Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil

het nieuwe stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften. Van 22 februari tot en met 4 april 2016 kunt u inspreken op de manier waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren.

Leeswijzer
Om uw mening te kunnen vormen, lichten we in dit inspraakdocument het nieuwe stelsel toe en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De regels zijn vastgelegd in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen. De concepttekst van beide stukken leest u in hoofdstuk 5 en 6.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?
Het college heeft het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw voor inspraak vrijgegeven. Dit stelsel bestaat uit de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: Algemene Bepalingen) en het uitgiftebeleid. In dit beleid is de manier waarop in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven.

In de Algemene Bepalingen staat onder andere:
- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht,
- hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering werkt,
- welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben,
- hoe wordt omgegaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen of het splitsen van het erfpachtrecht),

De gemeente kan nooit eenzijdig de afspraken wijzigen. Met de Algemene Bepalingen wordt dus zekerheid voor de erfpachter geregeld.

We willen graag van u weten wat u vindt van de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften, oftewel nieuwbouw. We vragen u daarnaast of u zou kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom.

Voor wie is deze inspraak van belang?
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gelden voor alle erfpachters (commercieel en particulier), met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam.



- *Nieuwe erfpachters*: als de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld gaan deze bij nieuwe erfpachtuitgiften (bij nieuwbouw) vanzelf gelden. Dit geldt niet als de gemeente al met de toekomstige erfpachter afspraken heeft gemaakt onder het huidige erfpachtstelsel. Dan blijven deze afspraken staan en kan later worden overgestapt. Hiervoor is eerst de overstapregeling voor bestaande erfpachters nodig die later volgt.
- *Bestaande erfpachters*: mensen die al een erfpachtcontract hebben krijgen later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde wordt voorgelegd. Voor wie dan overstapt, gaan de nieuwe Algemene Bepalingen ook gelden.
- *Amsterdammers*: de erfpachtvernieuwing kan gevolgen hebben voor de gemeentefinanciën en is daarmee van belang voor alle Amsterdammers.
- *Overige belanghebbenden*: denk aan belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

Wat ligt nu niet ter inspraak voor?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. Het is de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen waar we nu uw mening over vragen.
- De kosten van de overstap voor de bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Dit beleid wordt apart uitgewerkt.
- Het grondprijsbeleid, canonpercentage en de afkoopinstructie. Deze worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m²-prijzen van grond, de manier waarop de canon wordt bepaald en de wijze waarop erfpachters hun erfpachtrecht kunnen afkopen.

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en eventueel ook uw inspraakreactie geven.

U bent welkom in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1 op:

- dinsdag 15 maart 2016 16:00-21:00 uur
- woensdag 16 maart 2016 16:00-21:00 uur
- donderdag 17 maart 2016 16:00-21:00 uur

De routebeschrijving en de parkeergelegenheid is te vinden onder www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis

Hoe kunt u inspreken?

U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: www.amsterdam.nl/erfpacht
- per post: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'

Uw reactie dient uiterlijk 4 april 2016 om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook het bijbehorende grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: www.amsterdam.nl/erfpacht.

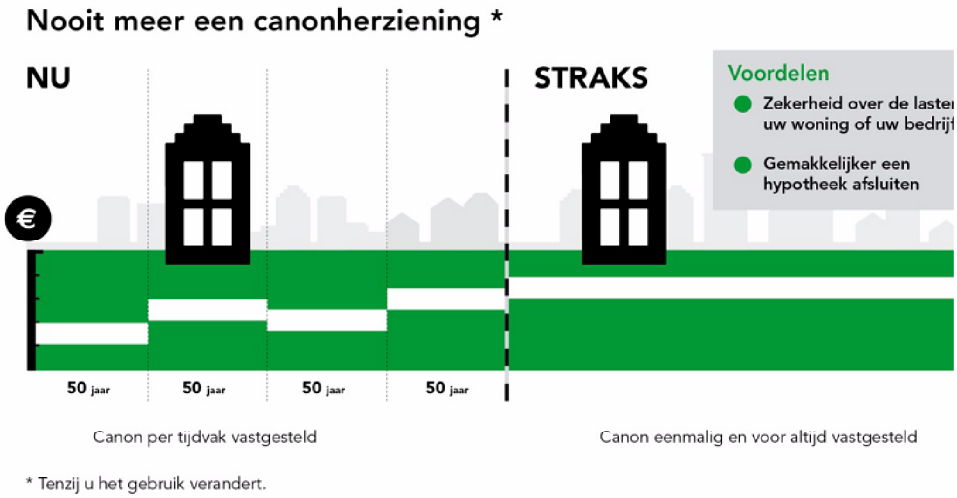
2. Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht introduceert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht. De gemeente berekent in dit nieuwe stelsel één keer het bedrag dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van (bebouwde) grond die in eigendom is van de gemeente. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor dit gebruik. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht op het gebruik van de onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente. Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter hetzelfde genot van de zaak heeft als de eigenaar, tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald. .Onder **onroerende zaak** wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan.
In dit inspraakdocument wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond".
Als u een erfpachtrecht koopt mag u, als erfpachter, grond van de gemeente gebruiken om te bebouwen. Ook kunt u het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen.. Voor het erfpachtrecht betaalt u een jaarlijkse vergoeding aan de gemeente, de **canon**.



