Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Vragen en antwoorden bij Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

Wijziging algemeen

Waarvoor gaan de nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) gelden?
De AB2013 gaat gelden voor zowel erfpachtrechten met woonbestemmingen als met niet-woonbestemmingen, in de volgende situaties:

- Nieuwe erfpachtrechten die na 2013 worden uitgegeven.
- Bestaande erfpachtrechten waarvan het tijdvak afloopt.

Voor alle andere gevallen zijn de nieuwe Algemene Bepalingen alleen van toepassing als de erfpachter daar zelf voor kiest.

Wanneer gaan de nieuwe Algemene Bepalingen in?
Eerst is er een consultatieronde over voorstellen. De reacties daarop worden verwerkt in de nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013), de gedetailleerde uitwerking van het voorstel. De AB2013 gaat na de zomer de inspraak in. Vervolgens moeten de nieuwe Algemene Bepalingen nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna kan het van kracht worden. Dat zal waarschijnlijk in de loop van 2014 zijn.

Gelden de nieuwe Algemene Bepalingen ook voor een bedrijfs- of kantoorpand?
De nieuwe Algemene Bepalingen gelden voor alle bestemmingen, maar alleen bij woningen zal de canon op het overdrachtsmoment worden herzien. Voor bedrijfs- en kantoorpanden geldt nog steeds dat de canon bij einde van het tijdvak van 50 jaar wordt herzien, ongeacht of het erfpachtrecht wordt overgedragen. Wel wordt onderzocht of de voorwaarden voor bedrijfs- en kantoorpanden ook aanpassingen behoeven. Deze zullen dan later nog worden voorgelegd.

Waarom wil de gemeente nieuwe Algemene Bepalingen voor erfpacht?
Het huidige erfpachtvoorwaarden zijn in meerdere opzichten voor verbetering vatbaar. Zo kan gedurende de woonduur een flinke canonsprong plaatsvinden, waardoor de woonlasten sterk omhoog gaan. Vaak worden erfpachters hierdoor verrast. Daarnaast is de berekening van de nieuwe canon bij einde tijdvak ingewikkeld. Bovendien is het herzien van de canon vaak een langdurige procedure waarbij meerdere deskundigen moeten worden betrokken. De uitkomst is vaak ongewis. Hierdoor weten erfpachters en andere betrokke-

nen vooraf niet wat de canon in het nieuwe tijdvak precies gaat bedragen. Deze onzekerheden leiden er ook toe dat banken terughoudend zijn bij het financieren van woningen waarvan het tijdvak binnen 10 tot 20 jaar afloopt.

Wat gaat er veranderen in het nieuwe voorstel?
De gemeente wil een aantal verbeteringen doorvoeren. In de kern komt het erop neer dat erfpacht helderder en voorspelbaarder wordt. Een belangrijke wijziging is dat in de nieuwe Algemene Bepalingen de canon wordt herzien zodra een woning wordt overgedragen.

Wat zijn de voordelen van de nieuwe voorwaarden?
Er zijn meerdere voordelen. De canon wordt alleen herzien bij een woningoverdracht. De koopprijs tussen verkoper en koper die koper en verkoper overeenkomen vormt de grondslag voor de canonbepaling. Ook worden de risico's van grondwaardevermindering gedeeld met de gemeente en zijn er positieve gevolgen voor de Amsterdamse woningmarkt. Al met al bieden de nieuwe voorwaarden meer zekerheid en duidelijkheid aan woningverkopers en -kopers en hypotheekbanken.

Waarom schaft de gemeente erfpacht niet gewoon af?
In maart 2012 heeft de gemeenteraad opnieuw bevestigd dat het erfpachtstelsel voor de stad belangrijk is, onder andere om de volgende redenen:

- Door erfpacht kan de gemeente invloed houden op de bestemming van de grond in Amsterdam.
- Erfpacht gaat grondspeculatie tegen.
- De waardestijging van de grond vloeit naar de gemeentekas en komt daardoor ten goede aan iedereen die in Amsterdam woont, werkt of recreëert.

