendom.

Wat betekent de invoering van het nieuwe stelsel nu voor de verkoopbaarheid van mijn huis of bedrijfspand?
Als erfpachter heeft u een contract met de gemeente voor het gebruik van de grond waarop uw woning of bedrijfspand staat. Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de grond en niet aan een persoon. Wanneer u uw woning verkoopt, wordt het erfpachtrecht mee verkocht. U heeft daarvoor geen toestemming van de gemeente nodig, dit gaat altijd automatisch.
Op dit moment zitten alle panden op erfpacht nog in het huidige stelsel. Afhankelijk van het moment waarop de woningen zijn gebouwd kunnen de Algemene Bepalingen wel verschillen en ook maakt het verschil of er sprake is van canon of afkoop. Deze situatie blijft ongewijzigd tot het moment waarop het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt ingevoerd en u zou deze verschillen ook in de waarde van de woning moeten meenemen (zie hierboven).
Na invoering van het nieuwe stelsel verandert daar pas iets in. Een vergelijkbare woning op voortdurende erfpacht (met dus tijdvakken van vijftig jaar), zou een andere prijs moeten hebben dan een woning op eeuwigdurende erfpacht, of een woning op eigen grond.
Voor de verkoop van uw huis of bedrijfspand maakt de invoering van het nieuwe stelsel niet uit. Wel is het belangrijk dat duidelijk is hoe het stelsel wordt ingevoerd, wanneer en wat dit in financiële zin zou kunnen betekenen. De gemeente draagt zorg voor goede en tijdige informatie voor iedereen zodat u die kunt meewegen op het moment dat er sprake is van koop of verkoop.

Volgens de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam (SEBA) kan ik door een uitspraak van de rechter canon terugvorderen, klopt dat?

Nee, dit is onjuist en klopt niet.
De SEBA stelt dat de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 23 september 2014 hiertoe aanleiding geeft. Omdat de gemeente hiertegen cassatie heeft ingesteld bij de Hoge Raad loopt de juridische procedure nog en is er geen definitieve uitspraak. Deze cassatieprocedure heeft een schorsende werking. Zolang er nog een zaak bij een hogere rechter loopt, kan de beslissing van de lagere rechter niet worden uitgevoerd.
Het college van B&W wacht de definitieve uitspraak af en zal deze uiteraard respecteren. Mocht de gemeente door de Hoge Raad op dit punt in het ongelijk worden gesteld, dan zal op dat moment worden bekeken wat de gevolgen zijn en voor welke erfpachters de uitspraak toepasselijk is. Overigens is van verjaring van het terugvorderingsrecht nu geen sprake. Dat gaat pas in op het moment dat de Hoge Raad het eerdere besluit van de rechter geldig zou verklaren.

Klopt de calculator die de SEBA hanteert om het terug te vorderen bedrag vast te stellen?
Nee, de calculator van SEBA geeft andere (hogere) uitkomsten dan onze berekeningen. De gemeente heeft een aantal erfpachtrechten doorgerekend en komt uit op andere bedragen.
Bij de berekening van het totaalbedrag komt de gemeente uit op een significant ander bedrag dan het door de SEBA gecommuniceerde bedrag van ca. € 20 miljoen. Dit komt onder andere doordat SEBA uitgaat van een groter aantal betrokken erfpachters dan de gemeente.