In de opgemaakte versie is de voetnoot van deze infographic aangepast naar: 'Tenzij u het erfpachtrecht wilt wijzigingen'

Zekerheid

De gemeente kent op dit moment vooral voortdurende erfpacht[1]. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente aan het einde van ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen opleggen. Daarnaast wordt aan het einde van een tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde. Dit levert voor erfpachters, maar ook banken en makelaars, onzekerheid op waar de gemeente vanaf wil. De hoogte van de canon kan in het huidige stelsel namelijk pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon.

Voorspelbaar

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (inflatie). Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf het gebruik verandert (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

[1] Daarnaast komt ook tijdelijke erfpacht in de gemeente Amsterdam voor.

Wijziging gebruik
In het nieuwe stelsel kan de canon alleen aangepast worden als de erfpachter zelf het erfpachtrecht wil wijzigen. Bijvoorbeeld als hij of zij de bestemming wil veranderen door van een woning een hotel te maken. Of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als een bedrijfspand qua oppervlakte wordt uitgebreid. Koopwoningen kunnen onbeperkt worden vergroot *zonder* gevolgen voor de canon, mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

3. Hoe wilt u het liefst betalen?

In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel krijgt de erfpachter twee betalingsmogelijkheden. Namelijk een canon die alleen jaarlijks wordt geïndexeerd (aangepast aan de inflatie) of de mogelijkheid de canon af te kopen. Het college heeft ook de mogelijkheid van een vaste canon die niet wordt geïndexeerd, overwogen en onderzoekt de mogelijkheid om in sommige situaties afkopen te verplichten.

Indexcanon
De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen aan de verwachte inflatie wordt aangepast en alleen nog wijzigt als het gebruik van de grond wijzigt. De indexcanon is in het begin lager dan de vaste canon. Door de inflatie zal de indexcanon ieder jaar iets stijgen. Na een hele tijd, in het voorbeeld hieronder ongeveer 28 jaar, zou de erfpachter meer gaan betalen dan bij de vaste canon. Het exacte snijpunt is echter afhankelijk van de daadwerkelijke inflatie in de toekomst. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.



Vaste canon
Bij de vaste canon betaalt de erfpachter jaarlijks een vast bedrag dat nooit meer wordt aangepast, tenzij hij of zij het gebruik van de grond wijzigt. Onder de huidige fiscale wetgeving is de canon voor koopwoningen aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De vaste canon is in het begin hoger dan de indexcanon. Na een hele tijd, in het voorbeeld hieronder 28 jaar, zou de erfpachter minder gaan betalen dan bij indexcanon.

Afkoop
Bij afkoop betaalt de erfpachter de toekomstige canonbedragen in één keer vooruit. Daarna hoeft nooit meer voor erfpacht te worden betaald, zolang de bestemming en/of het gebruik van het erfpachtrecht niet verandert.
Onder de huidige fiscale wetgeving is de rente over een eventuele lening voor koopwoningen onder voorwaarden[2] 30 jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

