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 alle 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. Als eigenaar van de bebouwing hebben zij een erfpachtrecht. De tijdsperiode waarvoor de afspraken worden gemaakt heet een tijdvak. Als dit tijdvak afloopt, spreken we over einde tijdvak. Gemeente en erfpachter maken afspraken per tijdvak over de vergoeding en de voorwaarden.

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.

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.

Wat is het verschil tussen afkoop van de eeuwigdurende erfpacht en eigendom van de grond?

Bij aankoop is de koper eigenaar van de grond. Bij afkoop van de canon van het eeuwigdurende erfpachtrecht heeft de erfpachter het recht om de grond eeuwigdurend te gebruiken waarbij (bij onveranderd gebruik) geen vergoeding meer gevraagd zal worden. Bij eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten zal de erfpachter zich nog wel moeten houden aan de afspraken die gemaakt zijn in het erfpachtcontract, zoals bijvoorbeeld de afgesproken bestemming.

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.

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.

Wie kunnen er gebruik maken van het nieuwe erfpachtstelsel?

Alle erfpachters 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 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.

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

Een grondwaardecommissie bestaande uit externe deskundigen adviseert over hoe de hoogte van het afkoopbedrag en de canon.

De grondwaardecommissie gaat ook adviseren hoe de huidige erfpachters kunnen overstappen. Met een rekenmodule krijgen erfpachters te zijner tijd individueel inzicht in de financiële gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Wie zitten er in de grondwaardecommissie?

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. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van waarderen van vastgoed.

Wordt de erfpachtvergoeding hoger?

De verwachting is dat de waarde van eeuwigdurend tussen de waarde van koop en voortdurend in zal liggen. Dit hangt uiteraard af van de constateringen van de grondwaardecommissie. De vergoeding die betaald moet worden is afhankelijk van de vastgestelde waarde, maar ook van uw specifieke situatie.

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.

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).

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.

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.

Is 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.

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 gaat adviseren over het nieuwe erfpachtstelsel. Het advies van de commissie is bepalend 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.

Wanneer gaat het nieuwe stelsel in?

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

In de eerste helft van 2015: uitwerking plan voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel

In oktober 2015: start van de inspraakmogelijkheid

Zomer 2016: besluit gemeenteraad over de invoering van het nieuwe stelsel

Zomer 2016: afsluiten eerste contracten volgens eeuwigdurende erfpachtstelsel.