Vragen intern – versie 02-2015

Inhoud

Vragen intern – versie 02-2015 1
1. ALGEMEEN OVER ERFPACHT 4
1.1. Ik betaal canon, wat is dat? 4
1.2. Waarom betaal ik erfpacht? 4
1.3. Kan ik al gebruik maken van de nieuwe regels die door B&W zijn aangekondigd? 4
1.4. Wat krijg ik terug voor het betalen van erfpacht? 4
1.5. Waarom komen de erfpachtopbrengsten niet exclusief ten goede aan de Amsterdamse erfpachters, maar aan alle Amsterdammers? 4
1.6. Welke gevolgen heeft erfpacht voor mij als ik een huis in Amsterdam koop? 4
1.7. Welke huizen in Amsterdam staan niet op erfpacht? 5
1.8. Waarom bemoeit de gemeente zich met elke ontwikkeling op grondgebied? 5
1.9. Waarom kan ik de grond niet volledig kopen? 5
1.10. Hoe weet ik of erfpacht goedkoper of gunstiger is dan eigendom? 5
1.11. Waar vind ik de grondprijzen? 5
1.12. Waarom betalen woningcorporaties minder? 5
1.13. Niet alle grond is erfpacht, hoe komt dat? 5
1.14. Ik zie in advertenties van ontwikkelaars staan dat een bouwkavel v.o.n. (vrij op naam) wordt aangeboden voor een prijs exclusief erfpacht. Krijg ik de grond dan in eigendom? 5
2. ALLES OVER ERFPACHTCANON 6
2.1. Hoe kan ik de erfpachtcanon berekenen? 6
2.2. Waarom heb ik de gemeente nodig bij elke wijziging, het is toch mijn erfpachtrecht? 6
2.3. Waarom moet ik na een bestemmingswijziging meer bijbetalen? 6
2.4. Hoe komt het dat ik veel meer canon betaal dan mijn buurman? 6
2.5. Hoe kan het dat de gemeente voor de grondwaarde op het dubbele uitkomt vergeleken met de externe deskundigencommissie? 6
2.6. Hoe komt de gemeente aan de grondprijzen? 6
2.7. Hoe berekent de gemeente de grondprijs voor mijn nieuwbouwwoning? Wat betekent 'genormeerd residuele grondwaardemethode'? 7
2.8. Waarom is mijn canon zo hoog en hoe komen jullie tot dat bedrag? 7
2.9. Ik vind de canon te hoog, kan ik hierover onderhandelen? Zo ja, waar moet ik zijn? 7
2.10. Kan ik alsnog voor een andere betalingsregeling kiezen? Of wilt u de canon in een keer vooruit betalen? 7
2.11. Wilt u uitstel van betaling wegens financiële problemen? 7
2.12. Kunt u voor mij nagaan of ik niet teveel betaal, vergeleken met mijn buren? 7
2.13. Waarom moet ik opnieuw voor 50 jaar betalen als ik mijn erfpacht al heb afgekocht? 8
2.14. Kan ik nu al vragen wat mijn canon over 50 jaar wordt? 8
2.15. Waarom moet ik meer betalen in sommige gevallen als de bestemming wijzigt? 8
2.16. Wat wordt mijn canon na de verbouwing? 8
2.17. Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente? 8
2.18. INFORMATIE 9
2.19. Waarom hoor ik nooit iets over mijn erfpachtrecht behalve bij herziening? 9
2.20. Waarom kan ik niet in bezwaar/beroep gaan tegen mijn erfpachtcanon? 9
2.21. Waarom betaal ik zowel omzetbelasting als erfpachtcanon? 9

2.22. Waarom betaal ik zowel WOZ als erfpachtcanon? ... 9
3. EEUWIGDURENDE ERFPACHT ... 10
3.1. Kernverhaal ... 10
3.2. Wat is het verschil tussen afkoop en canon? ... 10
3.3. Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd? ... 10
3.4. Wat is het verschil met eigendom? De gemeente blijft bij erfpacht eigenaar van de grond, welke rechten geeft dit de gemeente? ... 10
3.5. Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht? ... 11
3.6. Wat is onveranderd gebruik? ... 11
3.7. Wat gaat er gebeuren met appartementsrechten bij overstap? Wordt het mogelijk om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)? 11
3.8. Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties)? Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend? ... 11
3.9. Welke keuzes hebben erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht? ... 12
3.10. Wat betekent het advies van de grondwaardecommissie over eeuwigdurende erfpacht? ... 12
4. KOSTEN ... 12
4.1. Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht? ... 12
4.2. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon? ... 13
4.3. Tegen welke prijs kan er worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit? ... 13
4.4. Is het nieuwe stelsel duurder voor mij? ... 14
4.5. Wordt mijn huis voor mij onbetaalbaar door de nieuwe regeling? ... 15
4.6. Welke impact zou het nieuwe erfpachtstelsel kunnen hebben op de huizenmarkt? ... 15
4.7. Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing? ... 15
4.8. Wie zitten er in de grondwaardecommissie? ... 15
4.9. Wordt de erfpachtvergoeding hoger? ... 15
4.10. Is het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen? ... 15
4.11. Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaalt de gemeente dan ook terug? ... 15
4.12. De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt. Komt er een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente te toetsen? ... 16
4.13. Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid? ... 16
4.14. Als je je bedrijfspand of huis verkoopt, verkoop je dan ook de (afgekochte) erfpacht? ... 16
4.15. Wat gebeurt er als de waarde van de grond waarop een huis of bedrijfspand staat, verandert? ... 16
4.16. Verandert er behalve de eenmalige erfpachtberekening nog meer in het nieuwe stelsel? ... 16
4.17. Hoe komt het nieuwe stelsel tot stand? ... 17
4.18. Wanneer gaat het nieuwe stelsel in? ... 17
4.19. Kunt u mij laten weten of het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen? Wanneer kan ik overstappen? ... 17
4.20. Uit artikel Parool, 22-8-2015 Bij de erfpachtvernieuwing rekent de gemeente ineens 48 procent van die waarde toe aan de grond. De bezitter van zo'n huis moet dus nog 108.000 euro aan de gemeente betalen, minus een korting van zeg ruim 30.000 euro. Voor kopers zijn die huizen, als ze nog niet op het nieuwe systeem zijn overgestapt, dus geen 250.000 euro waard, maar 180.000 euro. De koper krijgt van zijn bank mogelijk ook de financiering

niet om meer te betalen. Nu al krijgen makelaars die woningen op erfpacht in de verkoop hebben, vragen van banken. 17
5. POLITIEK 18
5.1. Is eeuwigdurende erfpacht nieuw? 18
5.2. Wat gaat het eeuwigdurende stelsel (op de langere duur) betekenen voor de gemeentebegroting? 18
5.3. Kan een eeuwigdurende erfpachtcontract niet meer teruggedraaid worden (naar voortdurende erfpacht)? 19
5.4. Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt? 19
5.5. Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel? Valt het verlagen van de woonlasten van erfpachters daar ook onder? 19
5.6. In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn? 19
5.7. Waarom duurt het zo lang? 20
5.8. A. Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel? 20
5.9. Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel? 20
5.10. Waarom adviseert de GWC om korting te geven? 20
5.11. Inspraak 21

1. ALGEMEEN OVER ERFPACHT

1.1. Ik betaal canon, wat is dat?

De grond waar uw woning / bedrijfspand staat, is eigendom van de Gemeente Amsterdam. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding, de canon.