De betalingsmogelijkheden voor een nieuwbouwkoopwoning vergeleken

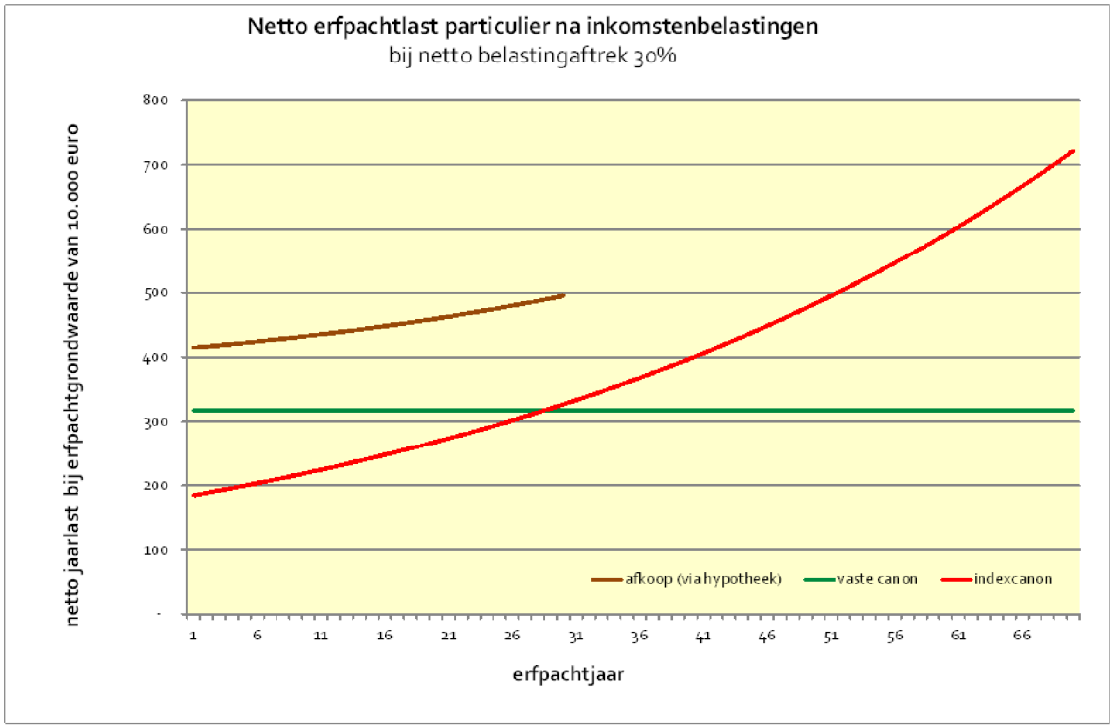
[2] De persoonlijke situatie van de erfpachter levert mogelijk extra voorwaarden op voor aftrek.

De tabel en de grafiek zijn aangepast. De definitieve versie is te vinden in opgemaakte versie.
In de onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de betalingsvormen op een rij gezet.

	Indexcanon	**Vaste canon**	**Afkoopsom (afgekochte canon)**
algemeen	▪ periodieke betaling aan gemeente ▪ jaarlijkse inflatiecorrectie ▪ indexcanon begint lager maar wordt na verloop van tijd hoger dan vaste canon	▪ periodieke betaling aan gemeente ▪ vast bedrag; geen inflatiecorrectie ▪ vaste canon begint hoger maar wordt na verloop van tijd lager dan indexcanon	▪ eenmalige betaling aan de gemeente ▪ hypotheeklast afhankelijk van financiering en duur rentevaste periode
Inkomstenbelasting	▪ canon onbeperkt en volledig aftrekbaar ▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid van de canon in de toekomst		▪ alleen financieringsrente onder voorwaarden aftrekbaar gedurende max. 30 jaar ▪ risico: mogelijke beperking aftrekbaarheid hypotheekrente in de toekomst
leenvermogen	▪ op basis van inkomen ▪ afhankelijk van canonverplichting (hoogte) of afkoop ▪ leenvermogen bij canonbetaling hoger dan bij afkoop ▪ leenvermogen bij indexcanon aanvankelijk hoger dan bij vaste canon (omslag zie woonlasten)		

In onderstaand rekenvoorbeeld worden de netto erfpachtlasten van de verschillende betalingsvormen voor een erfpachter van een woning in beeld is gebracht. Hierbij is uitgegaan van een erfpachter die een belastingaftrek heeft van 30%. De erfpachtgrondwaarde is voor dit rekenvoorbeeld 100.000 euro. De indexcanon wordt elk jaar geïndexeerd met 2%. Dit resulteert in de volgende verschillen.

