Vraag & antwoord
Vernieuwing erfpachtstelsel
N.a.v. algemene informerende brief

30 november 2015

1. Wat kan ik vragen tijdens het erfpacht spreekuur? Met wie spreek ik dan?

Antw.: het erfpachtspreekuur wordt gehouden aan het Weesperplein 8. U kunt zich hiervoor aanmelden via erfpacht@amsterdam.nl. Vermeld hierin uw telefoonnummer, dan nemen wij contact met u op om een afspraak te maken. U kunt dan uw vragen stellen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Medewerkers van de gemeente die nu werken aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel gaan graag met u in gesprek.

2. Wanneer is er meer duidelijkheid over de financiële gevolgen voor mij als erfpachter?

Antw.:

In het voorjaar van 2016 worden de nieuwe Algemene Bepalingen voor het erfpachtstelsel voorgelegd voor inspraak. Daarmee zal duidelijk zijn hoe het nieuwe erfpachtstelsel eruit zal zien. Er kan dan ook een inschatting worden gemaakt van de kosten, maar de individuele kosten voor overstappen zijn pas helemaal duidelijk als de overstapregeling is vastgesteld. In de overstapregeling staat, op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Hierover volgt nog een aparte inspraakronde. Wanneer precies is nog niet bekend. Over het precieze moment van de inspraak kunt u zich onder meer laten informeren via onze nieuwsbrief of via deze site.

3. Mijn tijdvak loopt af in 2016. Wat nu?

Antw.:

Drie tot vier jaar voordat een erfpachtcontract afloopt krijgt u vanzelf een aanbiedingsbrief voor het nieuwe tijdvak. U hoeft dus niets te doen

4. Is het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen?

Antw.

Nee. Dit kan pas wanneer het nieuwe stelsel is ingegaan. U kunt erfpacht nu alleen voortdurend afkopen, dus voor een tijdvak van (doorgaans) 50 jaar.

5. Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?

Antw.:

Tussentijdse overstap is vrijwillig. Het is nog niet duidelijk of bij het aflopen van een tijdvak automatisch eeuwigdurende erfpacht zal gaan gelden in het nieuwe tijdvak. Houdt u de website in de gaten of abonneer u op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.

6. Is het nieuwe stelsel duurder voor mij?

Antw.:

Zodra de overstapregeling is vastgesteld door de gemeenteraad, is duidelijk wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters. De planning is dat dit besluit in 2016 zal worden voorgelegd.
Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u er vervolgens voor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen. De gemeente zal de erfpachters in de gelegenheid stellen om over te stappen. Hierbij krijgt u precies inzicht in wat dit financieel voor u betekent. Daarmee hebt u inzicht in de financiële aantrekkelijkheid ervan.

7. Zijn er rekenvoorbeelden beschikbaar?
   Antw.:
   Aan rekenvoorbeelden wordt nu gewerkt. Waarschijnlijk komen de eerste rekenvoorbeelden beschikbaar in januari 2016. Op basis daarvan kunt u mogelijk een inschatting maken van de kosten voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De precieze kosten zullen pas bekend zijn bij vaststelling van de overstapregeling.
   Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u hierover vanzelf geïnformeerd.

8. Komt er een rekentool om alvast te zien hoe duur het voor mij wordt?
   Antw.:
   Een rekentool kan worden gemaakt wanneer duidelijk is hoe het nieuwe stelsel én de overstapregeling eruit komen te zien. Dat is dus pas tijdens de inspraakperiode van de overstapregeling. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u hierover vanzelf geïnformeerd.

9. Kan ik bezwaar maken tegen de hoogte van de nieuwe erfpachtregeling?
   Antw.
   Antw. Er komt een overstapregeling waarin staat beschreven op welke wijze bestaande erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en wat de bijbehorende financiële consequenties zijn. Deze overstapregeling zal voor alle bestaande erfpachters gelden en hierop wordt een individueel aanbod met bijbehorende erfpachtkosten gebaseerd wordt. De overstapregeling zal pas na uitgebreide inspraak door de gemeenteraad vastgesteld worden en kan daarna niet meer worden aangevochten, net zo min als de daaruit voortvloeiende erfpachtkosten voor individuele erfpachters die willen overstappen. Er wordt wel een geschillencommissie in het leven geroepen die de manier waarop de regels zijn toegepast kan toetsen.

10. Waarom heeft het college voorkeur voor de indexcanon?
    Antw.:
    Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt het meest voor de hand. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel.

11. Wat ligt er in januari voor document en waar besluiten college en raad dan over?
    Antw.:
    In januari wordt duidelijk hoe het erfpachtstelsel er precies uit gaat zien. Er wordt dan ook door het college aangegeven of het advies van de grondwaardecommissie definitief wordt

overgenomen of niet. Hierover wordt in de raad gesproken. Daarna zullen de Algemene Bepalingen (de spelregels van het nieuwe stelsel) de inspraak ingaan.

12. Wat gaat de gemeente doen om de erfpachter te helpen een goede keuze te maken bij het overstappen naar het nieuwe stelsel?
Antw.: Wat een goede keuze is, is per persoon anders. De gemeente zal flink investeren in het visualiseren van alle opties, het in kaart brengen van de gevolgen door voorbeeldsituaties te schetsen en misschien nog wel belangrijker, door makelaars, financiële adviseurs en notarissen goed te instrueren. Zij zijn vaak de belangrijkste adviseurs voor erfpachters.

13. Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstap naar het nieuwe stelsel?
Antw.:
In de overstapregeling staat, op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Zodra deze regeling is vastgesteld door de gemeenteraad, staat vast wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters. Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u ervoor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u er over geïnformeerd wanneer de mogelijkheid tot overstappen concreet is. U kunt ons dan vragen om u een aanbod op maat te doen.

Rooster aanwezigheid brief *in kernteam bespreken*

	communicatie	inhoud
28 dec		
29 dec		
30 dec		
31 dec		
2 jan		
3 jan		