Gevolgen nieuw erfpachtstelsel nauwelijks te overzien



Het nieuwe erfpachtstelsel maakt een eind aan prijsstijgingen © ANP

Analyse - 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.

DOOR: MICHIEL COUZY EN ROELF JAN DUIN 6 JANUARI 2017, 12:49

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 donderdag 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.

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

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.

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

---

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 een 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.

Lees ook: Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen [+]

Welke keuzes heeft de (toekomstige) huizenbezitter?

1. Uw erfpacht is afgekocht tot 2035 - Eeuwigdurende canon: tot 2035 verandert niets, daarna gaat de canon in; fluctueert met inflatie. - Voor eeuwig afkopen: de afkoopsom wordt direct berekend, en daarbij telt de looptijd tot 2035 mee. Daarna bent u overal vanaf. - Niets doen: in 2035 kunt u de erfpacht opnieuw afkopen voor vijftig

jaar of alsnog een andere keuze maken.

2. U betaalt jaarlijks de canon tot 2035 - De canon gaat na 2035 opnieuw in, tot dan blijft alles bij het oude. Na 2035 stijgt die canon met inflatie. - Eeuwigdurend afkopen: dan koopt u zowel de jaarlijkse canon tot 2035 af als de betalingen daarna. Hiervoor is wel een zak geld nodig, maar dan bent u overal vanaf. - Niets doen: dan krijgt u in 2035 een aanbod voor een nieuw canon voor 50 jaar en één voor eeuwig.

3. U bent van plan een huis te kopen - Eeuwigdurende canon, die elk jaar met de inflatie mee stijgt, of u zet de canon voor vijftig jaar vast. Ook dan stijgt die mee met de inflatie. - Voor eeuwig afkopen. U betaalt een fors bedrag, maar dan bent u overal vanaf. Dit bedrag kunt u wellicht meefinancieren in de hypotheek. - Afkopen voor vijftig jaar. In 2067 wordt de erfpacht opnieuw bepaald.