Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

06. Kernverhaal (publiekversie van het Startdocument)

Datum **11 november 2014**, 16.00 tot 17.00 uur
Aan Bestuurlijk Team: wethouders Van der Burg, Ivens en Kock.
Van Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Naar eeuwigdurende erfpacht

[intro]
Amsterdam stapt na 100 jaar voortdurende erfpacht over naar een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, 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. Lees hier over de veranderingen, hoe het nieuwe stelsel wordt uitgewerkt en wanneer het wordt ingevoerd.

[kernverhaal]
In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op gemeentegrond. De eigenaren betalen de gemeente een vergoeding voor het gebruik van die grond, de zogenaamde canon.

[tk]Duidelijk
Nu maken de gemeente en de erfpachter (de eigenaar van een bedrijf, organisatie of woning) ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe afspraken over de erfpacht. Dit wordt een *voortdurend* erfpachtstelsel genoemd. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, ervaren dit erfpachtstelsel als complex. Als de waarde van de grond is gestegen, is de nieuwe erfpachtvergoeding voor het volgende tijdvak vaak een stuk hoger dan de vorige. Met *eeuwigdurende* erfpacht kiest de gemeente Amsterdam voor een systeem dat duidelijker is voor de erfpachter. Deze krijgt dan niet langer te maken met de lastig voorspelbare canonstijging in de toekomst.

[tk]Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. Dit gebeurt als iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als een erfpachter overstapt. Erfpachters kunnen het bedrag in één keer voor altijd afkopen of jaarlijks de erfpachtvergoeding betalen. Deze erfpachtvergoeding stijgt daarna alleen nog mee volgens een nog te bepalen index, bijvoorbeeld de inflatie. Verder verandert de gemeente, bij onveranderd gebruik, nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

[tk]Vrijwillige overstap
Het nieuwe stelsel geldt voor koopwoningen, maatschappelijk en commercieel vastgoed, maar niet voor sociale huur en Havenbedrijf Amsterdam. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, dan doet de gemeente vanaf de invoering van het nieuwe stelsel altijd een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract. Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak nog niet afgelopen.

[tk]Onafhankelijke deskundigen
Een onafhankelijke commissie van externe deskundigen gaat een methode ontwikkelen voor de berekening van de eeuwigdurende grondwaarde. Deze grondwaardecommissie gaat ook adviseren hoe de huidige erfpachters kunnen overstappen. Met een rekenmodule krijgen erfpachters individueel op een eenvoudige manier inzicht in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

[tk]Veel meedenkers
De gemeente wil een uitvoerbaar en duidelijk erfpachtstelsel voor nu en in de verre toekomst. Zij vraagt daarom notarissen, banken en makelaars om mee te denken over onderdelen, de uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel en de overstapregeling. Ook andere belanghebbenden worden tijdens de voorbereidingen gevraagd mee te denken. Onder andere via het klantenpanel van Bureau Erfpacht, door overleg met belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en de Vereniging Eigen Huis, en inspraak.

[tk]Planning
Het plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt in de eerste helft van 2015 uitgewerkt. De inspraak begint in oktober 2015, waarna de gemeenteraad voor de zomer van 2016 een besluit neemt over de invoering van het nieuwe stelsel. Dit zou betekenen dat in de zomer van 2016 de eerste contracten volgens het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden afgesloten.