nrc.nl

Onbeperkt nrc.nl

Alle abonnementen

Secties

Wat betekent het nieuwe erfpachtstelsel voor Amsterdammers?

Erfpacht

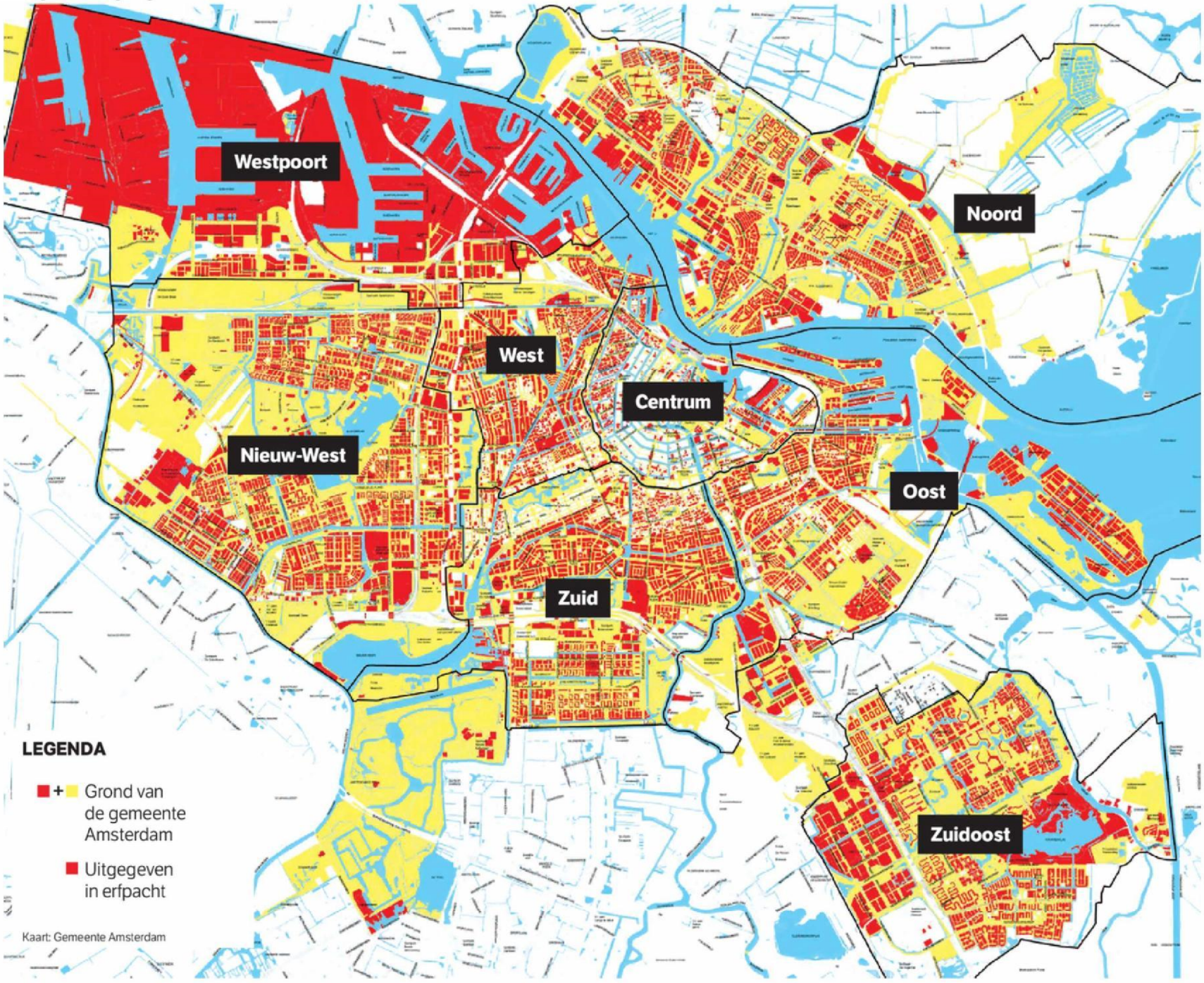
Het erfpachtdossier ontplofte afgelopen weken, nadat wethouder Van der Burg zijn plannen rond de overstap naar het eeuwigdurende stelsel presenteerde. Wat betekent het nieuwe stelsel voor Amsterdammers met een koophuis?

