

De gemeente Amsterdam wil de erfpachtregeling drastisch wijzigen. Het huidige stelsel brengt veel onzekerheid met zich mee, daarom kunnen woningbezitters halverwege 2017 kiezen voor eeuwigdurende erfpacht. Het plan stuit op veel bezwaren. Zo vindt stichting erfpachters belang Amsterdam (SEBA) het nieuwe stelsel veel te ingewikkeld en te duur voor huiseigenaren. Huiseigenaren vinden dat de canon de pan uit rijst: in de oude én de nieuwe regeling.



Martin Daverschot
TOEGEVOEGD NOTARIS
BIJ BOEKEL

‘Met de nieuwe erfpachtregeling is er wat mij betreft een stuk duidelijkheid gekomen. De onzekerheid omtrent de canonaanpassing tegen het einde van het tijdvak is weggenomen met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop. Niet alleen voor particulieren, maar

Wijziging erfpacht Amsterdam

WAT VINDT U DAAR NU VAN?

ook voor buitenlandse beleggers die vaak moeilijk kunnen beredeneren dat er geen zekerheid is te geven over de hoogte van de canon na afloop van het tijdvak. Neemt niet weg dat het stelsel op onderdelen best ingewikkeld blijft. Maar dat is, vrees ik, inherent aan dit systeem. Afschaffing van het erfpachtstelsel was politiek niet haalbaar; het nieuwe stelsel is een compromis. Voor iemand die op het punt staan zijn woning te verkopen, kan het misschien aantrekkelijk zijn de canon eeuwigdurend af te kopen als hij verwacht dat kopers bereid zijn meer te betalen voor een woning waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht. Echter, de eerste geluiden die mij bereiken over berekening van de afkoopprijs zijn pessimistisch; over de overstapregeling zal binnenkort nog wel het nodige te doen zijn voordat die officieel wordt vastgesteld.’ •



Leonie Bakker
NOTARIS BIJ LB NOTARIAAT
EN MEDIATION

‘In de huidige regeling wordt de canon elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld en worden erfpachters verrast door een fors hogere nieuwe canon. In de nieuwe regeling kunnen de erfpachters zelf bepalen of ze bij het huidige stelsel blijven, of dat ze kiezen voor het nieuwe stelsel, waarbij door hen een eenmalige afkoopsom wordt voldaan. Via een rekentool kunnen de erfpachters een indicatie krijgen wat het hen kost om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het blijkt dat de nieuwe afkoopmogelijkheid exorbitant hoge kosten met zich meebrengt. De afkoopsom



Bart Dudok van Heel
NOTARIS BIJ DUDOK VAN
HEEL NOTARIAAT

‘Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht beoogt de gemeente meer zekerheid en transparantie te bieden voor de erfpachter. Zo ontbreekt in de nieuwe algemene bepalingen de canonherziening en de bevoegdheid van de gemeente om eenzijdig nieuwe bepalingen van toepassing te verklaren. Ter uitvoering van het nieuwe stelsel zijn de eerste erfpachters benaderd met een indicatieve berekening. Dit valt bij velen rauw op hun dak. Niet alleen de financiële consequenties, maar ook de wijze van berekening. De berekening van de erfpachtgrondwaarde wordt gebaseerd op de WOZ-waarde vermeerderd met “de buurtstraatquote”. Deze buurtstraatquote moet recht doen aan de verschillen die er in een buurt zijn. Daartegenover verstrekt de gemeente een depreciatiekorting en snelle beslissers genieten van hun oude (vaak voordelige) WOZ-waarde. De onzekerheid van een kostenstijging bij een canonherziening en het eenzijdig van toepassing verklaren van algemene bepalingen verdwijnen inderdaad, maar er komen nieuwe onzekerheden voor terug. Kunnen erfpachters de financiële gevolgen dragen? Willen hypotheekverstrekkers dit meefinancieren? Welke gevolgen heeft dit op de (verkoop) waarde van de woning?’ •

kan oplopen tot honderdduizenden euro's. De meeste erfpachters zullen daarom tot afkoop niet in staat zijn. Als de erfpachter niet afkoopt, dan zal zijn jaarlijkse bijdrage uiteindelijk flink worden verhoogd. Onzeker is de reactie van de banken op de consequenties van de nieuwe regeling. Het nieuwe stelsel blijkt nagenoeg onbetaalbaar te zijn en schiet daardoor, en door nieuwe onzekerheden, volledig zijn doel voorbij. Vooralsnog lijkt alleen de gemeente Amsterdam voordeel te hebben van het nieuwe stelsel.’ •