<Centrale kernboodschap>

Erfpacht gaat op de schop
Voor eens en altijd zekerheid

Erfpacht gaat op de schop
Nooit meer tussentijdse stijgingen in kosten

Eeuwigdurende erfpacht
Voor eens en altijd weten waar u aan toe bent

Amsterdam voert in 2016 eeuwigdurende erfpacht in. De gemeente stelt dan nog één keer de vergoeding vast die een erfpachter voor het gebruik van de grond moet betalen. Daarna is er nooit meer sprake van tussentijdse stijgingen, zoals tot nu toe het geval was. Dat biedt de erfpachter duidelijkheid over het bedrag dat hij voortaan moet betalen. En de zekerheid dat de gemeente dit bedrag nooit meer aanpast.

Of als laatste zin een van onderstaande opties:
Dat biedt de erfpachter duidelijkheid over het bedrag dat hij voortaan moet betalen én zekerheid over zijn woonlasten.

Dat biedt duidelijkheid en zekerheid voor zowel de erfpachter, de eventuele koper als de hypotheekverstrekker.

<deelboodschappen>

Wat is erfpacht?
Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond. Dat wil zeggen dat u, als erfpachter, de grond mag gebruiken om er te wonen, werken of er een tuin te hebben. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding aan de gemeente, de canon.

<kortere variant>
Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht om de grond van een ander te gebruiken. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Dat wil zeggen dat u als erfpachter, de grond mag gebruiken om er te wonen, werken of er een tuin te hebben. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding aan de gemeente, de canon.

Hoe is het nu geregeld?
Op dit moment bepaalt de gemeente de hoogte van de gebruiksvergoeding elke vijftig jaar opnieuw. Dat gebeurt op basis van de dan geldende grondwaarde. De procedures om deze grondwaarde vast te stellen zijn ingewikkeld. Bovendien leiden

die soms tot onaangename verrassingen doordat de grondwaarde is gestegen tijdens het tijdvak. Dat betekent dat u daardoor een veel hogere vergoeding moet gaan betalen in de volgende tijdsperiode.

<langere variant>
Gemeente en erfpachter maken afspraken over de hoogte van de vergoeding en de spelregels die daarbij gelden. Deze voorwaarden staan in de Algemene Bepalingen. De afspraken gelden voor een tijdsperiode van meestal vijftig jaar. Aan het einde van die periode stelt de gemeente opnieuw het erfpachtbedrag vast. Dat gebeurt op basis van de dan geldende grondwaarde. Die is in Amsterdam in de loop der jaren sterk gestegen. U moet daardoor dikwijls een veel hogere gebruiksvergoeding gaan betalen in de volgende tijdsperiode.

Wat verandert er vanaf 2016?
Amsterdam voert in 2016 eeuwigdurende erfpacht in. De vergoeding die u voor het gebruik van de grond moet betalen stelt de gemeente dan voor eens en voor altijd vast. Dat gebeurt als de gemeente de grond voor het eerst in gebruik neemt voor een nieuwbouwproject. Of als u, als erfpachter, overstapt naar dit nieuwe stelsel. U kunt daar zelf voor kiezen. Ook kunt u wachten tot aan het einde van de looptijd van het erfpachtcontract. Dan krijgt u van de gemeente een aanbieding.

Wanneer kunt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
Naar verwachting zal de gemeente in de loop van 2016 de eerste grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Zodra het mogelijk is om over te stappen naar eeuwigdurend erfpacht, krijgt u van ons bericht. U kunt dan met behulp van een rekenmodule inzicht krijgen in de gebruiksvergoeding die u voortaan zou moeten betalen.

Voor wie?
Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle 110.000 Amsterdamse erfpachters. Dat betekent dus alle commercieel en maatschappelijk vastgoed en alle koopwoningen. Alleen voor de woningbouwverenigingen en Haven Amsterdam gelden andere afspraken.

Wat betekent deze verandering voor u als erfpachter?
Vanaf het moment dat u eeuwigdurende erfpacht heeft staat de jaarlijkse gebruiksvergoeding – bij hetzelfde gebruik – voor eens en altijd vast. De vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Ook kunt u er voor kiezen om de vergoeding in een keer af te kopen. Dan hoeft u nooit meer iets te betalen. In beide gevallen weet u precies waar u aan toe bent als het gaat om de lasten van uw woning of uw bedrijfspand. Dat geeft zekerheid. Voor u, voor een eventuele koper en voor een hypotheekverstrekker.

Wat verandert er als u de bestemming of bebouwing verandert?
Alleen als u de bestemming van uw woning of bedrijfspand wijzigt of het bedrijfspand wilt uitbouwen, verandert de gebruiksvergoeding. Dat gebeurt als er bijvoorbeeld extra woningen bijkomen of als een bedrijf de ruimte uitbouwt. De gemeente past het

contract dan aan en maakt een nieuwe berekening. Als u uw woning wilt uitbreiden verandert de gebruiksvergoeding *niet*. U moet daarvoor dan wel zijn overgestapt naar eeuwigdurend erfpacht.

Hoeveel gaat eeuwigdurende erfpacht kosten?
Dat is op dit moment nog niet duidelijk. De gemeente heeft een onafhankelijke commissie deskundigen gevraagd om hierover te adviseren. ~~Ook adviseert de commissie over de manier om vanuit het huidige stelsel over te stappen naar het nieuwe stelsel.~~ De commissie presenteert op 18 juni haar advies. Daarna neemt het college een besluit over de wijze waarop zij het advies van de grondwaardecommissie verwerkt in het nieuwe stelsel. Dat wordt vervolgens ter inspraak en uiteindelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Kan u hierover meepraten?
Jazeker, dat kan. De gemeente betrekt en/of raadpleegt gedurende het hele proces het klantenpanel van erfpachters en belangenverenigingen zoals Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast organiseert de gemeente naar verwachting twee inspraakrondes in het najaar van 2015. Daar is elke Amsterdammer en erfpachter van harte welkom. De data, locatie(s) en nadere informatie volgen na de zomer op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich via deze site ook aanmelden voor het klantenpanel.

Wat betekent eeuwigdurende erfpacht voor u als koper?
Het kopen van een huis of bedrijfspand met erfpacht wordt makkelijker. Stel, u heeft een woning op het oog die in erfpacht is uitgegeven. Als de looptijd bijna voorbij is, kan dat in het huidige stelsel tot problemen leiden. Ten eerste weet u niet met hoeveel het jaarlijkse bedrag gaat stijgen. Maar ook kan het lastig blijken om een hypotheek te krijgen. De bank weet immers ook niet precies wat uw woonlasten in de toekomst zijn. In het nieuwe stelsel is dat wel bekend. Zowel kopers als hypotheekverstrekkers weten precies waar ze aan toe zijn.

Wat betekent dit voor u als professional?

Op dit moment is er nog niets te zeggen over de nieuwe erfpachtlasten. Dit wordt ook bepaald door de uitkomst van de onafhankelijke grondwaardecommissie. Wel kunnen we met zekerheid zeggen dat het nieuwe stelsel gaat helpen om uw cliënten beter te adviseren. De gebruikersvergoeding staat immers vast zodra de erfpachter eenmaal is overgestapt naar eeuwigdurend erfpacht. En daarmee de toekomstige woonlasten. Voor actuele informatie over de nieuwe regeling en hoe en wanneer eeuwigdurende erfpacht ingaat zie: www.amsterdam.nl/erfpacht.