Vragen voor Q&A

Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?
Van de circa 1.000 erfpachters die in de afgelopen 5 jaar een aanbieding heeft ontvangen, heeft ongeveer ⅓ van de erfpachters de aanbieding (stilzwijgend) geaccepteerd en heeft ⅔ van de erfpachters verzocht om de waardering plaats te laten vinden door een onafhankelijke deskundigencommissie. De erfpachter wordt op de hoogte gebracht van deze mogelijkheid in de brief waarin de gemeente haar aanbieding doet.

Is de aanbieding van de gemeente te hoog?
In het verleden is vaak gebleken dat een deskundigencommissie op een lagere canon uitkwam dan de gemeente in haar aanbieding. Dit betekent echter niet dat de canon in de aanbieding van de gemeente te hoog was. Voor toekomstige aanbiedingen is lastiger te voorspellen of de canon van de gemeente ook in de meeste gevallen hoger zal zijn dan die van de deskundigen gezien het erg lage canonpercentage dat de gemeente op dit moment hanteert bij canonherzieningen einde tijdvak.

Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?
De kosten van een taxatie zijn uiteraard afhankelijk van de omvang van de opdracht. De ervaring van de gemeente is dat een taxatie gemiddeld €800,- kost. Bij een canonherziening einde tijdvak worden deze kosten gedeeld door de gemeente en de erfpachter.

Wat geeft de gemeente uit aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel en wat wordt er met dit geld gedaan?
De gemeente heeft in het Startdocument een begroting opgenomen. Voor 2015 gaat het om een bedrag van €1.950.000. In het Startdocument is meer informatie te vinden om de inzet van dit bedrag.

Betaal ik dubbel voor de grond doordat ik ieder jaar erfpacht betaal maar hiervoor ook al betaald heb bij de aankoop van mijn woning?
Bij de aankoop van een woning betaal je als koper een afgesproken prijs voor wat er geleverd wordt. In Amsterdam is dit een prijs voor een erfpachtrecht, dit betekent dat de grond onder de woning niet wordt geleverd aan de koper. De grond blijft eigendom van de gemeente en de erfpachter betaalt ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van de grond en de opstallen. De erfpachter kan er ook voor kiezen om deze jaarlijkse canon af te kopen voor de gehele looptijd van het tijdvak. Als het erfpachtrecht is afgekocht, zit de reeds betaalde canon opgenomen in de waarde van het erfpachtrecht, en daarmee de koopprijs.

Wat kost het advies van de grondwaardecommissie?
De grondwaardecommissie werkt in opdracht van de gemeente conform de in de raad besproken opdracht en randvoorwaarden uit het Startdocument. Uitgangspunt daarbij is echter wel dat zij volledig onafhankelijk te werk kan gaan. Hierbij horen bepaalde vrijheden voor de leden van de grondwaardecommissie. In het Startdocument is een beraming van €200.000 opgenomen voor de kosten van de grondwaardecommissie.

Brengt de grondwaardecommissie een bindend advies uit?
De grondwaardecommissie brengt geen bindend advies uit. Het college zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie. Vervolgens zal het college op basis van de gesprekken met de raadscommissie en stakeholders besluiten op welke wijze het advies in het nieuwe erfpachtstelsel wordt verwerkt. Uiteindelijk zal de gemeenteraad besluiten op welke manier het advies van de grondwaardecommissie wordt verwerkt.

Hoe worden de belangen van de erfpachter meegenomen en gewogen in het advies van de grondwaardecommissie?
Juist om ervoor te zorgen dat het een onafhankelijke commissie betreft, vrij van het oordeel van gemeente of erfpachters, is ervoor gekozen om de grondwaardecommissie samen te stellen uit onafhankelijke experts, met aantoonbare kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van het waarderen van vastgoed. De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie dient ervoor te zorgen dat de grondwaardecommissie zich vrij voelt ieder advies uit te brengen dat volgens deze commissie juist is, zonder er rekening mee te houden of het advies de gemeente of de erfpachter goed uitkomt. De belangenafweging vindt daarna plaats in de gemeenteraad. Over het uiteindelijke voorstel zal inspraak worden georganiseerd, hiermee krijgt iedereen de kans zijn of haar visie op het document te geven. De uitkomsten van de inspraak worden betrokken in het definitieve voorstel voor het nieuwe stelsel dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Heeft de gemeente bij het opstellen van het Startdocument rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?
In november 2014 heeft de gemeente het concept Startdocument opengesteld voor consultatie. Dit startdocument is besproken met verschillende stakeholders. Bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis, SEBA en het erfpacht-klantenpanel. Dit consultatietraject is opgenomen in een nota van bevindingen. Deze consultatieronde heeft tot verschillende aanpassingen in het definitieve Startdocument geleid.

Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?
Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning meer wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak echter niet uitgebreid en zal dit daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.