1.2. Waarom betaal ik erfpacht?

Grond in de stad Amsterdam is schaars. 800.000 inwoners en miljoenen toeristen en dagjesmensen zorgen voor een grote druk op de ruimte in Amsterdam. Dat betekent dat de gemeente zorgvuldig met die ruimte om wil gaan.

Het college van B&W van Amsterdam heeft besloten om het huidige erfpachtstelsel grondig te herzien, en niet om het helemaal af te schaffen. De redenen om erfpacht te handhaven zijn:

1. De gemeente gebruikt het geld dat via erfpacht binnen komt om te investeren in de stad en haar inwoners.
2. Er zijn bestemmingsplannen voor de grond in Amsterdam, maar de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht.
3. Erfpacht is een middel tegen grondspeculatie en prijsopdrijving. De financiering voor starters op de woningmarkt wordt gemakkelijker omdat zij de grond onder hun huis niet van de gemeente hoeven te kopen maar kunnen kiezen voor het betalen van een gebruiksvergoeding.

1.3. Kan ik al gebruik maken van de nieuwe regels die door B&W zijn aangekondigd?

Het duurt naar schatting nog wel 1,5 tot 2 jaar voordat er nieuwe regels (nieuwe Algemene Bepalingen) voor erfpacht van kracht zijn. Tot die tijd behandelt Bureau Erfpacht alle nieuwe erfpachtuitgiftes en lopende zaken volgens de huidige regels.

De nieuwe regels voor eeuwigdurende erfpacht betekenen niet automatisch dat het voordeliger wordt dan de huidige regels van voortdurende erfpacht. Dat zal per situatie verschillen.

1.4. Wat krijg ik terug voor het betalen van erfpacht?

U betaalt canon als vergoeding voor het gebruik van de grond. U krijgt het recht om de grond te gebruiken / te bewonen terug voor uw betaling. Daarnaast draagt u bij aan de leefbaarheid van de stad omdat de gemeente het geld dat via erfpacht binnen komt gebruikt om te investeren in de stad en haar inwoners.

1.5. Waarom komen de erfpachtopbrengsten niet exclusief ten goede aan de Amsterdamse erfpachters, maar aan alle Amsterdammers?

Het feit dat u de grond mag gebruiken, komt exclusief ten goede aan u. De andere baten van het erfpachtstelsel komen ten goede van alle Amsterdammers. De erfpachtopbrengsten gaan naar de gemeente en komen daardoor ten goede aan iedereen die in Amsterdam woont, werkt of recreëert.

1.6. Welke gevolgen heeft erfpacht voor mij als ik een huis in Amsterdam koop?

Erfpacht wordt niet afgeschaft, maar er komt de mogelijkheid om eeuwigdurend af te kopen. Vanaf wanneer die mogelijkheid er komt, is nog niet duidelijk. Als u op korte termijn in Amsterdam wilt kopen en u moet kiezen wat u wilt doen: vooruitbetalen van de canon of periodiek canon betalen, dan moet u die keuze maken op basis van het huidige stelsel en de huidige gegevens.

Als u een huis op erfpachtgrond koopt, betaalt u de gemeente een vergoeding voor het gebruik van de grond (canon). Die vergoeding betaalt u per halfjaar aan de gemeente. U kunt er ook voor kiezen om de canon voor de rest van het tijdvak (dat is maximaal 50 jaar) vooruit te betalen.

1.7. Welke huizen in Amsterdam staan niet op erfpacht?

(Actuele overzichtskaart!) Vrijwel alle bebouwing van na 1900 staat op erfpachtgrond. Bijna alle naoorlogse wijken staan op erfpachtgrond van de gemeente. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld Watergraafsmeer, dat later bij Amsterdam is toegevoegd.

1.8. Waarom bemoeit de gemeente zich met elke ontwikkeling op grondgebied?

Door de grond in eigendom te houden, probeert de gemeente ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. U kunt denken aan de langdurige leegstand op de kantorenmarkt: de gemeente heeft via het erfpachtstelsel de laatste jaren regelmatig aanvragen voor kantooruitbreiding geblokkeerd.

1.9. Waarom kan ik de grond niet volledig kopen?

Het gemeentebestuur heeft gekozen voor het stelsel van eeuwigdurende erfpacht waarbij kopers de erfpacht kunnen afkopen. Formeel is de grond dan nog steeds in erfpacht van de gemeente, maar materieel komt het erg dicht in de buurt bij koop.

1.10. Hoe weet ik of erfpacht goedkoper of gunstiger is dan eigendom?

Bij erfpacht betaalt u een vergoeding voor het gebruik van de grond, u krijgt de grond niet in bezit. Bij eigendom betaalt u meer omdat u de grond in één keer aankoopt. Het hangt van uw financiële situatie af wat gunstiger is.

1.11. Waar vind ik de grondprijzen?

De gemeentelijke grondprijzen worden elk jaar gepubliceerd op de website van Amsterdam en zijn te vinden in de 'grondprijzenbrief' die het college van B & W jaarlijks vaststelt.
U vindt de grondprijzenbrieven hier: amsterdam.nl > Wonen en leefomgeving > Erfpacht > Professionals > Grondwaarde en prijsbeleid.

1.12. Waarom betalen woningcorporaties minder?

De gemeente heeft met de woningcorporaties afgesproken dat zij investeren in sociale woningbouw en in stedelijke vernieuwingsprojecten. Zij zijn ook verplicht om een deel van hun bezit te verhuren tegen voor hen verliesgevende sociale huren. Ze betalen daarom minder canon aan de gemeente dan een particuliere eigenaar van een vergelijkbaar pand.

1.13. Niet alle grond is erfpacht, hoe komt dat?

Het erfpachtstelsel werd eind 19e eeuw ingevoerd in Amsterdam. Toen was een deel van de stad, vooral het centrum en de grachtengordel, al particulier eigendom.
De meeste erfpachtgronden bevinden zich in de wijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd, zoals Noord, Zuideramstel, Buitenveldert, Nieuw West, Zuid Oost, de oostelijke eilanden en IJburg.

1.14. Ik zie in advertenties van ontwikkelaars staan dat een bouwkavel v.o.n. (vrij op naam) wordt aangeboden voor een prijs exclusief erfpacht. Krijg ik de grond dan in eigendom?

Als u een bouwkavel koopt, dan koopt u eigenlijk het recht op erfpacht van de grond. De grond blijft eigendom van de gemeente. Het huis dat u vervolgens op de grond neerzet (de opstal), is wel uw eigendom. U koopt dus het recht van erfpacht, niet de grond.
Ontwikkelaars hebben een erfpachtovereenkomst met de gemeente. Op grond van die overeenkomst mogen zij hun erfpacht doorverkopen. Als u uw huis verkoopt, dan verkoopt u immers ook het erfpachtrecht mee. Er ontstaat vervolgens een rechtstreekse relatie tussen de koper en de gemeente. De gemeente spreekt met ontwikkelaars af dat zij de kopers volledig inlichten over de financiële voorwaarden die voor het verkopen van grond gelden. Ons uitgangspunt is dat de v.o.n. (vrij op naam) prijs van een bouwkavel altijd inclusief de afkoopsom is die u betaalt voor de erfpacht. Bij afkoop betaalt u in plaats van de canon voor de rest van het tijdvak een afkoopsom.

2. ALLES OVER ERFPACHTCANON

1.1. Hoe kan ik de erfpachtcanon berekenen?

In het huidige erfpachtstelsel wordt de canon elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. De canon is gebaseerd op de grondwaarde van het perceel. De grondwaarde is afhankelijk van de grootte, de ligging en de gebruiksmogelijkheden ervan.

