Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht 11 februari 2016
Concept 29 januari 2016

Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

25 februari 2016



1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor voor altijd zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Van 25 februari tot 7 april 2016 kunt u inspreken op dit plan.

Het college heeft de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het uitgiftebeleid voor inspraak vrijgegeven. Voor nieuwe erfpachtuitgiften (nieuwbouw) gaan deze algemene voorwaarden na de vaststelling in de gemeenteraad gelden. Maar ook bestaande erfpachters kunnen hier mee te maken krijgen. Zij krijgen namelijk later dit jaar de mogelijkheid om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?
We willen graag van u weten wat u van de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren. We hebben daarbij nog een specifieke vraag over de mogelijke betalingsvormen

Leeswijzer
Om uw mening over eeuwigdurende erfpacht te kunnen vormen, lichten we in dit inspraakdocument het nieuwe stelsel toe en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De conceptteksten van het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht leest u in hoofdstuk 5 en 6 .

Meer weten?
Van x t/m x organiseert de gemeente [..] informatiemarkt, waar u van x uur tot x uur welkom bent in <adres>. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en uw inspraakreactie geven.

Hoe kunt u inspreken?
U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: amsterdam.nl/<link maken pagina inspraak>
- per post: o.v.v. Inspraak Eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam, Antwoordnummer x, Postcode Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt via het online inspraakformulier
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl

Uw reactie dient uiterlijk 7 april 2016 bij ons binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet behandeld.

Wat gebeurt er met uw reactie?
De gemeente verwerkt alle tijdig ontvangen reacties in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat of uw reactie wel of niet leidt tot aanpassing van de Algemene Bepalingen en/of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de door hem vastgestelde Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, het uitgiftebeleid en het bijbehorende grondprijsbeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Voor actuele informatie over de erfpacht vernieuwing zie: amterdam.nl/urlinspraak.

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht introduceert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht. De gemeente berekent dan één keer het bedrag dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van grond die in eigendom is van de gemeente. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgen erfpachters voor eens en altijd zekerheid over hun erfpachtkosten.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor het gebruik van die grond. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht op het gebruik van de grond die in eigendom is van een ander. In dit geval gemeente Amsterdam. Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, de grond gebruiken om er te wonen, werken of er een tuin te hebben. Echter, de gemeente blijft eigenaar . Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de canon.

Duidelijk
Op dit moment maken de gemeente en de erfpachter ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe afspraken over erfpacht. Dit wordt een voortdurend erfpachtstelsel genoemd. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, vinden de ontwikkeling van de canon in dit erfpachtstelsel onzeker. De hoogte van de canon kan de gemeente namelijk pas kort voor de aanvang van het nieuwe tijdvak berekenen. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon. Van die onzekerheid wil het college af.

Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de vergoeding (canon of afkoopsom) maar één keer bepaald. De vergoeding ligt daarna voor altijd vast. De erfpachtcanon verandert daarna alleen nog door de aanpassing aan de inflatie. Verder verandert er nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken, tenzij u het gebruik verandert. Dit geeft kopers en verkopers van een eeuwigdurend erfpachtrecht duidelijkheid en zekerheid Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

Wijziging gebruik
In het nieuwe stelsel wordt de canon alleen aangepast als het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld als u de bestemming verandert. Bijvoorbeeld als u van een woning een hotel maakt of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als u uw bedrijfspand wilt uitbreiden. Als u uw koopwoning wilt vergroten in het nieuwe stelsel heeft dat echter geen gevolgen voor uw canon terwijl dat nu nog wel het geval is.

Voor wie gaat eeuwigdurende erfpacht gelden?

- Als u na de invoering van het erfpachtstelsel (deze zomer) een nieuwbouwhuis koopt of zelf een huis gaat bouwen op erfpachtgrond in Amsterdam, krijgt u in de meeste gevallen eeuwigdurende erfpacht. Een uitzondering geldt voor vastgoed waarover de gemeente voor de zomer afspraken heeft gemaakt over de erfpacht en dat na invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel te koop wordt aangeboden.

