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 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?
In Amsterdam is ongeveer tachtig procent van de grond eigendom van de gemeente. Een deel hiervan is openbare ruimte en een groot deel daarvan is in erfpacht uitgegeven. Van het onroerend goed in de gemeente Amsterdam staat ongeveer 60 procent op grond van de gemeente.
Eigenaar van de panden op deze grond heten 'erfpachters'. Zij krijgen lange tijd het gebruiksrecht van de grond. Voor het gebruik van de grond betalen erfpachters een vergoeding, de canon. De erfpachters mogen de grond gebruiken om er op te wonen, werken of er een tuin te hebben, afhankelijk van hun contract. De tijdsperiode waarvoor de afspraken worden gemaakt heet een tijdvak. Als dit tijdvak afloopt, spreken we over einde tijdvak.

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. Daardoor kan voor sommige mensen financiering lastiger zijn. Dit nadeel valt 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.

Wat is het verschil tussen voortdurende en 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 wordt 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.
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.

Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel?
Alle erfpachters (particuliere woningbezitters, maatschappelijk en commercieel vastgoed) kunnen gebruik maken van het nieuwe stelsel. Uitgezonderd zijn het Havenbedrijf Amsterdam en de woningcorporaties, hier gelden nu aparte erfpachtafspraken voor. Wel zal er voor het Havenbedrijf Amsterdam en de woningcorporaties een traject gestart worden om te kijken of zij ook de mogelijkheid kunnen krijgen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Welke keuzes hebben erfpachters?
Wel of niet 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 toch niet over te stappen en te wachten tot het huidige erfpachttijdvak afloopt.

Hoe wordt de hoogte van de betaling/vergoeding bepaald?
Een grondwaardecommissie bestaande uit externe deskundigen adviseert de gemeente over manier waarop de waarde van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald.
De verwachting is dat de waarde van eeuwigdurend tussen de waarde van koop en voortdurend in zal liggen. De grondwaardecommissie gaat ook adviseren hoe de huidige erfpachters kunnen overstappen. In 2016 zal duidelijk worden wat de kosten voor de individuele erfpachter zijn. Met een rekenmodule krijgen erfpachters individueel inzicht in de financiële gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Wanneer gaat het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel in?
De planning zoals die wordt aangehouden gaat er vanuit dat het plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel in de eerste helft van 2015 wordt uitgewerkt, inclusief het advies van de grondwaardecommissie. De inspraak wordt verwacht 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:
- Sinds 1896 geeft de gemeente Amsterdam grond standaard uit in erfpacht
- 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 250.000 voortdurende erfpachtcontracten in beheer (inclusief appartementsrechten).
- Het aantal unieke erfpachters is 110.000
- De inkomsten op voortdurende erfpacht bedroegen in 2013 circa 88 miljoen euro.

Meer informatie
Algemeen telefoonnummer: 14020
Email: (10)(2e) @amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/erfpacht. Hier kunt u zich ook aanmelden voor de e-mailnieuwsbrief
Volg ons op twitter: @erfpacht020