01050

AMSTERDAMSE COMPAGNIE

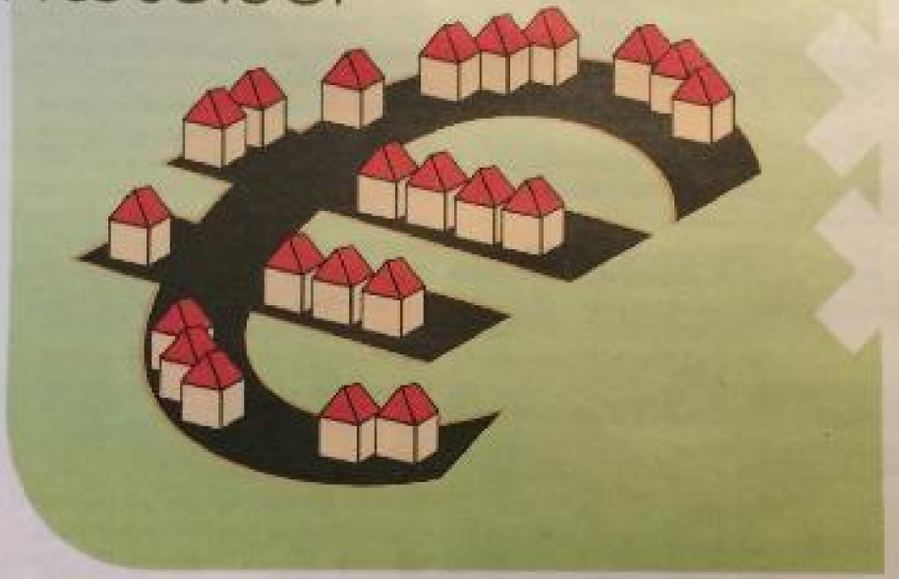
www.amsterdamsecompagnie.nl t +31 10 225 15 11

Hallie & van Klooster Makelaardij
IJburglaan 1279
1087 GJ Amsterdam
020-4 950 650

Hallie & Van Klooster Makelaardij

MEER INFORMATIE www.hurenindezeebonk.nl

Amsterdam moderniseert het erfpachtstelsel



Even terug naar waar we vandaan komen. Wat is erfpacht? In de meeste gevallen betekent het dat de gemeente Amsterdam (de verpachter) eigenaar is van de grond en dat de erfpachter de grond voor langere tijd in gebruik heeft tegen een jaarlijkse vergoeding (de canon). Op basis van algemene en bijzondere bepalingen mag je als erfpachter op die grond een onroerende zaak bouwen of gebruiken (bijvoorbeeld een woning of een appartement).

De gedachte achter het erfpachtstelsel was dat niet alleen de gebruiker van het stuk grond (die er woonde of er zijn bedrijf had) profiteerde van de waardetoename door de tijd, maar alle inwoners van de stad.

In het huidige erfpachtstelsel praten we over een voortdurend recht van erfpacht. Dit houdt in dat de canonvergoeding iedere vijftig jaar opnieuw door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld. Vaak leidt dit tot een aanzienlijk hogere canonvergoeding, terwijl pas in de laatste paar jaar van het tijdvak duidelijk wordt hoe groot die verhoging exact is. Deze onzekerheid is niet alleen vervelend voor de eigenaar, maar ook voor hypotheekverstrekkers en makelaars.

Wat er verandert

Na honderd jaar staat de gemeente Amsterdam voor een omvangrijke modernisering van haar erfpachtstelsel. In 2016 voert zij eeuwigdurende erfpacht in. Dit houdt in dat de hoogte van de erfpacht eenmalig wordt bepaald. De canon wordt daarna alleen nog jaarlijks geïndexeerd op basis van een inflatiecorrectie. Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en zijn voorwaarden.

Welke wijzen van betaling zijn er straks mogelijk? De erfpachter kan kiezen voor een jaarlijks geïndexeerde canon, of hij mag de jaarlijkse canonvergoeding voor eeuwig afkopen. Ook wordt de mogelijkheid nog onderzocht van een vaste canon die nooit meer wijzigt.

Vanaf 2016 voert de gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Wat houdt dit in?

Voordelen

Er is meer zekerheid over de lasten van het erfpachtrecht, omdat er geen aanpassingen meer plaatsvinden. Maar het wordt ook makkelijker een financiering te krijgen. Er ontstaat geen onzekerheid over de financierbaarheid aan het einde van een erfpachtperiode.

Voordat de wijziging wordt doorgevoerd, heeft de gemeente Amsterdam een aantal inspraakronden georganiseerd. De gemeente wilde peilen wat men vond van de wijze waarop zij invulling wil geven aan eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften, oftewel nieuwbouw. Daarnaast wilde de gemeente weten wat de inwoners van Amsterdam vinden van de vaste canon, indexcanon of afkoopsom. De eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht worden in de zomer van 2016 verwacht. ●

Door Niels Maijer, Register Makelaar Taxateur van Makelaarskantoor BEN

128345