Tim Wagemakers

27 januari 2017

ANP / (10)(2e) van (10)(2e)

00887rfpacht op 1 januari 2015



De onrust rondom het nieuwe erfpachtstelsel suddert al twee jaar, maar sinds twee weken is het erfpachtdossier in Amsterdam geëxplodeerd. Middels een door de gemeente online geplaatste rekentool kunnen individuele erfpachters hun toekomstige kosten binnen het eeuwigdurende erfpachtstelsel doorrekenen. Sommigen vrezen hun huis uit te moeten, belangenverenigingen roepen op tot protest en verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg (VVD, Grondzaken) stormde een commissievergadering uit nadat een verontruste erfpachter de wethouder onder meer verweet „het verschil tussen goed en kwaad" niet te kennen.

Veel retoriek en gezwollen woorden dus, terwijl ondertussen 110.000 Amsterdammers voor een belangrijke keuze staan die heel veel of iets minder geld gaat kosten. Hoewel langzamerhand steeds meer Amsterdammers op de hoogte zijn van de komst van een nieuw erfpachtsysteem zijn de kosten en afwegingen voor veel mensen onduidelijk. En vliegen bedragen variërend van 500 tot 300.000 euro aan erfpachtkosten over tafel.

00887

Waar gaat het om? Huiseigenaren met een huis gebouwd na 1896 betalen in het huidige voortdurende stelsel canon aan de gemeente Amsterdam: een jaarlijkse vergoeding of afkoopsom voor het gebruik van de grond onder hun huis. Na de looptijd van hun contract, meestal 50 jaar, wordt de hoogte van de erfpacht opnieuw vastgesteld aan de hand van marktprijzen en hogere rente. Vaak tot grote schrik van huiseigenaren, die fors meer betalen omdat hun grond nu meer waard is dan 50 jaar daarvoor. Of tot grote schrik van de nieuwe huiseigenaren, die geen rekening hielden met de erfpacht bij het kopen van hun huis.

Nog één laatste rekening

En dus wil de gemeente naar een systeem waarbij mensen „nog één laatste vervelende rekening krijgen", vertelt wethouder Van der Burg. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De huiseigenaar die overstapt heeft dan twee keuzes. Hij of zij kan in één keer het hele bedrag afkopen, waarna de gemeente nooit meer langskomt. „Al zal bijna niemand dat bedrag zo hebben liggen." De andere optie is om een vast bedrag per jaar te betalen, dat alleen met inflatie stijgt.

Erfpachtjargon Wat betekenen begrippen als 'depreciatie', en 'buurtstraatquote'?

Die hele erfpachtkwestie is al ingewikkeld genoeg, en dan worden ook nog woorden gebruikt waar velen nog nooit van gehoord hebben. Twee veelvoorkomende begrippen.

Depreciatie: in de volksmond ook wel 'korting' genoemd. De gemeente gaat bij de bepaling van de WOZ-waarde uit van grond in vol eigendom. Grond met een recht van erfpacht is echter minder waard dan grond in vol eigendom. De correctie op de grondwaarde om te komen tot grondwaarde bij grond in erfpacht, noemen we depreciatie.

Buurtstraatquote: dit is het percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond. De rest is de waarde van de stenen. De afzonderlijke percentages per huis in een buurt worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal huizen van die buurt. Dat levert de buurtstraatquote (BSQ) op. Er is een buurtstraatquote voor appartementen en een BSQ voor eengezinswoningen. De buurtstraatquote is hoger voor eengezinswoningen dan voor appartementen en varieert van delen in Zuidoost en Noord met een BSQ van 5 procent, tot woningen in Zuid met een BSQ van 80 procent.

Diegene die overstapt terwijl zijn contract nog niet is afgelopen dient zijn tijdvak uit, maar weet nu al het eeuwigdurende bedrag dat hij daarna gaat betalen. Aan het eind van het tijdvak beslist de Amsterdammer of hij het bedrag in één keer afkoopt of in termijnen afbetaalt.

