

## Hoe werkt het Amsterdamse erfpachtstelsel?

De gemeente Amsterdam geeft gronden uit in voortdurende erfpacht. Dit houdt in, dat het erfpachtrecht een oneindige looptijd heeft (het kan alleen beëindigd worden, indien beide partijen samen beëindiging overeenkomen), maar ingedeeld is in administratieve tijdvakken van 50 jaar. Eens in de 50 jaar vindt canonherziening einde tijdvak (CHET) plaats.

Bij ingang van een nieuw tijdvak kunnen de volgende zaken veranderen:

- De gemeente kan de meest recente Algemene Bepalingen (AB's) opleggen (deze wijzigingsbevoegdheid is in de uitgifte-akte vastgelegd)
- Er wordt een nieuwe canon vastgesteld op basis van de actuele waarde van het perceel
  - De erfpachter heeft hierbij de keuze uit twee opties:
    - Accepteren van een door de gemeente voorgestelde nieuwe canon
    - Onafhankelijke canonvaststelling door een commissie van drie taxateurs
- De erfpachter heeft voor het nieuwe tijdvak de keuze uit de betaalopties van de nieuwe AB's

De volgende zaken blijven bij ingang van een nieuw tijdvak ongewijzigd:

- De erfpachter en de erfverpachter
- Het voortdurende karakter van het erfpachtrecht (de gemeente heeft niet het recht om het erfpachtrecht zomaar op te zeggen bij een herziening)
- De perceelsomvang en de bestemming van het recht

De AB2000 kennen de volgende betaalmogelijkheden voor het 50-jarige tijdvak:

- Indexcanon: de canon wordt iedere 50 jaar geïndexeerd met inflatie minus één procentpunt
- 10-jaar vaste canon: de canon blijft 10 jaar vast, en wordt in jaar 10, 20, 30 en 40 aangepast aan de gewijzigde marktrente
- 25-jaar vaste canon: de canon blijft 25 jaar vast, en wordt in jaar 25 aangepast aan de gewijzigde marktrente, alsmede éénmalig aan de "inflatie +/- 1%" over de afgelopen 25 jaar
- Afkoop (= vooruitbetaling van de canon) voor 50 jaar; de afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde (zoals die in de uitgifte-akte, dan wel in de herzieningsakte, is opgenomen)

Indien de erfpachter voor canonbetaling heeft gekozen, kan hij niet tussentijds overstappen van de ene op de andere canon (bijv. van 10 jaar vast naar indexcanon). Wel kan de erfpachter ervoor kiezen, om tussentijds de canon af te kopen tot het einde van het tijdvak. De afkoopsom wordt dan bepaald op de netto-contante waarde van de canon tot het einde van het tijdvak.

Van de rechten die de afgelopen jaren nieuw zijn uitgegeven, werd ongeveer de helft afgekocht (dit verschilt in de praktijk per jaar). Voor de andere helft wordt canon betaald (het overgrote deel kiest voor de indexcanon; de 10-jr en 25-jr vaste canon worden slechts marginaal gekozen)

Bovenstaand regime geldt zowel voor woningen als voor bedrijven. In de praktijk zijn er qua erfpachtbeheer echter wel verschillen:

- Voor woningen blijft de bestemming meestal ongewijzigd; er vinden gedurende een 50-jarig tijdvak dan ook doorgaans geen tussentijdse erfpachtwijzigingen plaats
- Bij bedrijven komt het regelmatig voor dat na enkele decennia de bestemming en/of de omvang wijzigen; dit kan leiden tot een tussentijdse erfpachtwijziging
  - Bij grote transformaties kan een vervroegde herziening plaatsvinden: op het moment van transformatie gaat dan een nieuw 50-jarig tijdvak in, ook al was het oude tijdvak nog niet geheel verstreken (dit gebeurt enkele keren per jaar)

Vanwege enkele beperkingen van de AB2000 is de gemeente Amsterdam bezig met de ontwikkeling van nieuwe Algemene Bepalingen. Het belangrijkste knelpunt is de onzekerheid die bewoners (en hypotheekbanken) ervaren bij een canonherziening: ze kopen een woning waarvoor het tijdvak binnen x jaar afloopt, maar weten op het aankoopmoment niet, wat de nieuwe canon wordt. Daarom werkt de gemeente aan een nieuw stelsel (dat nog **vertrouwelijk** is).

Het nieuwe stelsel zal voor niet-woonbestemmingen op hoofdlijnen ongewijzigd blijven (50-jarige tijdvakken met canonherziening).

Voor woningen zal het nieuwe stelsel echter sterk wijzigen: de 50-jarige tijdvakken worden vervangen door "tijdvak = woontijd": bij iedere overdracht wordt een nieuwe canon vastgesteld (gebaseerd op de overdrachtprijs van de woning), die geldig blijft tot de volgende overdracht. Tijdens zijn woontijd wordt de erfpachter dus niet meer onaangenaam verrast door een onvoorspelbare canonherziening. Momenteel worden de contouren van dit nieuwe stelsel afgestemd met belanghebbenden (notariaat, makelaardij, banken, belastingdienst, enz.) en worden ze verder uitgewerkt. Een van de opties die de gemeente overweegt, is om in het nieuwe systeem voor woningen de afkoop af te schaffen: voor woningen kan alleen nog maar canon worden betaald.

Andere uitwerkingpunten zijn: leidt een overdracht binnen één jaar na een vorige overdracht wederom tot een canonherziening, of geldt hiervoor een tijdslijm. Zeker bij overdrachten in de eerste paar jaar na nieuwe uitgifte zullen fiscale aspecten bij deze afweging een rol spelen.

Dit nieuwe systeem zou, volgens de planning, vanaf medio 2014 gaan gelden voor:

- Nieuw uit te geven rechten vanaf 2014
- Bestaande rechten waarvan de procedure voor canonherziening na 2014 wordt opgestart
- Bestaande rechten waarvan de erfpachter vrijwillig besluit, te converteren naar het nieuwe stelsel

Voor alle reeds bestaande rechten blijft het oude stelsel dus in principe bestaan tot de einddatum van het lopende tijdvak.