Gids voor huidige erfpachters

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 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 huidige erfpachters wordt een overstapregeling gemaakt. Uitgangspunt is dat de overstap voor iedereen met gelijke voorwaarden zal gebeuren. Het is alleen niet mogelijk alle 250.000 contracten in één keer over te zetten. De volgorde van overstappen is nog niet bekend.

U wilt weten

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.

Wanneer weet ik hoeveel overstappen mij gaat kosten?
Er komt een rekenmodule nadat de grondwaardecommissie een advies heeft uitgebracht, eind april 2015. Dan wordt hierover een bestuurlijk besluit genomen door het college van B&W en de gemeenteraad. Daarna wordt het advies verwerkt in een rekenmodule waar u als erfpachter voor uw persoonlijke situatie het 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.

Wie bepaalt hoeveel de grond in Amsterdam waard is?
Dat laten we volledig aan de grondwaardecommissie over. Het staat de commissie daarbij vrij om een andere methode te kiezen dan die de gemeente tot nu toe gebruikt heeft, namelijk de residuele grondwaardemethode. Met deze methode worden van de waarde van een woning op voortdurende erfpacht de kosten voor de bouw van de woning afgetrokken. Wat resteert, het residu, is de grondprijs. Dit is de meest gangbare methode om de grondwaarde te bepalen, maar er zijn ook andere methodes. De commissie is volledig onafhankelijk en vrij om een andere methode te adviseren.

Gaat de gemeente wel schappelijke grondprijzen hanteren?
Wij zoeken naar een eerlijke manier van het verrekenen van een eventuele meerwaarde van het overstappen naar een ander stelsel. Dat gaan we niet zelf verzinnen. Juist daarom hebben we een onafhankelijke commissie ingesteld. Aangezien 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 waar nog 25 jaar erfpacht op zit. 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 zijn. 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.

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 betaalt daarvoor een vergoeding: de canon. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, doet de gemeente een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract. U kunt ook al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak van het huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen.

U wilt weten

Wanneer weet ik hoeveel overstappen mij gaat kosten?
De rekenmodule komt nadat de grondwaardecommissie een advies heeft uitgebracht, eind april 2015. Dan wordt hierover een bestuurlijk besluit genomen door het college van B&W en de gemeenteraad. Daarna wordt het advies verwerkt in een rekenmodule waar u als erfpachter voor uw persoonlijke situatie het 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.

Waarom duurt het nog zo lang voordat ik weet wat het mij gaat kosten?
Het bestuur hecht er veel waarde aan de kwaliteit van het nieuwe erfpachtstelsel. Daarom wordt er eerst extern advies ingewonnen. Dit advies wordt vervolgens door het bestuur van de gemeente vastgesteld. Pas vanaf dat moment kan de gemeente de individuele effecten voor erfpachters, via een rekenmodule, zichtbaar maken. Het bestuur wil niet dat er in een te vroeg stadium onjuiste of onvolledige informatie gegeven wordt.

Hoe zorgt de gemeente ervoor dat zittende en nieuwe erfpachters gelijk behandeld worden?
De overstap zal voor iedereen op dezelfde manier verlopen, of u in een woning zit en dan overstapt, of een woning koopt en dan pas overstapt. 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 voor voortdurende erfpacht is voor 50 jaar, het nieuwe stelsel is voor de eeuwigheid. 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 dat grond in eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan grond in voortdurende erfpacht maar minder dan grond in vol eigendom.

Ik betaal elk half jaar de canon. Wordt dat ook verrekend bij overstappen naar eeuwigdurend?
De commissie kijkt hoe de bestaande rechten, daar valt ook de betaling van een betaald canonbedrag onder, meegenomen worden in de berekening van de overstap.