Waarom krijgt de woningkoper niet de mogelijkheid om voor vol eigendom te kiezen?
Het gemeentebestuur is van mening dat erfpacht bijdraagt aan de leefbaarheid van de stad omdat de gemeente meer zeggenschap houdt over het gebruik van de grond. Verder helpt erfpacht bij het tegengaan van grondspeculatie en komt de grondwaardetoename niet een individu maar de hele gemeenschap ten goede. De hele stad profiteert immers van de investeringen met gemeenschapsgeld.

Wat is het gevolg van de AB2013 voor de huizenprijzen?
De prijs voor de woning en de grond (de huizenprijzen), of deze nu op eigen grond of op erfpacht staan, wordt door de markt bepaald. Momenteel dalen veel woningprijzen in Ne-

derland, zowel op eigen grond als op erfpacht. Uitgangspunt is dat de AB2013 hier geen invloed op heeft.

Veranderen de woningprijzen in Amsterdam door de aanpassingen?
De totale prijs van de woningen in Amsterdam bestaat uit een deel grondwaarde en een deel opstalwaarde. De totale prijs van de woningen in Amsterdam verandert niet door de nieuwe voorwaarden. In de voorstellen wordt wel een duidelijker splitsing gemaakt tussen de prijs voor de grond en de prijs voor de opstal (woning).

Wat zijn de gevolgen voor de overdrachtsbelasting van het voorstel?
Bij woningaankoop betaalt u, net als nu, overdrachtsbelasting over de aankoop van uw woning:

- Over het aankoopbedrag van de woning (de opstalwaarde, waarde erfpachtrecht).
- Over de gekapitaliseerde canon.

Dit blijft ongewijzigd. Over de canon die u jaarlijks aan de gemeente betaalt, betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Blijft de canon fiscaal aftrekbaar?
Momenteel is de canon voor de eigen woning fiscaal aftrekbaar. Dit verandert door de voorstellen niet. Wel kan de Rijksoverheid op enig toekomstig moment besluiten om de aftrek voor canon te beperken. Dit staat echter helemaal los van de voorstellen. De gemeente heeft hier weinig invloed op en kan dit dus ook niet voorspellen.

Ik huur een huis. Heb ik dan ook te maken met de aanpassingen?
Nee, als huurder betaalt u geen erfpacht aan de gemeente. Voor u verandert er niets.. De eigenaar van de woning, de erfpachter, betaalt de canon aan de gemeente. Dit heeft geen invloed op de huur. De huur wordt bepaalt door wat u contractueel met de eigenaar van de woning overeen bent gekomen.

Mijn bank wil mij nu slechts voor een korte periode een hypotheek verstrekken omdat over 5 jaar de canon wordt herzien. Verandert dat door de voorstellen?
In het voorstel \wordt de canon herzien op het moment dat de woning wordt overgedragen aan een nieuwe koper. Er is dus geen sprake meer van een canonverhoging tijdens de woonduur. De bank heeft dus voor uw gehele woonduur zekerheid over de hoogte van de canon. De gemeente verwacht dat de erfpacht geen belemmering meer zal vormen voor de bank.

Bepaalt de gemeente nu de verkoopprijs van mijn huis?
De verkoopprijs van een woning komt tot stand door onderhandelingen tussen de kopende en de verkopende partij. De gemeente neemt niet aan deze onderhandeling deel. De overeengekomen prijs is in erfpachtcontracten in de nieuwe Algemene Bepalingen wel de basis voor het bepalen van de hoogte van de canon.

Beslist de gemeente nu of ik mijn huis mag verkopen?
De gemeente is geen partij tijdens de verkoop van uw huis. Of, hoe, wanneer en aan wie u uw huis verkoopt, blijft volledig uw eigen keuze.

Hoe weet ik of mijn huis op erfpachtgrond staat?
In uw koopakte is de erfpachtsituatie opgenomen. Als uw huis op erfpacht staat, kunt u dit nalezen in uw koopakte.

Zijn de nieuwe Algemene Bepalingen ook op mijn situatie van toepassing?
De nieuwe Algemene Bepalingen zijn van toepassing voor nieuwe uitgiften en alleen voor de huidige erfpachter als deze kiest voor overstappen (conversie) op een overdrachtsmoment. Als u als erfpachter niets doet of niet voor conversie kiest, verandert er niets aan uw huidige erfpachtvoorwaarden tot het einde van het tijdvak.