De gemeente berekent bij een **nieuwe gronduitgifte** en bij het ingaan van een **nieuw tijdvak**, de waarde van de grond, op basis van de bestemming van het erfpachtrecht. Daarna wordt deze grondwaarde vermenigvuldigd met een canonpercentage. Dit is het percentage dat wordt gebruikt om de verhouding aan te geven tussen de canon en de grondwaarde. U kunt dat vergelijken met een bank die een rentevoet gebruikt om de verhouding aan te geven tussen de door u te betalen hypotheekrente en de hoogte van uw hypotheek.

Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt. Als de rente stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage.

Bij een **canonherziening** kan de canon op twee verschillende manieren worden bepaald, afhankelijk van welke algemene bepalingen van toepassing zijn:

1. de gemeente berekent de canon op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat ieder jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld, of;
2. de canon wordt berekend door drie deskundigen, onafhankelijk van de gemeente. Meestal berekenen zij de woningwaarde (op basis van gegevens van woningen bij u in de buurt), verdelen die waarde in een deel voor de opstal en voor de grond, en dan vermenigvuldigen zij die grondwaarde met een canonpercentage (dat zij zelf bepalen, onafhankelijk van de gemeente).

1.2. Waarom heb ik de gemeente nodig bij elke wijziging, het is toch mijn erfpachtrecht?

De gemeente is eigenaar van de grond en u bent daarvan de gebruiker. Bij iedere wijziging van het erfpachtrecht is volgens de wet toestemming van de grondeigenaar (dus van de gemeente) nodig.

1.3. Waarom moet ik na een bestemmingswijziging meer bijbetalen?

Het hangt van de bestemmingswijziging af of u moet bijbetalen: de hoogte van de erfpacht is mede afhankelijk van het gebruik van de grond. Als u investeert, kan de grondwaarde toenemen en daarmee ook de hoogte van de vergoeding voor de grond.

1.4. Hoe komt het dat ik veel meer canon betaal dan mijn buurman?

Het kan zijn dat de grootte, de bestemming of de ligging van het erfpachtrecht van uw buurman verschilt met dat van u. Het kan ook te maken hebben met de voorwaarden die verbonden zijn aan uw erfpachtcontract, de Algemene Bepalingen. Die kunnen per contract verschillen. Ook kan het zijn dat uw erfpachtcontract op een ander tijdstip is ingegaan of herzien.

1.5. Hoe kan het dat de gemeente voor de grondwaarde op het dubbele uitkomt vergeleken met de externe deskundigencommissie?

De gemeente hanteert een andere berekeningsmethode dan externe taxateurs. Daarom kunnen er verschillen zijn tussen de aanbieding van de gemeente en de berekening door externe taxateurs.

1.6. Hoe komt de gemeente aan de grondprijzen?

De grondprijs berekenen we door de bouw- en ontwikkelingskosten van een pand af te trekken van de commerciële waarde, dat is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De uitkomst is de grondprijs. Dit is de algemeen erkende manier om in Nederland de waarde van grond te berekenen. De grondprijzen worden jaarlijks door het College van B&W vastgesteld en gepubliceerd.

1.7. Hoe berekent de gemeente de grondprijs voor mijn nieuwbouwwoning? Wat betekent 'genormeerd residuele grondwaardemethode'?

- Residueel betekent: de grondwaarde is het verschil tussen de totaalwaarde van de woning en de stichtingskosten (dat zijn de integrale bouwkosten, dus incl. ontwikkelkosten, BTW, architectskosten, afwerking, leges, enz.)
- Genormeerd betekent: dit doen we niet voor iedere woning apart, maar op basis van gemiddelden (per woningtype, per wijk)

Een voorbeeld: Een nieuwbouwwoning heeft als marktwaarde (= verkoopwaarde) € 300.000. De stichtingskosten (de totale kosten (excl. Grondkosten) die nodig zijn om de woning neer te kunnen zetten) bedragen € 210.000. Dan is de residuele grondwaarde: € 300.000 -/- € 210.000 = € 90.000

De gemeente Amsterdam hanteert deze methode al enkele decennia bij de grondprijsbepaling voor nieuwbouwwoningen.

1.8. Waarom is mijn canon zo hoog en hoe komen jullie tot dat bedrag?

De hoogte van de canon hangt af van de ligging, de locatie en de bestemming van uw woning, kantoor of bedrijfspand. Het canonbedrag wordt bepaald op basis van de grondprijs, het aantal m2 en de bestemming van het perceel.

1.9. Ik vind de canon te hoog, kan ik hierover onderhandelen? Zo ja, waar moet ik zijn?

Het is niet mogelijk om te onderhandelen over de hoogte van de erfpachtcanon want de canon is aan het begin van het tijdvak vastgesteld en ligt vast in de erfpachtakte. Toen u erfpachter werd, heeft u getekend voor deze canon. U kunt wel altijd contact opnemen met Bureau Erfpacht om te vragen hoe uw canon is berekend.

1.10. Kan ik alsnog voor een andere betalingsregeling kiezen? Of wilt u de canon in een keer vooruit betalen?

Als u jaarlijks canon betaalt, kunt u ervoor kiezen om de canon voor de rest van het tijdvak in één keer vooruit te betalen (afkopen).
Als voor u de Algemene Bepalingen 2000 gelden en u heeft de canon voor 10 of 25 jaar vastgezet (u heeft dan indexatie uitgesloten), dan kunt u wel tussentijds afkopen maar niet tussentijds switchen naar een andere canonsoort.
Valt u onder de Algemene Bepalingen 1966 en die van 1994, dan is het mogelijk om de canon vast te zetten, dus de indexatie uit te sluiten. Daardoor wordt de canon wel een stukje hoger.

1.11. Wilt u uitstel van betaling wegens financiële problemen?

Als u een betalingregelingen wilt of u wilt uitstel van betaling, dan kunt u dat bespreken met de afdeling Financieel beheer van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam.

Vaak worden betalingsregelingen goedgekeurd als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de betalingsregeling gaat in voor de nieuwe betaaltermijn
2. het bedrag moet minimaal € 500 zijn
3. de betalingsregeling is een uitzondering en in principe eenmalig
4. rente wordt extra in rekening gebracht.
5. oudere regelingen moeten zijn nageleefd bij herhaald verzoek.

U kunt contact opnemen via 14020.

1.12. Kunt u voor mij nagaan of ik niet teveel betaal, vergeleken met mijn buren?

U betaalt erfpacht op grond van de voorwaarden in het contract dat u met de gemeente heeft. Die voorwaarden kunnen afwijken van de voorwaarden van uw buren. De canon die u nu betaalt, is afhankelijk van de grondwaarde op het moment dat de canon voor uw huidige tijdvak werd bepaald. U kunt de vergoedingen dus niet met elkaar vergelijken.

Dat uw canon hoger of lager is dan die van uw buren, kan de volgende oorzaken hebben:

- de grootte van uw perceel of woning verschilt
- de ligging (het uitzicht, zonligging) van uw perceel of woning verschilt
- de grond onder uw erfpachtrecht is op een ander tijdstip uitgegeven of herzien en heeft daardoor een ander prijspeil dan bij uw buren
- de grond onder uw erfpachtrecht is aan een andere projectontwikkelaar uitgegeven, dan bij uw buren
- als u een canonherziening heeft gehad:
    - de externe taxateurs vonden dat de grond onder uw woning meer waard is dan bij uw buren
    - uw buren had gekozen voor een andere taxateur, die tot een andere hoogte kwam dan de taxateurs voor uw perceel.