Indexcanon	**Vaste canon**	**Afkoopsom**
▪ bij huidige variabelen is het indexcanonpercentage 2,63% ▪ de aanvangscanon bedraagt 2.630 euro en wordt jaarlijks met 2% verhoogd ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 1.840 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ na ongeveer 28 jaar wordt de indexcanon hoger dan vaste canon	▪ bij huidige variabelen is het vaste canonpercentage 4,53% ▪ de vaste canon bedraagt 4.530 euro en blijft eeuwigdurend gelijk ▪ na belastingaftrek wordt het netto bedrag 3.170 euro ▪ de eerste 28 jaar is de vaste canon hoger dan de indexcanon	▪ bij annuïtaire financiering 30 jaar en 5 jaar vaste rente (gemiddeld) ▪ nominale rente: 2,84% ▪ annuïteit: 4,95% ▪ netto hypotheeklast bedraagt 4.150 euro bij aanvang en loopt jaarlijks op ▪ indien afgelost na 30 jaar vrij; geen woonlasten meer



Overwegingen bij keuze voor betalingsvorm

De toekomstige eeuwigdurende lasten van vaste canon, indexcanon en afkoopsom zijn op het moment van gronduitgifte allemaal precies hetzelfde waard. Toch is er voor de erfpachter wel een verschil. De afkoopsom wordt namelijk in één keer vooruitbetaald, vaak door het op te nemen in de hypotheek. De indexcanon geeft in aanvang het laagste bedrag maar dat zal, afhankelijk van de inflatie, in de toekomst hoger worden dan de vaste canon. Per erfpachter zal de financiële situatie verschillen en daarmee ook de voorkeur voor een betalingsvorm.

In het huidige stelsel zijn er naast afkoop meerdere canontypes. Naast een indexcanon komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor. Meerdere canontypes leiden op termijn tot grote verschillen in de jaarlijkse canon voor erfpachters. Vooral voor toekomstige kopers levert dat ondoorzichtige situaties op. Voor hen is het lastig om de verkoopprijs van vergelijkbare woningen met verschillende canontypes met elkaar te vergelijken. Het college wil een eenvoudiger en

transparanter systeem. Naast de mogelijkheid om af te kopen heeft zij daarom de voorkeur voor één type canon (de indexcanon). Daardoor ontstaat transparantie in de vastgoedmarkt.

Afkoop verplichten?
De gemeente maakt kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken en leent daarvoor geld. Wanneer erfpachters de canon afkopen kan met deze afkoopsom de schuld worden afgelost. Als de erfpachter kiest voor canonbetaling dan is dit niet het geval. Canonbetaling kan worden vergeleken met een eeuwigdurende aflossingsvrije lening. De canon wordt gebruikt om de rente op de lening te dekken, de schuld van de gemeente wordt hiermee dus niet afgelost.
De gemeente streeft naar een zo laag mogelijke schuld en onderzoekt daarom de mogelijkheid om afkoop te stimuleren of in bepaalde situaties zelfs verplicht te stellen. De schuld van de gemeente zal dan namelijk lager worden.

De mogelijkheid om afkoop verplicht te stellen of te stimuleren wordt onderzocht bij:
- nieuwe uitgiften; omdat erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening kunnen houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek kunnen meenemen;
- bestaande erfpachtrechten met commercieel vastgoed; als de betreffende erfpachter op eeuwigdurende erfpacht wil overstappen of het erfpachtrecht wil wijzigen (wijziging grondgebruik).

Voor bestaande erfpachters met een koopwoning vindt het college verplichte afkoop niet redelijk. De erfpachters konden daarop niet anticiperen, het is voor hen geen logisch herfinancieringsmoment en daardoor kan de financiering lastig zijn.

Inspraakvraag:
Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

4. Toelichting Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen die de gemeente nu ter inspraak voorlegt. De afspraken die hierin worden vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht 2016 van toepassing worden verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

Dit hoofdstuk is een beknopte weergave van de hoofdlijnen van het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. De volledige teksten kunt u vinden in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6.

In de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid staat hoe de erfpachter het recht op het gebruik van de grond krijgt. Dat gebeurt vanaf het moment dat de gemeente grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft. Voordat het zover is, moet er echter eerst een contract worden gesloten. De stappen die beide partijen - de toekomstige erfpachter en gemeente - daarvoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid.

De stappen naar een erfpachtcontract bij een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht (nieuwbouw)

Aanbieding gemeente aan toekomstige erfpachter

De gemeente stuurt een aanbieding aan de persoon of het bedrijf die eerste erfpachter zal worden van het betreffende stuk grond, bij nieuwbouwhuizen is dat vaak een ontwikkelaar. In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen, oftewel spelregels, gelden voor het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Bijvoorbeeld de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeld wanneer de erfpachter klaar moet zijn met de bouw.

Besluit gemeente

Nadat de aanbieding schriftelijk is geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.