Ik heb net een herzieningsbrief ontvangen. Ga ik nu onder de AB2013 vallen? Mag ik kiezen?
Als u nu een herzieningsbrief heeft ontvangen, dan is aan u al de AB2000 aangeboden. U kunt wel kiezen voor de AB2013 zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad.

Als ik het niet eens ben met de canon, kan ik dan bezwaar maken? En kan ik daarbij een deskundige inschakelen?
In de nieuwe Algemene Bepalingen wordt de canon berekend op basis van de prijs die woningkoper en –verkoper met elkaar overeenkomen. De rekenformule moet nog verder worden uitgewerkt in de Algemene Bepalingen. De Algemene Bepalingen worden ter inspraak voorgelegd. Tijdens deze periode kunt u uw zienswijze kenbaar maken. Deze wordt dan meegenomen bij de besluitvorming door de gemeenteraad. Als de gemeenteraad de rekenformule en de Algemene Bepalingen eenmaal heeft vastgesteld, kunt u geen bezwaar meer maken tegen de rekenformule. Overigens geldt de nieuwe Algemene Bepaling (na vaststelling door de gemeenteraad) alleen voor nieuwe erfpachtrechten of voor erfpachters die voor einde tijdvak op de nieuwe Algemene Bepalingen willen overstappen. Voor de andere gevallen gaan de nieuwe Algemene Bepalingen pas gelden bij

ingang van het nieuwe tijdvak of bij verkoop van de woning.

Uitgangspunten voor het transactiemoment

Hoe wordt de canon in de voorstellen berekend?
Met de overeengekomen transactieprijs wordt, met behulp een rekenformule gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek, de canon uitgerekend. Daarmee komt een einde aan de onzekerheid over de hoogte van de canon en de procedures die nu vaak noodzakelijk zijn om deze vast te stellen.

Als ik geen € 300.000 maar € 100.000 voor de woning betaal, heb krijg ik dan een lage canon?
Ja, de canon wordt in de voorstellen gebaseerd op de transactieprijs die de koper en verkoper met elkaar overeenkomen en wordt door de notaris aan de gemeente doorgegeven. De gemeente is niet direct betrokken bij dit proces. Wel zal de gemeente regels opstellen om misbruik te voorkomen. Het is niet de bedoeling dat er een lage prijs overeen wordt gekomen alleen om een lage canon te bewerkstelligen.

Ga ik nu meer betalen voor mijn woning?
U gaat door de nieuwe Algemene Bepalingen niet meer betalen voor uw woning. De prijs voor uw woning en daarmee ook de canon, bepaalt u zelf bij aankoop van de woning. Of u meer of minder voor een woning betaalt, is een vrije keuze. Huidige woningeigenaren gaan ook niet meer betalen. De bestaande canon blijft van kracht tot het einde van het tijdvak. In het nieuwe tijdvak gaat een nieuwe canon gelden, maar dat staat los van de nieuwe Algemene Bepalingen. In de huidige erfpachtvoorwaarden is namelijk al opgenomen dat bij aanvang van een nieuw tijdvak een nieuwe canon gaat gelden.

Is er in de voorstellen nog sprake van tussentijdse canonverhoging?
In de voorstellen wordt de canon bij de woningoverdracht, dus aan het begin van de woonduur, vastgesteld. Hij wordt pas herzien bij de volgende overdracht.

Kan in de voorstellen de canon ook tijdens mijn woonduur worden aangepast? Bijvoorbeeld als mijn woning veel minder waard is geworden?
De canon van uw woning kan in de voorstellen alleen worden aangepast op het moment dat u uw woning aan een ander verkoopt.

Ik moet mijn woning herfinancieren omdat de looptijd van mijn hypotheek afloopt. Betekent dat in de nieuwe Algemene Bepalingen de canon ook wordt aangepast?

