Amsterdam hervormt het erfpachtstelsel

Vanaf de zomer van 2016 geeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht uit aan kopers op veelal zelfbouw- of nieuwbouwgrond. Daarnaast wordt gewerkt aan de overstapregeling voor huidige erfpachters. Het college van B&W heeft na de consultatieronde dinsdag 10 februari het startsein gegeven om het stelsel van voortdurende erfpacht te wijzigen naar eeuwigdurende erfpacht.

Met het nieuwe stelsel behoren canonherzieningen en de bijbehorende ingewikkelde procedures tot de verleden tijd, is de onzekerheid over toekomstige woonlasten verdwenen en de terughoudendheid bij banken om een hypotheek te verstrekken als het einde van een tijdvak nadert niet meer aan de orde. Wethouder grondzaken Eric van der Burg: *"Dit is een prachtige stap om het oude stelsel achter ons te laten. De gemeente klopt niet meer elke vijftig jaar aan bij erfpachters om geld te innen. In het nieuwe stelsel rekent de erfpachter nog maar één keer af met de gemeente. We creëren een toekomstbestendig en transparant systeem, dat duidelijkheid schept voor de erfpachter."*

Het college van B&W heeft de afgelopen maanden input van stakeholders als erfpachters, notarissen, vastgoedprofessionals en de gemeenteraad verzameld. In dit consultatieproces zijn vragen gesteld die aanpassing in het definitieve startdocument tot gevolg hebben. Belangrijke aanpassingen zijn:

- Bij de besluitvorming over de nieuwe algemene bepalingen komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan.
- De gemeente onderzoekt op welke wijze erfpachters in appartementen individueel kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel.
- Het college laat een beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn opstellen.
- De mogelijkheid voor afkoop in termijnen van eeuwigdurende erfpacht wordt onderzocht.
- De planning is zo ingericht dat de kortst mogelijke doorlooptijd voor de Algemene Bepalingen en de kortst mogelijke doorlooptijd voor de overstapregeling het uitgangspunt is.

Voor wie geldt de verandering van het erfpachtstelsel?
Vanaf de zomer van 2016 geldt het nieuwe stelsel voor alle nieuwe erfpachters die kopen op nieuw uit te geven grond, voor de particuliere woningbezitter, maatschappelijk en commercieel vastgoed. Daarnaast krijgen alle 110.000 huidige erfpachters een aanbieding van de gemeente om over te stappen naar het nieuwe stelsel. In totaal gaat het om 250.000 erfpachtcontracten.

Wat is de volgende stap?
Op korte termijn wordt een onafhankelijke grondwaardecommissie benoemd. Uit de consultatie is gebleken dat de onafhankelijkheid van de commissie erg belangrijk wordt gevonden.
Zij brengen een advies uit over het berekenen van de waarde van de grond en de systematiek die hier aan ten grondslag ligt. De grondwaardecommissie wordt eind februari benoemd.

Inspraak
Het nieuwe erfpachtstelsel bestaat uit:

1. Algemene Bepalingen; dit zijn de spelregels en daarmee de kern van het nieuwe stelsel
2. Overstapregeling voor huidige erfpachters aangevuld met een aantal beleidsstukken voor specifieke situaties zoals bestemmingswijzigingen en splitsen van appartementsrechten.

Voor beide onderdelen wordt inspraak georganiseerd om belanghebbenden de kans te geven een zienswijze in te dienen over de plannen. Inspraak over de Algemene Bepalingen vindt naar verwachting in het najaar plaats. Afhankelijk van het advies van de grondwaardecommissie en de tijd die nodig is om de regeling vervolgens op detailniveau uit te werken volgt inspraak over de overstapregeling kort daarna.

Noot voor de redactie
Meer informatie is te vinden op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht
Hier zijn het startdocument, nota van bevindingen en het schema planning en proces te vinden.

Voor overige vragen kunt u contact opnemen met (10)(2e) (10)(2e), bestuursvoorlichting, (10)(2e) (10)(2e)