1.13. Waarom moet ik opnieuw voor 50 jaar betalen als ik mijn erfpacht al heb afgekocht?

Wanneer u de canon voor een tijdvak heeft afgekocht, heeft u de vergoeding voor het grondgebruik voor 50 jaar vooruitbetaald. Na afloop van die 50 jaar bent u weer een canon verschuldigd. Er wordt dan opnieuw een erfpachtcanon vastgesteld op basis van de dan geldende grondprijs. In 50 jaar tijd is de gemiddelde grondwaarde veranderd, en zult u opnieuw een vergoeding moeten betalen, die overeenkomt met de dan actuele waarde van de grond.

1.14. Kan ik nu al vragen wat mijn canon over 50 jaar wordt?

Die vraag kunnen wij nu niet beantwoorden omdat we niet kunnen voorspellen wat de grondwaarde over 50 jaar zal zijn.
Het college van B&W van Amsterdam heeft besloten om het huidige erfpachtstelsel grondig te herzien. Canonherzieningen na 50 of 75 jaar vinden dan niet meer plaats. Het duurt naar schatting nog wel 1,5 tot 2 jaar voordat er nieuwe regels (nieuwe Algemene Bepalingen) voor erfpacht van kracht zijn. Tot die tijd behandelt Bureau Erfpacht alle nieuwe erfpachtuitgiftes en lopende zaken volgens de huidige regels.

Als de nieuwe regels van kracht zijn, bieden we aan alle erfpachters een overgangsregeling aan. In zo'n overgangsregeling zullen alle betrokken erfpachters op dezelfde manier worden behandeld. We kunnen nu nog niet vertellen hoe die overgangsregeling eruit gaat zien.

1.15. Waarom moet ik meer betalen in sommige gevallen als de bestemming wijzigt?

Als de marktwaarde van de grond hoger wordt door een bestemmingswijziging van het perceel, wordt de erfpacht ook hoger.

1.16. Wat wordt mijn canon na de verbouwing?

Particulieren met een woning mogen tot 100% van het oorspronkelijke aantal vierkante meters bijbouwen zonder dat de canon wordt gewijzigd. Behalve als er daardoor een nieuwe woning wordt toegevoegd, dan wijzigt de canon wel. Aan het einde van het tijdvak wordt de gewijzigde bebouwing meegenomen in de vaststelling van de nieuwe canon.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming (geen woning) geldt dat door het bouwen van extra vierkante meters de erfpachtcanon stijgt.

1.17. Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?

Antw.: De Rekenkamer heeft dit in 2012 onderzocht. In haar onderzoek constateert zij dat iets minder dan de helft van de tussen de 2004 en 2008 verstuurde gemeentelijke aanbiedingen wordt geaccepteerd.
http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2012/07/canonherziening_ONDZrapport_tekst.pdf
http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/canonherzieningen-einde-tijdvak-de-gemeentelijke-aanbiedingen-onderzocht/)

1.18. INFORMATIE

1.19. Waarom hoor ik nooit iets over mijn erfpachtrecht behalve bij herziening?

Bureau Erfpacht informeert u alleen over uw eigen contract bij herziening. Als u in meer informatie over erfpacht in Amsterdam wilt ontvangen, kunt u zich aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief, deelnemen aan ons klantenpanel of ons Twitteraccount volgen: @erfpacht 020. Meer informatie hierover kunt u vinden via amsterdam.nl/erfpacht.

1.20. Waarom kan ik niet in bezwaar/beroep gaan tegen mijn erfpachtcanon?

Het erfpacht valt niet onder het bestuursrecht maar onder het privaatrecht. De erfpachtcanon wordt aan het begin van een tijdvak vastgesteld op basis van een vaste procedure. Dit is onderdeel van de afspraken die de eerste erfpachter maakt met de gemeente en geldt ook voor de erfpachters die daarna komen.

1.21. Waarom betaal ik zowel omzetbelasting als erfpachtcanon?

De canon is de vergoeding voor het gebruik van de gemeentelijke grond. Deze betaalt u aan de gemeente. Daarnaast betaalt iedereen voor de bouwgrond (in erfpacht of in vol eigendom) 21% omzetbelasting aan de rijksoverheid. Deze 21% BTW betaalt u in één keer, namelijk op het moment van levering. U kunt het nalezen op www.belastingdienst.nl.

1.22. Waarom betaal ik zowel WOZ als erfpachtcanon?

Deze twee betalingsverplichtingen staan, wettelijk gezien, helemaal los van elkaar.
De canon is de vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente. De canon is een privaatrechtelijke vergoeding die u contractueel met de gemeente bent overeengekomen.

Daarnaast bepalen gemeenten in ons land de WOZ-waarde van iedere woning en heffen zij daarover belasting. Deze belasting betaalt u niet omdat u erfpachter bent, maar omdat u in die gemeente woont en eigenaar bent van een woning (ongeacht of deze op eigen grond of erfpacht staat). De OZB is publiekrechtelijk van aard: u betaalt deze niet omdat u een contract met de gemeente hebt, maar omdat u eigenaar bent van vastgoed binnen de gemeente Amsterdam.

3. EEUWIGDURENDE ERFPACHT

2.1. Kernverhaal

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

Voor het hele kernverhaal zie de website: http://www.amsterdam.nl/erfpacht

2.2. Wat is het verschil tussen afkoop en canon?

Erfpachters kunnen kiezen hoe ze de erfpachtvergoeding willen betalen:

1. Het bedrag in één keer vooruitbetalen (afkopen).
    a. Bij voortdurende erfpacht gebeurt dit voor een periode van 50 jaar (bij sommige oude erfpachtcontracten is dit 75 jaar). Na 50 / 75 jaar wordt de canon herzien.
    b. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoop, bij onveranderd gebruik, voor altijd.
2. Periodieke betalingen van de erfpachtcanon voor het gebruik van de grond.
    a. Bij voortdurende erfpacht is dit bedrag vastgesteld voor een periode van 50 (en soms 75) jaar en wordt het bedrag in de meeste gevallen met de inflatie aangepast. Na 50 / 75 jaar wordt de canon herzien.
    b. Bij eeuwigdurende erfpacht wijzigt dit bedrag, bij onveranderd gebruik, niet meer nadat het is vastgesteld. Omdat geld op de lange termijn minder waard wordt en het niet mogelijk is om in de toekomst te kijken, stijgt bij eeuwigdurende erfpacht de vergoeding jaarlijks volgens een nog te bepalen index, bijvoorbeeld de inflatie. Zo blijft de canon waardevast. De grondwaardecommissie adviseert over hoe de hoogte van het afkoopbedrag en de canon voor eeuwigdurende erfpacht het beste kunnen worden bepaald en over de wijze waarop de canon geïndexeerd kan worden.

2.3. Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?

Erfpacht staat al langere tijd onder druk omdat het huidige systeem voor te grote verrassingen zorgt aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak stijgen plotseling. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten.
Daardoor kan voor sommige mensen financiering lastiger zijn. Deze nadelen vallen weg bij het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van zogenaamde tijdvakken. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en wijzigt slechts, bij onveranderd gebruik, volgens een nog te bepalen indexering. Een vorm van indexering zou bijvoorbeeld de aanpassing aan de inflatie kunnen zijn.
Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast.

2.4. Wat is het verschil met eigendom? De gemeente blijft bij erfpacht eigenaar van de grond, welke rechten geeft dit de gemeente?