128161

00887
Vasthouden aan voortdurende erfpacht is een derde optie. Maar dan wordt aan het eind van het contract een nieuw tijdelijk contract met de gemeente afgesloten - en nu is er nog niets te zeggen over de hoogte van het erfpachtbedrag. In de plannen wordt er vanuit gegaan dat de woningmarkt niet instort, de WOZ-waarden de komende jaren zullen stijgen en het dus goedkoper is om eerder over te stappen.

WOZ-waarde en buurt zijn bepalend

In het kort zijn de ingrediënten waarmee het afkoopbedrag wordt bepaald de WOZ-waarde van een huis en de buurt waar het huis staat. De gemeente berekent per buurt een quotiënt, die wordt vermenigvuldigd met de WOZ-waarde van het huis. Het bedrag dat overblijft is vervolgens de grondwaarde. Voor 'vroegboekers' - mensen die dit jaar nog overstappen - wordt de WOZ-waarde van 2014 gepakt. Over het algemeen is die een stuk lager dan die van 2015 of 2016, waardoor het erfpachtbedrag ook lager uitpakt.

Daarnaast krijgt iedereen die overstapt, ook na 2017, een 'korting' (of technischer 'depreciatie') van 10 procent op de grondwaarde. Voor wie later overstapt wordt de WOZ-waarde van 2 jaar daarvoor gebruikt. Het bedrag dat dan overblijft is de erfpachtgrondwaarde. Die wordt tot slot verrekend met een canonpercentage van op dit moment 2,39 procent om het uiteindelijke, te betalen bedrag te krijgen.

Twee voorbeelden. Een bewoner in het centrum met een appartement met een WOZ-waarde van 285.000 euro zal 46 procent (de buurtstraatquote) daarvan moeten betalen. Na een aftrek van 10 procent 'korting' en de verrekening met het canonpercentage levert dat een afkoopsom op van 46.777 euro - of een jaarlijks bedrag van 2.802 euro. Iemand in Zuidoost met een appartement met een WOZ-waarde van 145.000 euro heeft maar een buurtstraatquote van 5 procent en moet na aftrek van de korting en verrekening met het canonpercentage 156 euro per jaar betalen, of 2.542 euro in totaal. Bij eengezinswoningen ligt de buurtstraatquote hoger dan bij appartementen, met enkele uitschieters richting de 80 procent.

Denk goed na over toekomstplannen

De verschillen zijn dan ook groot, per buurt of huis. Advocaat en schrijver van het boek *50 vragen over erfpacht* Mark van Weeren is huiverig om advies te geven of mensen wel of niet moeten overstappen zodra dat kan. Volgens hem moeten huiseigenaren vooral goed nadenken wat hun toekomstplannen zijn. „Iemand wiens erfpachtcontract binnen 5 jaar afloopt en die zijn huis wil verkopen kan beter snel beslissen of hij wil overstappen, of op basis van de geldende erfpachtvoorwaarden zijn contract wil verlengen. Een nieuwe koper wil niet geconfronteerd worden met

128161

00887
een aanzienlijke verhoging van de erfpachtcanon als hij het huis net gekocht heeft. Voor iemand die 73 is en nog een erfpachtcontract van 30 jaar heeft, maakt het uiteindelijk allemaal niet zoveel uit."

" Een nieuwe koper wil niet geconfronteerd worden met een aanzienlijke verhoging van de erfpachtcanon als hij het huis net gekocht heeft „

Wel wijst Van Weeren huiseigenaren op het belang van de komende maand, als de inspraakperiode geopend is. De korting die Van der Burg geeft van 10 procent en een WOZ-waarde uit 2014 is volgens hem veel te laag. „In Den Haag is ook overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, maar daar bedragen de kortingen 50 procent. In Amsterdam was de korting altijd 40 procent - tot een paar jaar geleden."

