Krant Amsterdam

Zekerheid over uw erfpachtkosten

Erfpachters in Amsterdam kunnen straks kiezen: blijven zij erfpachter volgens hun huidige afspraken, of kiezen ze voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht? Tot en met 19 februari kan iedereen reageren op de plannen waarmee overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel mogelijk wordt.

In Amsterdam staan de meeste huizen en bedrijfspanden op grond van de gemeente. Deze grond is uitgegeven in erfpacht. Dat betekent dat mensen de grond mogen gebruiken, maar geen eigenaar zijn. Voor het gebruik betalen zij een vergoeding (de canon). De hoogte van die canon wordt elke vijftig jaar opnieuw bepaald. Daarvan zijn erfpachters zich niet altijd bewust. Bijvoorbeeld als de canon voor een tijdvak van 50 jaar is afgekocht en er dus niet ieder jaar canon betaald wordt.
De hoogte van de canon wordt gebaseerd op de marktwaarde van dat moment. Als die waarde gestegen is, stijgt ook de canon. Het is niet lang van tevoren te voorspellen wat de kosten zullen zijn na het aflopen van een tijdvak. Daardoor worden erfpachters na het verlopen van hun tijdvak geconfronteerd met soms fors hogere kosten, waar ze vaak geen rekening mee hebben gehouden.

Zekerheid

In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Nieuwbouwgrond wordt sindsdien in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, bijvoorbeeld op Zeeburgereiland en in Noord. Eeuwigdurende erfpacht geeft zekerheid over de kosten. In dit nieuwe stelsel wordt de canon namelijk nog maar één keer berekend en niet elke vijftig jaar opnieuw. Deze zekerheid wil de gemeente mogelijk maken voor alle erfpachters.
Bestaande erfpachters met een woning kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel als de Overstapregeling is vastgesteld: de regeling die overstappen financieel en juridisch regelt. De verwachting is dat in 2017 overstappen naar het nieuwe stelsel (gemiddeld) aantrekkelijker is voor de erfpachter dan wanneer die aan het einde van het tijdvak zou kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak.

Sinds 1896

Amsterdam kent erfpacht sinds 1896. In het begin waren het met name ondernemers die grond in erfpacht kregen. Zij investeerden liever in hun bedrijf dan in de grond en de gemeente maakte dat op deze manier mogelijk. Raadslid mr. M.W.F. Treub (later wethouder en uiteindelijk minister) diende in 1890 een motie in om enkele percelen bouwgrond niet te verkopen. Hij wilde ze 'in opstal uitgeven'. Eind 1896 leidde dit tot de invoering van erfpacht. Door de jaren heen zijn de Algemene Bepalingen (de spelregels van het stelsel) gewijzigd om aan de eisen van de tijd te voldoen.

Inspraak

De inspraakperiode is van 9 januari tot en met 19 februari. De reacties worden samen met de plannen voorgelegd aan de gemeenteraad. De besluitvorming wordt verwacht in juni 2017. Daarna is eeuwigdurende erfpacht dan ook voor bestaande erfpachters beschikbaar.

Meer informatie: www.amsterdam.nl/erfpacht