Bij (eeuwigdurende) erfpacht blijft de grond eigendom van de gemeente. Een erfpachter heeft het recht om de grond en het daarop gebouwde pand te gebruiken tegen een vooraf vastgestelde vergoeding en voor een vastgelegde termijn. Bij eeuwigdurende erfpacht is deze termijn oneindig.
Er zijn drie verschillen:

1. Bij erfpacht maken erfpachter en gemeente afspraken over het gebruik van de grond. Wanneer de erfpachter het erfpachtrecht wil uitbreiden of een andere bestemming wil realiseren, kan dit consequenties hebben voor de vergoeding. Nieuw bij eeuwigdurende erfpacht is dat particulieren hun woning wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten. Mits er geen extra woningen worden gerealiseerd. Uitbreiding van commercieel vastgoed is wel reden om de canon opnieuw te bekijken.. Ook bij verandering van bestemming (bijvoorbeeld van kinderdagverblijf naar kantoor) wordt de grondwaarde opnieuw bepaald.
2. Bij koop moet u de grondwaarde in één keer afrekenen met de gemeente, bij erfpacht kunt u kiezen tussen afkoop of periodieke betalingen (canon). Deze laatste zijn bovendien op dit moment aftrekbaar van de inkomstenbelasting waar u hypotheekrente na 30 jaar niet meer van de belastingen mag aftrekken.
3. Laatste verschil is dat er een gebruiksverplichting op erfpachtgrond geldt om speculatie tegen te gaan.
De gemeente behoudt bij uitgifte op erfpacht het eigendom van de grond. Zo blijft zij in staat de stad te ontwikkelen omdat ze in het erfpachtcontract vastleggen welke rechten de erfpachter heeft op het gebied van het gebruik van de grond. Overigens is het contract tussen erfpachter en gemeente bindend.

2.5. Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?

Nu heeft Amsterdam voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten gelden 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over een vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Daarnaast gelden de nieuwste Algemene Bepalingen (spelregels) in het nieuwe tijdvak.

Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanner bij commercieel vastgoed het volume wijzigt
Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast. Alleen als de bestemming of de bebouwing van het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld als er extra woningen bijkomen of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt, verandert het contract. Het contract moet dan worden aangepast en de gemeente maakt een nieuwe berekening.

2.6. Wat is onveranderd gebruik?

In het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden de erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. Daarna past de gemeente deze nooit meer aan, zolang de bestemming van het erfpachtrecht niet verandert. Alleen als de bestemming van het erfpachtrecht verandert (bijvoorbeeld: een kinderdagverblijf wordt een kantoor), als er meer woningen worden gemaakt of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt, verandert het contract en maakt de gemeente een nieuwe berekening.

2.7. Wat gaat er gebeuren met appartementsrechten bij overstap? Wordt het mogelijk om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Ja, dit wordt mogelijk.

2.8. Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties)? Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend?

In het startdocument is het uitgangspunt dat het nieuwe stelsel wordt ingevoerd in 2016. In de nog op te stellen overstapregeling zal worden aangegeven op welke wijze de invoering zal worden gefaseerd.

Dit is nu nog niet bekend. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel. Woningcorporaties en het Havenbedrijf Amsterdam volgen een ander traject voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De invoering voor corporaties hangt mede af van de onderhandelingen met de corporaties die in 2015 worden gevoerd.

2.9. Welke keuzes hebben erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Wel of niet tussentijds overstappen. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, doet de gemeente een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract.
Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak van het huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen.
Bevalt het aanbod van de gemeente niet, dan kan de erfpachter er altijd voor kiezen om niet tussentijds over te stappen en te wachten tot het huidige erfpachttijdvak afloopt. Een grondwaardecommissie van externe deskundigen gaat uitzoeken hoe de hoogte van het afkoopbedrag en de canon het beste kunnen worden bepaald.

2.10. Wat betekent het advies van de grondwaardecommissie over eeuwigdurende erfpacht?

De grondwaardecommissie adviseert de gemeente op 18 juni 2015 over de waarde van eeuwigdurende erfpacht zodat duidelijk is wat het huidige erfpachters zal kosten wanneer zij overstappen. Het is een onafhankelijk advies dat de gemeente ook pas op 18 juni te zien krijgt.

De gemeente gaat nu eerst aan o.a. belangenverenigingen, notarissen en makelaars in de stad vragen wat dit advies precies betekent in de praktijk. Dan wordt bepaald wat er met het advies wordt gedaan en wordt een voorstel gedaan voor het nieuwe erfpachtstelsel. In februari/maart 2015 kunt u hierover uw mening geven tijdens een inspraakronde. Eind juni bepaalt de gemeenteraad dan of eeuwigdurende erfpacht echt wordt ingevoerd. De gemeenteraad zal daarbij uw mening meewegen.

4. KOSTEN

3. Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?

Dit is de uitwerking van het advies van de GWC, die is voorgelegd aan de gemeenteraad:

Bestaande erfpachtrechten
Het college wil de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten berekenen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een buurtstraatquote. Vervolgens wordt van deze grondwaarde 1% afgetrokken om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage.

WOZ-waarde x buurstraatquote = grondwaarde
Grondwaarde - 1% = erfpachtgrondwaarde
Erfpachtgrondwaarde x canonpercentage = canon

Buurtstraatquote
Elke straat heeft een eigen buurtstraatquote; langere straten worden verdeeld in meerdere buurstraten. De buurtstraatquote is gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde in een straat. Dat gemiddelde is berekend door van een representatief aantal panden de grondwaarde te berekenen volgens de residuele waardemethode: de WOZ-waarde minus de opstalwaarde (waarbij rekening gehouden wordt met de veroudering van een pand), en daarvan het gemiddelde te nemen.

Waardeverschil eigen grond en eeuwigdurende erfpacht
Omdat het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond erg klein is, wordt de grondwaarde met 1% verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Dit waardeverschil ontstaat omdat er bij eeuwigdurende erfpacht beperkingen gelden die bij eigendom niet gelden. Bij de bestemming wonen zijn die beperkingen klein (alleen wijziging canon bij bestemmingswijzigingen), bij commerciële bestemmingen zijn die groter (ook wijziging canon bij volume wijzigingen). Voor commercieel vastgoed moet het waardeverschil nog worden bepaald.

Afkoop en indexcanon
De afkoopsom volgt uit de canon, door de canon te delen door het canonpercentage. In het eerste jaar zal de afkoopsom dus gelijk zijn aan de erfpachtgrondwaarde. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt.

De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het voorstel om twee canonvormen te introduceren lijkt het college onverstandig omdat daarmee de complexiteit toeneemt en de transparantie afneemt. Grote canonverschillen in de toekomst kunnen bovendien marktverstorend werken. Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal deze keuze expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich hierin kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor twee canonvormen.

Commercieel vastgoed
Voor commercieel vastgoed is de rekenmethode nog niet volledig uitgewerkt. Het college heeft de intentie om voor commercieel vastgoed ook de systematiek te volgen gebaseerd op de WOZ-waarde.

Nieuwbouw
Voor nieuwe uitgifte is er geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor nieuwe uitgiftes wordt daarom voorgesteld om de onbezwaarde waarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen. Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd.

3.2. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?

Antw.:
Dat is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Een vaste canon biedt u de zekerheid dat u elk jaar precies dezelfde canon betaalt. Een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd is bij aanvang lager maar neemt wel toe met de inflatie. Hoe hoog de inflatie zal zijn is niet vooraf bekend. Deze beide canonvormen kunt u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, aftrekken voor de inkomstenbelasting. Wanneer u in een keer afkoopt, hoeft u nooit meer iets te betalen en degenen die na u de woning kopen of erven, ook niet. De fiscale gevolgen zijn wel anders dan bij de vaste of indexcanon. Mocht u afkoop overwegen, dan kunt u zich erover laten adviseren of dit bijvoorbeeld ook fiscaal het meest aantrekkelijk is.
Kortom; u doet er goed aan om voor uw specifieke situatie advies in te winnen.

