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.

Hoe worden erfpachters betrokken bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel?
De erfpachter is natuurlijk de partij voor wie de vernieuwing in gang is gezet. Zij zijn dan ook een belangrijke partij als het gaat om consultatie. De gemeente zet meerdere manieren in om de erfpachter te betrekken:

1. er is een klantpanel van erfpachters dat periodiek wordt gevraagd te reageren op vragen, documenten en bijvoorbeeld de communicatie over de vernieuwing. Daar kunt u zich nog steeds voor aanmelden via…
2. er is een klankbordgroep van ambtenaren die erfpachter zijn, maar beroepsmatig niets met erfpacht te maken hebben.
3. met de Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam (SEBA) wordt regelmatig gesproken. Zij vertegenwoordigen 656 erfpachters en zijn dan ook een belangrijke belangengroep. Zij ontvingen ook als eerste niet-politieke partij het concept Startdocument.
4. met de Vereniging eigen huis wordt ook regelmatig gesproken. Zij hebben een enorme achterban en hebben een belangrijke informerende en opiniërende rol.
5. iedereen kan zich inschrijven op de e-mailnieuwsbrief om op de hoogte te blijven, via http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/
6. er wordt periodiek onderzoek gedaan onder Amsterdammers (wel en niet erfpachter) naar hoe zij tegenover de plannen staan.
7. uiteindelijk is er in oktober 2015 de inspraakprocedure waarin de erfpachter uitgebreid zal worden geïnformeerd en formeel kan reageren op het uiteindelijke stelsel.
8. de belangen van de erfpachter worden uiteindelijk vooral vertegenwoordigd door de gemeenteraad.

Wat is de opdracht aan de grondwaardecommissie?
De gemeente hecht grote waarde aan de objectiviteit van de grondwaardecommissie. Het concept Startdocument dat op 18 november is vastgesteld geldt dan ook niet als opdracht, maar als achtergrondinformatie. De commissie moet vrij kunnen zoeken naar de beste antwoorden voor de aan hen gestelde vragen.

De opdracht aan de grondwaardecommissie valt uiteen in de volgende onderdelen:
1 Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2 Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   - Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?

3 Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6 Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7 Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De commissie wordt gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:
- Het advies moet uitvoerbaar zijn en de systematiek moet toekomstbestendig zijn
- Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap einde tijdvak
- Canon zal in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks worden geïndexeerd.
- De rekenmethode (en de uitkomst) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.
- De rekenmethode maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen zoals dat van de overheid wordt vereist.
- Bij het advies moet rekening worden gehouden met de fiscale wetgeving

Deze opdracht zal met de nog samen te stellen commissie worden besproken voordat deze definitief door het college zal worden vastgesteld.

Wat wordt met het advies van de grondwaardecommissie gedaan?
Het concept-advies gaat eerst naar het college zodat daar een reactie kan worden gegeven plus een voorstel hoe moet worden omgegaan met het advies. Het advies gaat dan ongewijzigd naar de raadscommissie samen met het voorstel van het college. Op deze manier kan optimaal in openbaarheid worden gedebatteerd over de inhoud van het advies en de manier waarop de gemeente het verwerkt in de uitvoering van het nieuwe erfpachtstelsel. ….inspraak….