00847

European Newspaper of the Year

Vrij, Onverveerd

Het Parool

€ 2,20
VRIJDAG
6 JANUARI
2017
OPGERICHT IN 1940
77STE JAARGANG
NR 22.055



Ook in 1952 was het vol in Amsterdam **16**

Lea (21) gaat naar school, werkt als dj en is dakloos **PS30**



Cabaretier Thijs van de Meeberg voelt de druk **19**

Analyse Voor huizenbezitters zijn gevolgen nauwelijks te overzien

Hoofdpijn door de nieuwe erfpacht

Een historisch besluit: Amsterdam gaat na 120 jaar de erfpacht aanpassen. Amsterdammers met een koophuis staan dit jaar al voor een ingewikkelde keuze, die mogelijk tienduizenden euro's kan schelen.



Michiel Couzy
Roelf Jan Duin
GEMEENTEPOLITIEK

Circa 120.000 Amsterdamse huizenbezitters kunnen hun rekenmachine uit de bureaula pakken of alvast een afspraak maken met hun financieel adviseur. Vanaf de tweede helft van dit jaar moeten zij een keuze maken. Een erg ingewikkelde keuze, waar mogelijk tienduizenden euro's mee gemoeid zijn.

Met dank aan het gemeentebestuur, dat gisteren de plannen voor een nieuw erfpachtstelsel presenteerde. Een besluit gevat in twaalf lijvige documenten, waaronder de nodige rapporten met cijfers, tabellen, scenario's en parameters.

De overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is dan ook veel meer dan louter semantiek. Het voorstel van de gemeente mag zonder overdrijven historisch heten, het meer dan 120 jaar oude erfpachtstelsel verandert fundamenteel van aard.

Volgens wethouder Eric van der Burg is het nieuwe plan een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige stelsel, al kan hij niet garanderen dat iedere erfpachter erop vooruitgaat. "Maar voor de gemiddelde Amsterdamse huizenbezitter pakt het gunstig uit."

In het huidige stelsel van voortdurende erfpacht zien huizenbezitters zich na een periode van vijftig jaar, als de erfpacht opnieuw moet worden vastgesteld, geconfronteerd met stijgingen die soms oplopen tot duizenden euro's per jaar. Het nieuwe stelsel maakt daar een einde aan. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht stijgt de canon tot in de eeuwigheid alleen mee met de inflatie.

WOZ-waarde

Erfpachters kunnen opnieuw kiezen voor afkoop, maar dan voor eeuwig. Die betekent dat ze de gemeente een bedrag betalen op basis van de WOZ-waarde van hun woning en aan de hand van een waardering voor de buurt waarin ze wonen, waarna het huis voor altijd is gevrijwaard van erfpachtkosten.

Het is de gemeente er veel aangelegen om zo veel mogelijk mensen nog dit jaar te laten overstappen naar het nieuwe stelsel. Erfpachters die nog in 2017 naar het nieuwe systeem gaan, krijgen een korting van minstens 28 procent.

Snel beslissen loont dus, maar zijn de financiële consequenties van wel of niet overstappen wel te overzien voor iedere Amsterdammer? De gemeente lanceert binnenkort een rekentool op haar website waarmee mensen kunnen berekenen wat zij in het nieuwe stelsel kwijt zijn aan erfpacht, maar op basis daarvan is de keuze nog steeds geen uitgemaakte zaak. Veel huizenbezitters zullen vooral willen weten of de waarde van hun woning zal stijgen als ze erfpacht voor eeuwig afkopen. Zie je die pak 'm beet veertigduizend euro die je betaalt ooit nog terug?

Niet voor iedereen weggelegd

Persoonlijke omstandigheden zullen belangrijk zijn bij het maken van een keuze: zijn er verhuisplannen? Een kinderwens? Ook de financiële situatie speelt mee. Amsterdammers met peuters op een dure crèche houden doorgaans minder geld over om de erfpacht af te kopen dan mensen van wie de kinderen net het huis uit zijn. En heeft iedereen potje geld achter de hand om de erfpacht af te kopen of moeten ze hiervoor een nieuwe hypotheek afsluiten? Amsterdamse huizenbezitters worden gedwongen om na te denken over hun huidige en toekomstige woonsituatie.

De enigen die zeker zijn van hun zaak, zijn de financieel adviseurs en de Amsterdamse notarissen: de gemeente verplicht om de nieuwe erfpachtakte op te laten maken door een notaris in Amsterdam.

Welke keuzes zijn er? → 15

Verkiezingsbelofte

- Erfpachters moeten kiezen of ze overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of binnen het huidige stelsel blijven
- Of dit gunstig of ongunstig uitpakt, verschilt per woning
- Het aanpassen van het erfpachtstelsel was een verkiezingsbelofte van coalitiepartijen D66 en VVD
- De gemeente heeft bijna drie jaar gewerkt aan de overstapregeling
- Het in 1896 ingevoerde erfpachtstelsel is bedoeld om stijging van de grondwaarde af te romen

28%

→ Erfpachters die nog in 2017 naar het nieuwe systeem gaan, krijgen een korting van minstens 28 procent.

128117