3.3. Tegen welke prijs kan er worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een Overstapregeling opgesteld. Deze overstapregeling wordt (volgens huidige planning) in het voorjaar van 2016 bekend gemaakt. Op dit moment zijn alleen de uitgangspunten bekend:

- Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor het aflopen van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig;
- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig
- De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap;
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt automatisch op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken (bij het einde tijdvak) of tussentijds op verzoek van de erfpachter;
- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
- Uitgangspunt bij aanbiedingen voor overstap in 2016 zal de WOZ-peildatum van 1-1-2014 zijn. Dat betekent dat de WOZ-waarde van dat moment startpunt is voor de berekening van de erfpachtkosten. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar
- Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers bepalen de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting geeft.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel gelden de Algemene Bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht.

Verrekenen huidige erfpachtcontract

Hoe de huidige financiële verplichtingen bij tussentijdse overstap verrekend worden, is nog niet bekend. Er zijn drie mogelijkheden:

- direct vanaf het moment van overstap;
- bij afloop van het voortdurende tijdvak;
- naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak.

Bij de uitwerking van de Overstapregeling zal worden gekeken welke mogelijkheden worden aangeboden.

Korting

De Grondwaardecommissie adviseert de gemeente een korting te geven bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiften, hiervan is nu immers ook geen sprake. De korting bij overstap hangt samen met andere keuzemogelijkheden binnen de Overstapregeling en wordt dus nu nog niet voorgelegd. Het college wil de uiteindelijke beslissing bovendien pas nemen na gerichte consultatie van een aantal betrokken partijen. Zo gaat zij op zoek naar het omslagpunt waar de GWC naar verwijst, dat wil zeggen het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen.

3.4. Is het nieuwe stelsel duurder voor mij?

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 november 2016 wordt voorgelegd. Daarvoor vindt er nog inspraak plaats, waarbij alle Amsterdammers hun mening kunnen geven over de overstapregeling.
Als u nu 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.

3.5. Wordt mijn huis voor mij onbetaalbaar door de nieuwe regeling?

Er zijn veel factoren die invloed hebben op uw maandlasten. Als u aan het einde van een tijdvak zit moet u er ook nu rekening mee houden dat de canon voor het volgende tijdvak opnieuw wordt bepaald, op basis van de actuele grondwaarde. Dit is in het huidige stelsel zo en zal ook bij een overstap naar het nieuwe stelsel het geval zijn. Deze canon kan hoger zijn dan uw huidige canon. De canon kan evenwel ook lager zijn dan uw huidige canon.

3.6. Welke impact zou het nieuwe erfpachtstelsel kunnen hebben op de huizenmarkt?

De huizenprijzen in Amsterdam stijgen op dit moment, hoe de prijzen zich in de toekomst ontwikkelen hangt erg af van de economische ontwikkelingen in brede zin. De invoering van eeuwigdurende erfpacht zal op korte termijn hierop naar verwachting geen grote invloed hebben. Op de lange termijn, als veel erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht zijn overgestapt, ligt een prijsverschil in de rede tussen woningen op voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. In de tussentijd is het belangrijk dat erfpachters zich altijd goed laten informeren door hun makelaar en bank over erfpacht.
Vanzelfsprekend kan een (potentiële) erfpachter zich ook direct wenden tot de gemeente.

3.7. Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?

Nee. Canon is te vergelijken met het huren van grond. Het is geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald. Canon wordt betaald voor het recht om de grond te gebruiken gedurende een periode. Er wordt niets afgelost.

3.8. Wie zitten er in de grondwaardecommissie?

De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht bestaat uit de hoogleraren (10)(2e) ((10)(2e) , (10)(2e) (10)(2e) (Universiteit Tilburg) en (10)(2e) (Universiteit Maastricht)
De leden zijn onafhankelijke experts, met aantoonbare kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed, bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen van vastgoed.

3.9. Wordt de erfpachtvergoeding hoger?

De verwachting is dat de waarde van eeuwigdurend tussen de waarde van koop en voortdurend in zal liggen. Dat zou betekenen dat de vergoeding voor eeuwigdurende erfpacht De vergoeding die betaald moet worden is afhankelijk van de vastgestelde waarde, maar ook van uw specifieke situatie.

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

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.

3.11. Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaalt de gemeente dan ook terug?

Nee, dat is niet mogelijk. Het huidige erfpachtcontract wat u met de gemeente heeft afgesloten zal u financieel geheel moeten voldoen. De gemeente doet u een aanbod voor het daaropvolgende eeuwigdurende tijdvak. U kunt er voor kiezen om tussentijds (vrijwillig) over te stappen. Dan heeft u zekerheid maar u blijft dan uw huidige canon betalen tot het moment dat het nieuwe eeuwigdurende tijdvak met de nieuwe eeuwigdurende canon gaat betalen. De gemeente onderzoekt nog wel de mogelijkheid om deze tussentijds te verrekenen.

3.12. De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt. Komt er een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente te toetsen?

Er komt geen deskundigencommissie. Als u van de gemeente een aanbieding conform het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgt en hierover vragen hebt dan kunt u hierover met de gemeente in overleg. Als u van mening bent dat de gemeente de methode waarmee de erfpachtkosten moeten worden bepaald voor u niet goed heeft toegepast dan kunt u de methode laten toetsen door de door de gemeente ingestelde geschillencommissie.

3.13. Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid?

In het huidige systeem wordt dit verrekend bij het einde van het tijdvak. In het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dit niet meer verrekend mits er niet meer woningen worden gerealiseerd of de functie wordt gewijzigd. Bijvoorbeeld als een woning verandert in een kantoor.

3.14. Als je je bedrijfspand of huis verkoopt, verkoop je dan ook de (afgekochte) erfpacht?

Er zijn voor het erfpachtrecht bepaalde afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht blijven deze afspraken gelden voor de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter en als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).

3.15. Wat gebeurt er als de waarde van de grond waarop een huis of bedrijfspand staat, verandert?

Bij voortdurende erfpacht kijkt de gemeente na 50 (of 75) jaar opnieuw wat de waarde van de grond is waar het huis of bedrijf op staat. Als de grondwaarde is gestegen leidt dit tot een hogere canon of afkoopsom waar de gemeente van profiteert. Bij eeuwigdurende erfpacht komt de gemeente niet meer langs, zolang de bestemming niet gewijzigd wordt. Als de grondwaarde dan stijgt, profiteert alleen de erfpachter daarvan, doordat het vastgoed meer waard is. Het werkt ook de andere kant op: als de grondwaarde daalt, wordt de canon niet lager.

3.16. Verandert er behalve de eenmalige erfpachtberekening nog meer in het nieuwe stelsel?

Er zijn nog drie veranderingen.

- Volumewijziging particuliere woningen.

In het huidige erfpachtstelsel wordt bij het bepalen van het nieuwe bedrag gekeken of het volume van het pand is veranderd. Als er bijvoorbeeld een verdieping is bijgebouwd, of een uitbouw in de tuin, heeft het pand meer volume en weegt dat mee in de erfpachtvergoeding.
In het nieuwe, eeuwigdurende stelsel maakt een volumewijziging bij particuliere woningen niet meer uit, zolang het gebruik van het pand gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt. Bij overige volume- en bestemmingswijzigingen wordt, net zoals nu, de prijs wel aangepast. Bijvoorbeeld: de

erfpachtvergoeding van een kinderdagverblijf of bedrijf met een grote tuin is nu laag. Als het bestemmingsplan het toelaat om in die tuin uit te breiden met nieuwe bebouwing, zal de gemeente de erfpachtvergoeding aanpassen. Dat gebeurt ook als de bestemming verandert naar bijvoorbeeld een kantoor of hotel.