Volgens de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam (SEBA) kan ik mijn teveel betaalde canon terugvorderen, klopt dat?
SEBA baseert zich hierbij, zo begrepen wij, op de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 23 september 2014. De gemeente heeft hiertegen cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Dat betekent dat de juridische procedure nog loopt en er nog geen definitieve uitspraak is.
SEBA heeft de opvatting dat de cassatieprocedure geen schorsende werking heeft. Dat is onjuist. Uitgangspunt is dat zolang er nog een zaak bij een hogere rechter loopt, de beslissing van de lagere rechter niet kan worden uitgevoerd. Dit is alleen anders wanneer een rechter de uitspraak 'uitvoerbaar bij voorraad' verklaart. Dit laatste is hier niet aan de orde. Het bovenstaande is door de advocaat die de gemeente in deze zaak bijstaat, bevestigd.
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 wordt bekeken wat de gevolgen zijn en voor welke erfpachters de uitspraak toepasselijk is. Of de Hoge Raad het dossier zal terugverwijzen naar een ander Hof of dat zij zelf de zaak af doet, moet worden afgewacht.

Klopt de calculator die de SEBA hanteert om het terug te vorderen bedrag vast te stellen?
Helaas geeft de calculator van SEBA andere uitkomsten dan onze berekeningen. De gemeente heeft een aantal erfpachtrechten doorgerekend en komt uit op andere bedragen.
Een van de oorzaken van het verschil is, dat de SEBA-calculator alleen voor hele kalenderjaren kan worden ingevuld, terwijl de meeste nieuwe canons halverwege een kalenderjaar ingaan. Ook houdt de SEBA-calculator – voor zover wij deze hebben kunnen beoordelen – geen rekening met de ingroeiregeling, en ook niet met de praktijk dat gedurende de twee ingroeijaren de herziene canon niet wordt geïndexeerd. 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.

Volgens SEBA moeten erfpachters hun te veel betaalde erfpacht nu alvast verrekenen met de canon van dit jaar, omdat het terugvorderingsrecht van de erfpachters anders verjaart als het proces wordt afgewacht.
Door de gemeente Amsterdam en SEBA is cassatie ingesteld tegen de uitspraak van het Hof, de uitspraak van het Hof is opgeschort totdat de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan.
Dit heeft tot gevolg dat een vordering op basis van de uitspraak van het Hof pas kan ontstaan na uitspraak van de Hoge Raad en de uitspraak van het gerechtshof in stand is gebleven. Als er (nog) geen vordering is ontstaan, dan kan deze vordering ook (nog) niet verjaren.

U bent erfpachter en wilt uw woning in Amsterdam verkopen

Als erfpachter heeft u een contract met de gemeente voor het gebruik van de grond waarop uw woning 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.

Uw wilt weten

Ik heb net mijn woning verkocht, met de voortdurende erfpacht erop. Ik las dat een woning op eigen grond duurder wordt dan een woning op erfpacht. Nu zijn er nog nauwelijks prijsverschillen tussen woningen op eigen grond en erfpacht. Is het een woning op eigen grond een betere investering?
Dat hangt geheel van de situatie af. Tussen een woning waarvan het tijdvak bijna van afloopt, en een woning op eigen grond zou zeker een prijsverschil moeten zitten, ook in de huidige situatie. Het verschil tussen woningen waarvan het tijdvak net is ingegaan en de canon is afgekocht, en eigen grond, is veel kleiner.
Als u een woning wilt kopen kijkt u naar waar u wilt wonen en hoeveel geld u daarvoor (over) hebt. Dat zijn belangrijke afwegingen. Als u op een bepaalde plek in de stad wilt wonen en daar is veel erfpacht, dan koopt u een woning op erfpachtgrond. Als u het belangrijk vindt om op eigen grond te wonen, dan moet u daar gericht naar op zoek. Als u een woning op erfpachtgrond koopt, is het wel belangrijk om op een aantal zaken te letten: hoe hoog is de canon op dit moment? Is de canon afgekocht? Wanneer eindigt het lopende tijdvak en gaat het nieuwe in?