Het erfpachtrecht komt tot stand

Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster ingeschreven. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit erfpachtrecht daarna, met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als zowel erfpachter als gemeente het hiermee eens zijn. Bijvoorbeeld in het geval dat op verzoek van de erfpachter de bestemming wordt gewijzigd.

Canon en afkoop

Berekening canonbedrag



Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon, de vergoeding voor het gebruik van de grond. De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. *Deze infographic is aangepast in de opgemaakte versie. Wijziging betreft aanpassing van 'grondwaarde' naar 'erfpachtgrondwaarde'.*

Erfpachtgrondwaarde

De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die staat vermeld in de erfpachtakte. Bij uitgifte van bouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Deze staan ook in de erfpachtakte. De waarde van de bebouwing (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage
De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op www.amsterdam.nl/erfpacht wordt gepubliceerd. Dit is in principe één keer per jaar. In het grondprijsbeleid staan de methode voor het berekenen van de grondprijs en de actuele m²-prijzen van de grond op de verschillende locaties in Amsterdam. Het canonpercentage is alleen van belang op het moment van uitgifte of als later de canonbetalingen worden afgekocht.

Betaalwijze: het voorstel is vooralsnog jaarlijkse canonbetaling of afkopen
In het voorstel voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel zijn twee betalingsmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon opgenomen. In deze inspraakperiode horen we graag voor welke betalingsvormen u zou kiezen (zie hoofdstuk 3). De inspraakreacties neemt het college mee bij zijn definitieve voorstel voor de betalingsvormen. In het concept van de Algemene Bepalingen staan deze twee betalingsmogelijkheden:

- De periodieke betaling van indexcanon: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd (inflatie). De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met het CPI (Consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens) vaststelt. Als er sprake is van deflatie (negatieve inflatie), dan wordt de canon niet aangepast en blijft deze voor het opvolgende jaar gelijk.
- Eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle toekomstige termijnen van de canon af. Deze afkoopsom compenseert de gemeente voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. De afkoopsom wordt als volgt berekend: de actuele canon wordt gedeeld door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.



Als is gekozen voor jaarlijkse canonbetaling, kan de erfpachter altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Als eenmaal is gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar jaarlijkse canonbetaling niet meer mogelijk.

Wijzigingen van de afspraken en eventuele canonwijziging
In de volgende gevallen kan het erfpachtrecht worden gewijzigd mits de gemeente daar toestemming voor geeft. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, zoals het aanpassen van de canon. Het gaat bijvoorbeeld om een:

- wijziging van de bestemming of het toegestane gebruik (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "koopwoning");
- wijziging van de maximaal toegestane vloeroppervlakte (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning, maar wel bij de vergroting van de vloeroppervlakte bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld een bedrijfspand);
- uitbreiding van het perceel (door uitbreiding van het erfpachtrecht met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig verhandelbare appartementsrechten of erfpachtrechten);

- samenvoeging van het erfpachtrecht (twee of meer erfpachtrechten worden samengevoegd tot één).

Bij woninguitbreiding wordt de canon *niet* aangepast, als de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en de woning tenminste vier jaar bewoond is.

Geschillencommissie
Als de erfpachter vindt dat de gemeente de vastgestelde methode om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed heeft toegepast, kan hij of zij terecht bij de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente gaat deze commissie aanstellen. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd richten tot de bevoegde rechter.

Beëindiging

Beëindiging door de gemeente
In de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen zijn niet alleen de rechten maar ook de plichten voor de erfpachter vastgelegd. Zo moet de canon bijvoorbeeld op tijd worden betaald. Als dit niet gebeurt, moet een zogenaamde vertragingsrente worden betaald. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente met een minimum van 6%. Ook kan de gemeente een boete opleggen.
In deze uiterste gevallen kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen:
- als de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling),
- als de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen,
- om redenen van algemeen belang. Dat is vergelijkbaar met de mogelijkheid die de gemeente sowieso heeft om voor het algemeen belang te kunnen onteigenen. De erfpachter wordt in dit geval schadeloos gesteld.

Beëindiging door de erfpachter
De erfpachter kan het erfpachtrecht niet beëindigen. Dit wijkt af van het huidige voortdurende erfpachtstelsel. In het huidige stelsel kan de erfpachter aan het einde van het tijdvak het erfpachtrecht beëindigen als de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt en de erfpachter een nieuwe canon verschuldigd is. Deze mogelijkheid is geschrapt omdat de gemeente bij eeuwigdurende erfpacht niet meer de mogelijkheid heeft eenzijdig de erfpachtvoorwaarden en canon te herzien.

Inspraakvraag:
Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?