- Als u al een erfpachtrecht hebt, of een overeenkomst heeft gesloten, die recht geeft op een voortdurend erfpachtrecht, dan heeft u in de toekomst de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente maakt hiervoor een overstapregeling die later dit jaar ter inspraak wordt voorgelegd. Dan zal ook duidelijk worden wat het zal kosten om over te stappen.

3. Een keuze in de betalingsmogelijkheden

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt u twee betalingsmogelijkheden. Namelijk de jaarlijkse indexcanon die alleen nog wordt aangepast aan de inflatie. Daarnaast kunt u de canon afkopen. Dat wil zeggen dat u de toekomstige canonbedragen in één keer vooruit betaalt.
Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon afgewogen. Hierbij begint het canonbedrag hoger dan indexcanon maar blijft het bedrag wel eeuwigdurend hetzelfde bedrag.
Het college wil in de inspraakperiode onderzoeken welke betalingsvorm uw voorkeur heeft. Dit ook omdat het college nog de mogelijkheid onderzoekt of afkoop verplicht kan worden gesteld.

Indexcanon
Indexcanon: uw canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen voor inflatie wordt gecorrigeerd. De aanvangscanon is lager dan bij de vaste canon. Na een hele tijd, zo'n 20 jaar, betaalt de erfpachter meer dan bij de vaste canon. Canon is aftrekbaar voor de belasting

Vaste Canon
Vaste canon: u betaalt jaarlijks een vast bedrag dat behoudens bij een gebruikswijziging nooit meer wordt aangepast; de aanvangscanon is hoger dan bij de indexcanon. Canon is aftrekbaar voor de belasting

Afkoop
Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgiften voor koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 kwam daar voor alle erfpachters (behalve de corporaties) de mogelijkheid van canonbetaling bij.

De betalingsmogelijkheden vergeleken
HIER DE TABEL VAN (10)(2e)

Overwegingen
Vaste canon, indexcanon en afkoopsom zijn op het moment van uitgifte allemaal precies hetzelfde waard. Voor de erfpachter maakt het natuurlijk wel verschil. Het afkoopbedrag moet in 1 keer worden betaald, veelal door het op te nemen in de hypotheek. De indexcanon geeft in aanvang het laagste bedrag maar zal (afhankelijk van de inflatie) in de toekomst het bedrag van de vaste canon overstijgen. Per erfpachter zal de situatie en daarmee ook de voorkeur voor een betalingsvorm verschillen. Een vrije keuze tussen indexcanon, vaste canon of afkoop heeft voor de erfpachter voordelen. Dat geldt zowel voor particulieren als ontwikkelaars en beleggers. Het verruimt namelijk de financieringsmogelijkheden.

In het huidige stelsel zijn er naast afkoop meerdere canontypes. Naast een indexcanon komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor. Het college wil een eenvoudiger en transparanter systeem. Het

college heeft de voorkeur voor één type canon naast de mogelijkheid om af te kopen vanwege de transparantie in de woningmarkt. Twee canontypes leiden op termijn tot grote verschillen in de jaarlijkse canon voor erfpachters. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers. Voor hen is het dan lastig om de verkoopprijs van vergelijkbare woningen met verschillende canontypes met elkaar te vergelijken.

Afkoop verplichten?
Als erfpachters canon betalen wordt de afkoopsom niet afbetaald, je zou het kunnen vergelijken met een langjarige aflossingsvrije lening. Voor de gemeente is dit een schuld die ook als zodanig in de boeken van de gemeente wordt opgenomen. De gemeente streeft naar een zo laag mogelijke schuld. In dat kader onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om afkoop te stimuleren of in bepaalde situaties verplicht te stellen. De schuldpositie van de gemeente zal dan namelijk verbeteren.
Het college vindt het daarom voor de bestaande erfpachters met een koopwoning niet redelijk om afkoop verplicht te stellen op het moment van overstap naar het nieuwe stelsel of bij een wijziging van het grondgebruik. Het college onderzoekt nog de mogelijkheid om afkoop voor bestaande erfpachters van commercieel vastgoed wel verplicht te stellen.
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' wel rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen. De betalingen lopen dan via de bank in plaats van de gemeente. Daarom wil het college in de inspraak graag van u horen hoe u aankijkt tegen verplichte aankoop voor nieuwe uitgiften.
De gemeente hoort graag of u bereid zou zijn te kiezen voor afkoop en wat hierbij voor u overwegingen zijn.