- Geen ondererfpacht

In het nieuwe erfpachtstelsel worden bepalingen opgenomen waardoor de mogelijkheid tot het vestigen van ondererfpacht expliciet wordt uitgesloten. De enige uitzondering hierop is Havenbedrijf Amsterdam. Bij ondererfpacht geeft de erfpachter op zijn beurt de gepachte grond aan een derde in pacht.

- Geen mogelijkheid voor teruggave erfpachtrecht

Nu kan de erfpachter nog bij het einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht teruggeven aan de gemeente, en kan de gemeente dit niet weigeren. Omdat er in het nieuwe stelsel geen tijdvakken meer eindigen, komt deze mogelijkheid niet terug in het nieuwe erfpachtstelsel. Wel blijft de erfpachter de wettelijke bevoegdheid houden om het recht van erfpacht op te laten heffen door de rechter. Dat kan op grond van onvoorziene omstandigheden en na verloop van 25 jaar van het erfpachtrecht. Ook kunnen gemeente en erfpachter altijd in gezamenlijk overleg tot beëindiging van het erfpachtrecht komen.

3.17. Hoe komt het nieuwe stelsel tot stand?

De gemeente Amsterdam vindt het heel belangrijk om zorgvuldig te werken en open te staan voor het advies van experts en betrokkenen.

Een onafhankelijke grondwaardecommissie van externe deskundigen heeft geadviseerd over het nieuwe erfpachtstelsel. Het advies van de commissie is een leidraad voor het bedrag dat de erfpachter straks betaalt aan erfpacht. De leden zijn objectieve experts, zoals hoogleraren en taxatiedeskundigen met een onbetwiste positie op het gebied van het waarderen van vastgoed.

Daarnaast vraagt de gemeente allerlei betrokkenen om mee te denken over onderdelen, de uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel en de overstapregeling. Notarissen, banken en makelaars worden nadrukkelijk betrokken bij het uitwerken van het nieuwe erfpachtstelsel. Ook het klantenpanel van Bureau Erfpacht en belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en de Vereniging Eigen Huis worden geraadpleegd.

Voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid voor eeuwigdurende erfpacht vinden inspraakrondes plaats.

3.18. Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?

Het college is nu bezig met het uitwerken van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. De planning is als volgt:

- Februari 2016: Vaststelling uitwerking advies GWC door de gemeenteraad
- Februari/maart 2016: Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak
- Zomer 2016: De Overstapregeling die (na de inspraak over de Algemene Bepalingen) voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven
- Juni/juli 2016: Het gemeentelijk Grondprijsbeleid dat (na de inspraak over de Algemene Bepalingen) samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.
- Vanaf de zomer van 2016 geldt eeuwigdurende erfpacht voor alle nieuwe erfpachtcontracten.

3.19. Kunt u mij laten weten of het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen? Wanneer kan ik overstappen?

Eeuwigdurende afkoop is mogelijk op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Op dit moment is dat nog niet mogelijk. Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel. De gemeente hecht er belang aan dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen.

3.20. Uit artikel Parool, 22-8-2015

Bij de erfpachtvernieuwing rekent de gemeente ineens 48 procent van die waarde toe aan de grond. De bezitter van zo'n huis moet dus nog 108.000 euro aan de gemeente betalen, minus een korting van zeg ruim 30.000 euro. Voor kopers zijn die huizen, als ze nog niet op het nieuwe systeem zijn overgestapt, dus geen 250.000 euro waard, maar 180.000 euro. De koper krijgt van zijn bank mogelijk ook de financiering niet om meer te betalen. Nu al krijgen makelaars die woningen op erfpacht in de verkoop hebben, vragen van banken.

De rekensom die het Parool publiceerde, is niet gebaseerd op een collegestandpunt. Ook kan men deze som niet maken op basis van het advies van de grondwaardecommissie.
Zo heeft de grondwaardecommissie geadviseerd om de huidige erfpachtrechten te respecteren. Bij de overstap naar eeuwigdurend zal dus rekening gehouden worden met huidige (financiële) rechten van erfpachter. Hoe deze overstapregeling eruit ziet, wordt in het voorjaar van 2016 bekend gemaakt.
De plannen worden steeds besproken met een aantal belangenverenigingen en professionals, zoals notarissen en makelaars.

5. POLITIEK

4.1 eeuwigdurende erfpacht nieuw?

Voor Amsterdam is eeuwigdurende erfpacht nieuw, in andere plaatsen is het al eerder ingevoerd. Den Haag heeft in 1986 de tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 kunnen Haagse erfpachters buiten het centrum en Scheveningen kiezen of zij de grond willen kopen of eeuwigdurende erfpacht willen afkopen. De gemeente Utrecht heeft in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. De gemeente Rotterdam heeft in 2003 de erfpacht afgeschaft. Wie hier een pand koopt, koopt daarbij ook de grond. Rotterdammers die onder de erfpachtregeling vallen, hebben de keuze de grond onder hun pand te kopen of het erfpachtrecht te handhaven en canon te blijven betalen.

4.2. Wat gaat het eeuwigdurende stelsel (op de langere duur) betekenen voor de gemeentebegroting?

Adviesbureau Rebel is gevraagd om de financiële consequenties van het invoeren van het eeuwigdurende erfpachtstelsel te berekenen. Daarbij zijn een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex.

Rebel heeft de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar bij elkaar opgeteld en uitgedrukt in een netto contante waarde voor 2016. Voor bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk levert het eeuwigdurende stelsel in het basisscenario over een periode van 100 jaar 36%

meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel 14% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel.

De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente heeft de volgende effecten:

- geen zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
- een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Het college neemt kennis van de analyse van Rebel maar benadrukt dat het doorgerekende basisscenario geen collegestandpunt is over de verschillende parameters. Het college zal in een later stadium een standpunt innemen over de verschillende parameters waarbij de uitgangspunten zijn dat:

- de Amsterdamse erfpachter zekerheid krijgt over de erfpachtkosten
- de inkomsten voor de gemeente Amsterdam op de korte termijn niet afnemen
- er een verschil in waarde is tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
- de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de erfpachter financieel redelijk moet zijn, waarbij de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren.

4.3. Kan een eeuwigdurende erfpachtcontract niet meer teruggedraaid worden (naar voortdurende erfpacht)?

De gemeente kan een eenmaal overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig wijzigen. Bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer (bij onveranderd gebruik) worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanneer bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.

4.4. Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt?

Het college heeft de volle overtuiging dat de commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid heeft waargemaakt. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen.

4.5. Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel? Valt het verlagen van de woonlasten van erfpachters daar ook onder?

Het verlagen van de woonlasten van de erfpachter is geen doelstelling van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. De belangrijkste doelstelling van de gemeente is om met de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel een einde te maken aan de canonherzieningen einde tijdvak.

Het huidige systeem zorgt voor te grote verrassingen aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak kunnen plotseling stijgen. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Hypotheekverstrekking kan hierdoor aan het einde van een tijdvak lastig zijn.