Het herfinancieren van uw woning wordt in de voorstellen niet gezien als een overdrachtsmoment. De canon wordt op dat moment dus niet opnieuw vastgesteld.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Betaling van de canon

Kan ik mijn canon nog afkopen (vooruitbetalen) in de nieuwe voorstellen?
Nee, dat is vooralsnog niet het voorstel. Indien daar grote behoefte aan bestaat hoort het college van B&W dat graag. In de nieuwe Algemene Bepalingen kan dan de mogelijkheid worden opgenomen om ook andere betalingsvormen dan canon aan te bieden.

Hoe wordt de betaling van canon dan geregeld?
Nu wordt de canon eens per half jaar gefactureerd. De gemeente overweegt dit te veranderen in een maandelijkse termijn. Hierover zal de gemeente besluiten bij het vaststellen van de nieuwe Algemene Bepalingen.

Kan ik voor de canon een hypotheek nemen bij mijn bank?
U kunt geen hypotheek afsluiten voorde betaling van de canon. Wel kunt u een hypotheek laten vestigen op uw erfpachtrecht.

Gevolgen nieuwe erfpachtvoorwaarden voor bestaande erfpachtcontracten

Ik heb een woning waarvoor ik canon betaal. Wat betekenen de nieuwe voorwaarden voor mij?
Zolang het erfpachttijdvak nog loopt, verandert er in principe niets. De gemeente wil en kan niet eenzijdig gedurende het tijdvak het contract of de voorwaarden veranderen. De nieuwe voorwaarden gaan pas in bij het einde van een tijdvak zoals is opgenomen in de huidige voorwaarden.

Hoe gaat het overstappen in zijn werk?
Overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen is een uitwerking van de voorstellen. De uitwerking daarvan vindt plaats als de nieuwe Algemene Bepalingen worden opgesteld. Na de zomer van 2013 geeft het College de nieuwe Algemene Bepalingen vrij voor inspraak.

Wat gebeurt in de voorstellen als ik een woning op erfpacht koop voor mijn studerende kind?
U koopt dan de woning, dit wordt gezien als een transactie. Als de woning op erfpacht staat met de AB2013, betaalt u de overeengekomen prijs aan de verkoper en u betaalt een canon aan de gemeente. Hierbij maakt het niet uit of u de woning voor eigen gebruik of voor een familielid of voor verhuur koopt.

Wat gebeurt er als ik mijn huurwoning (op erfpacht) ga kopen?
U koopt dan de woning, dit wordt gezien als een transactie. Als de woning op erfpachtgrond staat waarvoor de AB2013 geldt, betaalt u de opstalwaarde aan de verkoper. U betaalt een canon aan de gemeente.

Wat gebeurt er als ik mijn pand ga splitsen in appartementen om ze te gaan verhuren of te verkopen?
Bij sommige splitsingen moet u, net als nu, eerst een publiekrechtelijke splitsingsvergunning krijgen. Dit verandert in de voorstellen niet. Wanneer u het pand splitst, wordt de huidige canon verdeeld over de appartementsrechten, maar u blijft de erfpachter tot het moment dat u één of meer appartementsrechten verkoopt. Het splitsen geldt dus niet als een overdracht.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen

Moet ik overstappen naar de nieuwe naar Algemene Bepalingen?
Nee. Een erfpachtcontract is een overeenkomst tussen twee partijen, dus de nieuwe Algemene Bepalingen worden alleen van kracht als dat conform het huidige contract mogelijk is. In de Amsterdamse erfpachtcontracten is bepaald dat alleen bij einde van het tijdvak nieuwe Algemene Bepalingen van kracht kunnen worden. Ook als u uw woning wilt en kunt verkopen op basis van de huidige voorwaarden, zijn de nieuwe Algemene Bepalingen niet van toepassing voor het einde van het tijdvak.

Wat zijn voor mij de voordelen om over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen?
Groot voordeel is dat u meer zekerheid heeft over de hoogte van de canon bij einde tijdvak. Bij overstappen blijft de canon vanaf dat moment tot einde tijdvak gelijk (afgezien van de eventuele aanpassing met inflatie).

Kan ik mijn erfpacht overzetten naar de nieuwe voorwaarden?
In de voorstellen kan dit op het moment dat u uw woning wilt verkopen. De nieuwe koper heeft dan meer zekerheid over de toekomstige canons. Ook krijgt hij dan Algemene Bepalingen die beter aansluiten op de wensen van de banken. Gedurende uw woonduur verandert er dus niets, tenzij uw lopende tijdvak binnen uw woonduur afloopt.

En wat gebeurt er wanneer mijn lopende tijdvak binnen mijn woonduur afloopt?
Dan wordt uw canon herzien volgens de methode van de Algemene Bepalingen die nu van toepassing zijn op uw erfpachtcontract. Wel zal de gemeente voor het nieuwe tijdvak de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing verklaren zoals is bepaald in uw erfpachtcontract. Dit betekent dat de bij herziening vast te stellen canon niet voor 50 jaar geldig is, maar wordt herzien op het moment dat u de woning verkoopt.

Ik heb een erfpachtrecht en wil zo snel mogelijk overstappen op de nieuwe algemene bepalingen. Kan dat?
Gelijktijdig met het invoeren van nieuwe Algemene Bepalingen, gaat een overgangsbeleid in. Dit beleid wordt geformuleerd bij de Algemene Bepalingen. De Algemene Bepalingen worden na de zomer van 2013 vrijgegeven voor inspraak.

Ik heb verlengd afgekocht voor 25 jaar en ik wil verhuizen. Wat gebeurt er dan?
Zolang uw huidige tijdvak loopt, hoeft u niet over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. In dat geval zal uw erfpachtsituatie tot het einde van het tijdvak gelijk blijven.

Wanneer en waar kan ik meer informatie vinden over de regelingen van het overgangsbeleid en de regelingen die daarmee samenhangen?
Welke mogelijkheden u heeft om over te stappen naar de AB 2013, wordt vastgesteld bij het opstellen van de Algemene Bepalingen. Die worden na de zomer van 2013 door het College vrijgegeven voor inspraak. Meer informatie daarover staat op de website van de gemeente: www.amsterdam.nl/erfpacht.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Informatie en consultatie

Hoe kom ik als erfpachter aan de informatie over mijn erfpachtcontract?
Bij aankoop van uw woning op erfpacht zijn de erfpachtgegevens opgenomen in uw koopakte. Daarin kunt u ook terugvinden tot wanneer uw tijdvak loopt.

Kan ik mijn gegevens inzien?
Als u iets over uw erfpachtcontract wilt weten kunt u bellen met het informatienummer van de gemeente 14020 Zij verwijzen u door naar de medewerker die uw gegevens beheert. U kunt op dit moment niet online uw gegevens inzien.

Waar kan ik vragen stellen over het voorstel?
U kunt vragen stellen via de mail, het erfpachtbeheersysteem, telefonisch en uiteraard indien nodig in een persoonlijk gesprek. U kunt op de website kijken bij veelgestelde vragen of uw vraag daarbij zit: www.amstwerdam.nl/erfpacht. Als dat niet zo is, kunt u uw vraag stellen via het formulier op de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Ook kunt u zich via de website aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Verder kunt u bellen met specifieke vragen naar het informatienummer van de gemeente 14 020.

Hoe kan ik een klacht indienen?
Via onze site www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u met het klachtenformulier een klacht indienen. Uw klacht zal dan door een van de medewerkers worden opgepakt.

Hoe kan ik een bijdrage leveren aan de verbetering van erfpacht?
Dit kunt u doen via het klantpanel, u wordt dan regelmatig gevraagd om mee te denken over erfpacht. Uiteraard kunt u medewerking verlenen aan het jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek.

Kan ik nog invloed uitoefenen op de inhoud van de Modernisering?
Ja, er is een consultatie- en informatiebijeenkomst op 30 mei 2013. Deze bijeenkomst is bedoeld om informatie te verstrekken en te verzamelen bij belanghebbenden over het voorstel. Er volgt na de zomer nog een inspraaktraject dat over de Algemene Bepalingen gaat. Tijdens de inspraak op de Algemene Bepalingen kunt u uw zienswijze indienen.