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

4. Toelichting op de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het uitgiftebeleid

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten. Maar wat is erfpacht? Hoe ontstaat erfpacht? En wat is er in de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid geregeld? In dit hoofdstuk leest u hoe de erfpachter en de gemeente de afspraken daarin voor eeuwig vastleggen. Aanpassing van deze afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat gezamenlijk overeenkomen.

Wat is erfpacht?
Erfpacht is het recht op het gebruik van de grond die in eigendom is van een ander. In dit geval gemeente Amsterdam. Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, de grond gebruiken om er te wonen, werken of er een tuin te hebben. Echter, de gemeente blijft eigenaar. Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de canon.

Hoe ontstaat een erfpachtrecht?
Een erfpachtrecht ontstaat doordat de gemeente een stuk grond in erfpacht uitgeeft. De gemeente sluit daarvoor een overeenkomst met de toekomstige erfpachter. Deze overeenkomst wordt daarna vastgelegd in een notariële akte en de akte wordt ingeschreven in de openbare

registers. Pas als de erfpachtakte is ingeschreven in de openbare registers is het terrein in erfpacht uitgegeven.

Welke voorwaarden zijn van toepassing op het erfpachtrecht?
In uw erfpachtakte staan bijzondere bepalingen die specifiek voor uw erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder de bestemming van uw erfpachtrecht. daarnaast staat er in de akte welke algemene bepalingen op uw erfpachtrecht van toepassing zijn. De algemene bepalingen bevatten algemene regels die voor meerdere erfpachters gelden. Hierin staat bijvoorbeeld dat u toestemming aan de gemeente moet vragen als u de bestemming van uw erfpachtrecht wil wijzigen.

Waarom Algemene Bepalingen
De gemeente Amsterdam heeft een aantal standaardbepalingen die voor elk erfpachtrecht gelden. Dit geeft zekerheid voor de erfpachter en de gemeente. Daarnaast is het met al die contracten niet te doen om voor alle erfpachters aparte regels op te stellen. De gemeente legt nu Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht voor ter inspraak (bijlage x). De rechten en plichten die hierin zijn opgenomen zullen voor nieuwe erfpachtrechten eeuwigdurend gelden. De erfpachter en de gemeente kunnen de bepalingen niet eenzijdig aanpassen. Daarvoor moeten de erfpachter en de gemeente samen weer in overleg treden om het erfpachtrecht aan te passen.

Wat staat er in het concept Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016?
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer de afspraken vastgelegd. De gemeente kan de algemene voorwaarden niet meer eenzijdig aanpassen. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente aan het einde van ieder 50 jarig tijdvak de algemene voorwaarden herzien, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn. Bij de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht is deze bevoegdheid van de gemeente niet opgenomen. De algemene voorwaarden die zijn vastgelegd kunnen niet eenzijdig worden aangepast. Dit geeft erfpachters eeuwigdurende zekerheid..

Canon en afkoop
Berekening canonbedrag



Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat is de erfpachter een canon verschuldigd. De gemeente bepaalt de hoogte van de canon door de erfpachtgrondwaarde die geldt op het moment van uitgifte te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Erfpachtgrondwaarde
De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die staat vermeld in de erfpachtakte. Bij uitgifte van bouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Deze staan eveneens in de akte. De waarde van de bebouwing die de erfpachter op de grond gaat bouwen (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage
In de Algemene Bepalingen staat dat de gemeenteraad het canonpercentage periodiek vaststelt en dit bekend maakt in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op amsterdam.nl wordt gepubliceerd. Dit is in principe een keer per jaar. In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de grondprijs, de actuele m^2-prijzen van de grond op de verschillende locaties in Amsterdam.