De gemeente begrijpt dat de woonlasten voor erfpachters van belang zijn. De interventie die de gemeente met het nieuwe eeuwigdurende stelsel wil doen is dat er geen canonherzieningen meer plaats vinden waardoor het erfpachtstelsel geen onverwachte woonlastenstijgingen met zich mee brengt (bij gelijkblijvend gebruik en –in geval van commercieel vastgoed- gelijkblijvend volume). De grondwaarde moet worden bepaald op basis van de werkelijke waarde van de grond, de afkoopsom en canon volgen hier vervolgens uit.
Als er sprake is (en de gemeente verwacht dat) van waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht dan zal dit waardeverschil worden verrekend. De gemeente heeft een onafhankelijke grondwaardecommissie ingesteld om hierover te adviseren.

De woonlasten volgen uit de woningprijs (en hypotheekrente) die de koper/erfpachter heeft betaald op het moment van aankoop van de woning. De woningprijs wordt primair bepaald door de markt (vraag & aanbod). De gemeente kan en wil hier geen invloed op uitoefenen.

4.6. In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn?

Het uitgangspunt is dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de korte termijn geen financiële nadelige effecten zal hebben. Het financiële model wordt zo ingericht om de effecten voor de komende 10 jaar in beeld te kunnen brengen. Op basis hiervan kan worden vastgesteld of er al dan niet financieel nadeel zal zijn op de korte termijn. Op korte termijn zal er waarschijnlijk een positief saldo ontstaan in verband met het verwachte waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.
Overigens zal het college ook een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven. De financiële effecten kunnen in beeld worden gebracht op het moment dat het stelsel is uitgewerkt en het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is. In het Startdocument wordt nader aangegeven op welke wijze en wanneer in het proces, een beschouwing over de effecten voor de langere termijn wordt uitgewerkt, naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar.

4.7. Waarom duurt het zo lang?

Bij het verschijnen van het advies op 18 juni gaf de grondwaardecommissie aan dat er voor de gemeente nog een flinke opgave lag in de uitwerking. Het advies licht wel toe op welke manier de canon kan worden bepaald, maar het is een advies op hoofdlijnen. Er is hard gewerkt aan een feitelijke uitwerking en aan concrete berekeningen.
Belastingen en het Team Vernieuwing Erfpachtstelsel hebben samengewerkt om de WOZ-gegevens te kunnen koppelen aan erfpachtgegevens. Daarna is gestart met de eerste berekeningen. Er worden berekeningen en analyses gemaakt voor het hele erfpachtbestand; alle woningen uit alle bouwjaren, in alle buurten van Amsterdam. Zorgvuldigheid staat daarbij uiteraard voorop; we maken een stelsel dat voor 250.000 erfpachters belangrijk is en een eeuwigheid mee moet kunnen. Overigens is de geplande invoeringsdatum van het nieuwe erfpachtstelsel nog steeds 2016. Het is de bedoeling om de eerste nieuwe eeuwigdurende uitgiftes in de zomer van 2016 te doen.

4.8. A. Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel?

B. Valt het verlagen van de woonlasten van erfpachters daar ook onder?
C. Wanneer is de vernieuwing succesvol/ wat is het doel van de vernieuwing?
Antw.
A.. Het invoeren van een erfpachtstelsel waarbij de canonherziening tot het verleden gaat behoren zodat erfpachters zekerheid hebben over de erfpachtkosten.
B. Het verlagen van de woonlasten van erfpachters is geen doel. Wel het zorgen voor meer zekerheid en duidelijkheid voor de erfpachters.

C. De gemeente vindt het belangrijk dat er een transparant en duidelijk erfpachtstelsel komt met duidelijkheid over de erfpachtkosten Overstappen vanuit een lopend contract is vrijwillig. Erfpachters kunnen daarbij ook verschillende motieven hebben om dit wel of niet te doen. Er is daarom geen doelstelling geformuleerd voor het aantal erfpachters dat binnen een bepaalde periode de keus zou moeten maken om over te stappen. Het is succesvol als:
-Als het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd en nieuwe uitgiftes onder die voorwaarden plaatsvinden.
-Als erfpachters in de gelegenheid zijn om vanuit het huidige erfpachtstelsel over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

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

Overstappen is op basis van vrijwilligheid. De gemeente beoogt met het nieuwe stelsel de erfpachter meer zekerheid te bieden en verwacht dat erfpachters daar blij mee zijn.
Overstappen is niet verplicht.

4.10. Waarom adviseert de GWC om korting te geven?

De gemeente geeft in het huidige erfpachtstelsel 25% korting op de bepaalde canon, dit heet depreciatie. De GWC geeft aan dat de erfpachter daardoor verwacht in het nieuwe stelsel op dezelfde manier te worden behandeld. Daarnaast zou het bestuur kunnen overwegen om de overstap naar het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijker te maken door korting te geven. Het geven van korting , zo zegt ook de GWC, is een bestuurlijke keuze.

De korting voor huidige erfpachters om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht kan pas onderwerp van gesprek worden als alle andere financiële gevolgen duidelijk zijn, dus op het moment dat de overstapregeling gereed is. Dit is pas na vaststelling van de kern van het nieuwe stelsel, namelijk de Algemene Bepalingen. Dit is naar verwachting zomer 2016. De overstap zal pas daarna vorm krijgen.

4.11. Inspraak

Van 22 februari t/m 4 april 2016 kan men inspreken op het plan van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. In het inspraakdocument staat alle info over deze inspraakronde. Deze is te downloaden op: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/inspraak-algemene/?reload=true

Waarover inspreken?
Tijdens deze inspraakronde kunt u uw mening geven over de regels die de gemeente heeft gemaakt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Dat zijn de zogenoemde Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid (van de grond).
Deze regels zullen als eerste gebruikt worden voor nieuwbouw en zelfbouw. Dus voor nieuwe erfpachtcontracten bij nieuw gebouwde panden.

Hierover kunt u uw mening niet geven

Tijdens deze inspraakronde gaat het niet over:

- **Het wel of niet invoeren van eeuwigdurende erfpacht**
  Het is de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen waar we nu uw mening over vragen. Hoe eeuwigdurende erfpacht dus het beste voor u georganiseerd kan worden. Het gaat dus om de basisregels, de zogeheten Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.

- **Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie**
  Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m²-prijzen van grond, de manier waarop de canon wordt bepaald en de wijze waarop u als erfpachter uw erfpachtrecht kunt afkopen

Voor wie is deze inspraakronde van belang?
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor **alle erfpachters**, behalve voor woningcorporaties en Haven Amsterdam:

- **Nieuwe erfpachters**: als de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld gaan deze bij nieuwe erfpachtuitgiften (bij nieuwbouw en zelfbouw) vanzelf gelden. U krijgt hier dus mee te maken bij nieuwbouw en zelfbouw.
- **Bestaande erfpachters**: als u al een erfpachtcontract hebt, krijgt u later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde wordt voorgelegd. Voor wie dan overstapt, gaan de nieuwe Algemene Bepalingen ook gelden.

Inspreken kan als volgt:
- Online via www.amsterdam.nl/erfpacht
- Per post: Gemeente Amsterdam o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht, Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- Tijdens de informatiemarkt
- Per mail: (10)(2e) @amsterdam.nl o.v.v. Inspraak eeuwigdurende erfpacht

Informatiemarkt:
Er is een informatiemarkt in de foyer van het Stadhuis, adres: Amstel 1.
Tijden:
- dinsdag 15 maart 2016, 16:00-21:00 uur
- woensdag 16 maart 2016, 16:00-21:00 uur
- donderdag 17 maart 2016, 16:00-21:00 uur

Wat gebeurt er met de reacties?
De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een Nota van Beantwoording. Hierin komt een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot aanpassingen in de plannen. Daarna legt het college de definitieve plannen (de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid) met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Als de gemeenteraad ermee instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden