Vragen of zorgen over het nieuwe erfpachtstelsel?

U bent erfpachter. Dat betekent dat u de gemeente een vergoeding (canon) betaalt voor het gebruik van grond voor uw huis of bedrijfspand. De hoogte van deze betalingen wordt na elke vijftig jaar opnieuw berekend op basis van de prijsontwikkelingen op de woningmarkt. De prijzen kunnen in vijftig jaar tijd flink zijn gestegen, waardoor de erfpachtkosten van het nieuwe tijdvak vaak hoger uitvallen. Het nieuwe erfpachtstelsel kan hier *niet direct* een einde aan maken, omdat de gemeente verplicht is iedereen gelijk te behandelen.
Door de jaren heen zijn er veel verschillende soorten erfpachters ontstaan met zeer uiteenlopende erfpachtverplichtingen. De enige manier om ervoor te zorgen dat iedereen onder dezelfde voorwaarden kan overstappen, is door nog eenmaal een nieuw tijdvak te laten beginnen[1]. De vraag is of dit een vijftigjarig tijdvak zal zijn of dat u erfpachtafspraken maakt voor de eeuwigheid . En die keuze staat u straks vrij.

Eeuwigdurende erfpacht
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Voor nieuwbouw die vanaf 1 juli 2016 wordt ontwikkeld is dit erfpachtstelsel een feit. Voor u als bestaande erfpachter wordt een overstapregeling gemaakt zodat u, wanneer u daarvoor kiest, ook op eeuwigdurende erfpacht kunt wonen of werken. Dit geldt dus ook voor (toekomstige) erfpachters van nieuwbouw waarvan de voorbereidende werkzaamheden al zijn begonnen.
Overstappen is altijd vrijwillig. U kunt ook in het huidige stelsel blijven. In dat geval kiest u bij het einde van uw huidige tijdvak voor een nieuw tijdvak van vijftig jaar in plaats van voor de eeuwigheid.

Kosten eeuwigdurende erfpacht
Over de kosten voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is nu nog geen duidelijkheid te geven. Er staan wel rekenvoorbeelden op de website, maar die tonen alleen de methode van berekening aan. De gemeente wil daarover nog een korting geven om de overstap aantrekkelijker te maken. Deze korting is nog niet bekend, maar zal in de inspraak nog worden voorgelegd aan de stad.

Eerste overstappers in 2017
Er is nu nog niets te zeggen over de kosten voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Alle bedragen die nu genoemd worden, zijn nog zonder de genoemde korting, en zeggen dus nog niet zoveel. Als extra service in de inspraak staat er in het najaar een online rekenmodule klaar waarmee u voor het eerst een idee kunt krijgen van uw persoonlijke overstapkosten. Afhankelijk van de hoeveelheid inspraakreacties staat de besluitvorming nu gepland in het voorjaar van 2017. Daarna kunnen de eerste mensen overstappen.

Hebt u nog vragen?
Op www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u zich verder informeren en inschrijven op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven. Vindt u hier niet het antwoord op uw vragen? Dan kunt u bellen met 14020 of mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Wilt u liever langskomen voor een kort gesprek? Schrijf u dan in voor het erfpachtspreekuur op de website.

[1] Waarom dit zo is, kunt u nalezen op de website www.amsterdam.nl/erfpacht