Betaalwijze: jaarlijkse canonbetaling of afkopen
Er zijn twee betaalmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon:

- de jaarlijkse canonbetaling: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd, oftewel aangepast aan de inflatie. De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met het CPI (Consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens) vaststelt.
- eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Deze afkoopsom moet genoeg zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. De gemeente berekent de afkoopsom volgens een instructie die het college vaststelt en daarna algemeen bekend maakt, bijvoorbeeld op de website van de gemeente.

Als een erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij (of een opvolgende erfpachter) altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Als een erfpachter eenmaal heeft gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar canonbetaling niet meer mogelijk. Eens afgekocht, blijft afgekocht.

Te laat betalen
De gemeente geeft de wijze aan hoe de erfpachter de canon of afkoopsom (en eventuele andere bedragen) moet betalen (artikel 28). Als de erfpachter niet tijdig (of zelfs helemaal niet) betaalt is hij rente verschuldigd. De gemeente brengt hierbij de wettelijke rente in rekening, met een minimum van 6%. Deze rentevoet is niet bedoeld om winst te maken bij wanbetaling, maar om te voorkómen dat erfpachters te laat betalen. Want te late betaling leidt tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente.

Wijzigingen van de afspraken en eventueel wijziging van de canon
Nadat de erfpachter en de gemeente de afspraken samen zijn overeengekomen en daarmee ook de canon of de afkoopsom zijn vastgesteld, kunnen deze alleen nog worden herzien als de gemeente op verzoek van de erfpachter toestemming geeft voor een van de volgende wijzigingen:

- wijziging van de bestemming of het gebruik (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "koopwoning");
- wijziging van de maximaal toegestane bebouwingsomvang (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning, maar wel bij de vergroting van de vloeroppervlakte bij andere bestemmingen);
- uitbreiding van het perceel (door uitbreiding van het erfpachtrecht met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig verhandelbare appartementsrechten of erfpachtrechten);
- samenvoeging van het erfpachtrecht (twee of meer erfpachtrechten worden samengevoegd tot één);
- uitgifte in ondererfpacht (om antispeculatie tegen te gaan vindt de gemeente ondererfpacht minder wenselijk; daarom kan de gemeente hieraan een canonverhoging verbinden).

De gemeente kan aan haar toestemming of vrijstelling voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld aanpassing van de canon.

Geschillencommissie
Als de erfpachter vindt dat de methode die de gemeente heeft vastgesteld om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed is toegepast kan de erfpachter zich richten tot de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente heeft deze commissie aangesteld. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd richten tot een bevoegde rechter.

Geen beëindiging door de erfpachter

De erfpachter mag het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit in tegenstelling met het huidige voortdurende stelsel, waar dat wel mogelijk is op het moment dat het tijdvak afloopt en de gemeente de algemene voorwaarden voor het opvolgend tijdvak herziet.

Beëindiging door de gemeente
De erfpachter is gehouden de verplichtingen die volgen uit de Algemene bepalingen en bijzondere bepalingen na te komen. Zo zal bijvoorbeeld hij de canon tijdig moeten betalen. Indien de erfpachter dit niet doet, moet hij een zogenaamde vertragingsrente betalen. Deze rente is gelijke aan de wettelijke rente met een minimum van 6%. Ook kan de gemeente een boete opleggen. In het uiterste geval mag de gemeente het erfpachtrecht opzeggen als:

- de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling), of
- de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen, of
- dat in het algemeen belang is.

In de eerste twee gevallen verkoopt de gemeente na de beëindiging van het erfpachtrecht de grond en de gebouwen die daarop staan. Dit kan via een openbare veiling of onderhandse verkoop met toestemming van de rechter.

Beëindiging door de erfpachter
De erfpachter mag het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit in tegenstelling met het huidige voortdurende stelsel, waar dat wel mogelijk is op het moment dat het tijdvak afloopt en de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt.

Inspraakvraag:
Wat is uw mening de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren?