

De invoering van het nieuwe stelsel is een monsterklus voor de gemeente Amsterdam. © ANP

Amsterdamse huizenbezitters kunnen in de tweede helft van dit jaar kiezen voor eeuwigdurende erfpacht. Wie nog in 2017 beslist, maakt gebruik van het gunstigste tarief.

DOOR: MICHIEL COUZY EN ROELF JAN DUIN 5 JANUARI 2017, 18:49

Dit blijkt uit de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel dat het gemeentebestuur donderdagavond naar buiten heeft gebracht.

ADVERTISING

inRead invented by Teads

00877nvoering van dit nieuwe stelsel is een monsterklus voor de gemeente. In potentie kunnen 120.000 huizenbezitters overstappen. Het is ook een historisch besluit, want de gemeente stapt af van een stelsel dat al zo'n 120 jaar van kracht is en waarbij huizenbezitters hun erfpacht kunnen afkopen voor bijvoorbeeld vijftig jaar, of elk jaar een vast bedrag aan canon betalen.

Verrassingen
Volgens het gemeentebestuur brengt het huidige stelsel veel onzekerheid met zich mee; als de erfpacht na vijftig jaar opnieuw wordt vastgesteld, krijgen de huizenbezitters veelal een enorme verhoging te verwerken. Om dit soort verrassingen te voorkomen, kunnen Amsterdammers in de tweede helft van 2017 kiezen voor eeuwigdurend erfpacht.

Ze hebben dan de zekerheid dat ze elk jaar een vast bedrag betalen, dat weliswaar met de inflatie meestijgt, maar niet meer na vijftig jaar in een keer de lucht in schiet. Deze keuze is vrijwillig.

Amsterdammers kunnen ook vasthouden aan hun huidige erfpacht. Huizenbezitters die wel overstappen, betalen een jaarlijks canon, dat afhangt van de WOZ-waarde van hun huis. Hierbij hanteert de gemeente een quotiënt, die afhankelijk is van de buurt. Bijvoorbeeld: een bewoner in het gewilde centrum zal 46 procent van de WOZ-waarde moeten ophoesten, iemand buiten de ring misschien wel minder dan tien procent.

28 procent
Vervolgens wordt een korting van tien procent berekend. Voor de snelle beslissers geldt de WOZ-waarde van 2014. In de jaren erna geldt de WOZ-waarde van twee jaar eerder; in 2018 dus die van 2016. Mensen die dit jaar al overstappen, hebben dan voordeel, want de WOZ-waarde in 2014 is veel lager dan die in 2016. Volgens de gemeente kan dit een voordeel opleveren van minstens 28 procent. Huizenbezitters die kiezen voor eeuwigdurend erfpacht kunnen die afkopen of een jaarlijks canon betalen.

Het nieuwe stelsel wordt eerst ter inspraak voorgelegd, Amsterdammers kunnen tot 19 februari reageren. Na beantwoording en verwerking van de reactie, buigt de gemeenteraad zich over het voorstel, naar verwachting in juni. Dan valt het besluit.

Het is mogelijk een referendum over het stelsel aan te vragen.

SEBA: referendum

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) zal 'hoogst waarschijnlijk' een referendum in gang zetten over het nieuwe erfpachtstelsel, waarvoor het gemeentebestuur donderdagavond de plannen heeft bekendgemaakt.
Dit zegt voorzitter Koen de Lange in een eerste reactie op het voorstel. "Ik vind deze plannen een groot onvermogen van de Amsterdamse politiek."

De Lange geeft aan dat SEBA de komende dagen zal gebruiken om alle details van het voorstel tot zich te nemen en dan de knoop over het referendum door te hakken. "Maar zo op het eerste gezicht acht ik dat hoogst waarschijnlijk."
Amsterdamse huizenbezitters kunnen vanaf de tweede helft van dit jaar besluiten of ze overgaan op eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment hebben ze hun erfpacht afgekocht voor een bepaalde periode of betalen ze een jaarlijks canon. Als die periode voorbij is, wordt de erfpacht opnieuw vastgesteld en dit leidt vrijwel altijd tot een forse verhoging.
Om dit soort verrassingen te voorkomen, kunnen ze ook kiezen voor een vast canon tot in de eeuwigheid, die alleen met de inflatie mee stijgt. Volgens De Lange zijn Amsterdammers alles bij elkaar veel meer kwijt als ze kiezen voor het nieuwe stelsel. "Dit is een ordinaire prijsverhoging." SEBA heeft in een eerder stadium al 36.000 handtekeningen opgehaald, genoeg voor een referendum. Volgens De Lange zijn die nog geldig. Een referendum zal de invoering van het stelsel vertragen.

Volg en lees meer over:
☐ Wonen in Amsterdam ☐ Amsterdam ☐ Erfpacht