Factsheet “Naar duidelijk, naar voorspelbaar, naar eeuwigdurend”

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.

Wat is erfpacht?
Veel bedrijfspanden en woningen in Amsterdam staan op grond van de gemeente. De erfpacht is het recht om de grond van de gemeente te gebruiken. In ruil daarvoor betalen de eigenaren van die panden betalen een vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding kan zijn een maandelijks of halfjaarlijks terugkerende betalingen (de canon) of een vooruitbetaling (afkoop). Bij voortdurende erfpacht gebeurt dit voor een periode van 50 jaar (bij sommige oude erfpachtcontracten is dit 75 jaar). Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoop voor altijd;
De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.

Duidelijk
Nu maken de gemeente en de erfpachter (de eigenaar van een (bedrijfs)pand 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, vinden dit erfpachtstelsel ingewikkeld en onduidelijk. 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.

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 per maand of halfjaarlijks de erfpachtcanon betalen. Bij maandelijkse of halfjaarlijkse betaling stijgt de canon alleen jaarlijks 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.

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 op een eenvoudige manier inzicht in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Vrijwillige overstap
Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, dan doet de gemeente vanaf de invoering van het nieuwe stelsel een aanbieding voor de overstap naar een nieuw, eeuwigdurend contract. Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak nog niet afgelopen.

Onveranderd gebruik
In het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden de erfpachtvergoeding en de spelregels nog maar één keer bepaald. Daarna past de gemeente deze nooit meer aan, zolang het gebruik van het pand niet verandert. Alleen als de bestemming van het pand 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.

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.

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.

Feiten en cijfers Amsterdam:
- In Amsterdam staan ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven
- 80% van de 22.000 hectare grondgebied in Amsterdam is in eigendom van de gemeente. Tot deze 22.000 behoren onder andere binnenwateren (± 5.500 ha) en verkeersterrein (± 1.700 ha). Circa 7.900 hectare is bebouwd.
- De gemeente heeft ongeveer 230.000 voortdurende erfpachtcontracten in beheer (inclusief appartementsrechten). Het zijn er nu bijna 250.000 (vanochtend gekregen van (10)(2e)
- De inkomsten op voortdurende erfpacht zijn voor de gemeente momenteel circa 90 miljoen euro per jaar;
- Aantal canonbetalende rechten en aantal afgekochte rechten noemen! (10)(2e)!
- Het aantal unieke erfpachters is 110.000 (ook vanochtend gekregen van (10)(2e)

Meer informatie
Algemeen telefoonnummer: 14020
Email: (10)(2e) @amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/erfpacht

En volg ons op twitter: @erfpacht020

Indien u de nieuwsbrief wilt ontvangen over “Naar Eeuwigdurende Erfpacht”, meldt u aan op @@@