Ook denkt Van Weeren dat de buurtstraatquote, de waarde van de grond ten opzichte van de WOZ-waarde, nog een flink onderwerp van discussie wordt. Willen banken bijvoorbeeld nog wel een hypotheek financieren als in populaire buurten het grootste gedeelte van de WOZ-waarde in de grond zit, die niet eens van de huiseigenaar is? Ook Van der Burg erkent dat de buurtstraatquote het heikele punt is. „De meeste mensen die nu inspreken willen dat de buurtstraatquote, en daarmee het erfpachtbedrag, omlaag gaat."

Belangenvereniging Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (SEBA) wil af van de buurtstraatquote en die vervangen door één percentage voor de hele stad. Zij vinden dat de gewildheid van de locatie al in de WOZ-waarde zélf zit en dus niet daar bovenop nog eens verrekend moet worden in de buurtstraatquote. Daarnaast moet de korting volgens SEBA minimaal richting de 40 procent.

VVD-wethouder Eric van der Burg wijst er echter op dat de korting niet aan hem is, maar aan de gemeenteraad. Coalitiepartner SP vindt, net als PvdA en GroenLinks, hoge kortingen een onnodig cadeautje voor de huiseigenaar.

Gemeenteraad beslist in juni

Uiteindelijk zijn eventuele aanpassingen in handen van de gemeenteraad. Zij beslissen in juni over de overstap naar het eeuwigdurende stelsel én de bandbreedte van een eventuele korting of buurtstraatquote. Daarmee is de rekentool die nu online staat slechts een indicatie, en kan het bedrag voor erfpachters veranderen - naar alle

128161

00887
waarschijnlijkheid eerder lager dan hoger.

Onder druk van belangenverenigingen als SEBA, die aansturen op demonstraties en een eventueel referendum, is er wellicht veel vloeibaar. Zelfs coalitiepartner D66 is vooralsnog sceptisch over het voorstel: raadslid Joris van Osselaer hintte in raadsvragen erop dat ook hij het nieuwe systeem te duur vindt.

Daarmee zit Van der Burg in een lastig pakket; als VVD'er die het liefst van erfpacht af zou willen, maar nu een compromis verdedigt waar de kritiek op toeneemt.

En voor de erfpachter komt er pas echt duidelijkheid zodra het stelsel er doorheen is: dan zal de gemeente per huis een aanbieding doen.

KRITIEK 'IK SNAP DAT MENSEN ZICH TE PLETTER ZIJN GESCHROKKEN'

Naast het feit dat veel erfpachters graag de grond onder hun huis zouden willen kopen, richt de meeste kritiek zich op de prijsbepaling van de gemeente, die ervoor zou zorgen dat mensen te veel betalen.

De Makelaarsvereniging Amsterdam noemde bij monde van Sven Heinen de plannen in het ***Financieele Dagblad*** al „gênant" en (net als belangenvereniging SEBA) de erfpachtkosten voor veel mensen „onbetaalbaar".

Wethouder Eric van der Burg snapt dat sommige mensen zich „te pletter zijn geschrokken", maar vindt dat hij slechts „verborgen kosten" zichtbaar heeft gemaakt. „Als jij over 30 jaar 100.000 euro aan erfpacht moet betalen, dan had je dit ook in het oude stelsel moeten betalen."

Meer informatie over de erfpachtkwestie?

De gemeente heeft op haar site alle informatie over het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de overstapregeling staan.

Daarnaast kunnen huiseigenaren een rekentool gebruiken om de geschatte, individuele kosten in het eeuwigdurende stelstel uit te rekenen. Voor het gebruik van de rekenhulp zijn naast postcode, huisnummer en WOZ-waarde van 1 januari 2014 ook het type Algemene Bepalingen vereist. Deze staan op de koop- of leveringsakte van de woning, of kunnen via een notaris of gemeente worden opgevraagd.

In de inspraakperiode (tot en met 19 februari) organiseert de gemeente bijeenkomsten, bijvoorbeeld een informatiemarkt (31 januari t/m 2 februari) op het stadhuis. Wie actie wil voeren, of meer informatie wil inwinnen kan ook terecht bij belangenverenigingen als Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en Het Actiecomité Verontruste Erfpachters.

128161