

Erfpachtadvocaat Eduard de Geer. FOTO MATS VAN SOOLINGEN

Koen de Lange van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) adviseert huizenkopers voorlopig geen huis te kopen dat op erfpacht staat. Anders kunnen ze tienduizenden euro's kwijtraken.

Vanaf juli 2016 zal het gemeentebestuur Amsterdamse erfpachters een aanbod doen. Rond januari moet de gemeenteraad daarover een besluit nemen. De belangrijkste keuzes vallen volgende maand. Het college formuleert dan een voorstel en op 27 augustus vergaderen de 'grondwaardecommissie' en gemeenteraadsleden daarover. Daarna wordt een nieuw voorstel ter inspraak voorgelegd aan burgers.

Dit was de aanleiding voor ongerustheid erfpachters in Buitenveldert om deze maand in een kokend zaaltje in het Huis van de Wijk een 'actievergadering' te beleggen. Ze willen met flyers en protestborden de Stopera wakker schudden.

De belangrijkste vernieuwing is dat erfpachters de keuze krijgen tussen hun huidige erfpachtcontract, waarbij de erfpacht na elk tijdvak wordt vernieuwd, en een eeuwigdurige canon, waarbij de verplichtingen niet van een huis op erfpacht niet wat de canon kost en kan hij dus ook niet weten wat dat huis en de grond waard zijn.

'De kern van het probleem: de huizenmarkt heeft het fenomeen lang genegeerd'

Ook blijft vooralopig onduidelijk wat met de waarde van zijn huis gebeurt als de erfpachter niet overstapt op het nieuwe stelsel en de buren dat wel doen. En welke gevolgen hebben die stappen voor de degenen die een nieuwe hypotheek afsluiten?

Het uitgangspunt van de gemeente bij het vaststellen van de nieuwe erfpacht is het in juni verschenen rapport van de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Tilburg en Piet Eichholtz (Maastricht). Volgens Koen de Lange van Seba deugt het rapport van de hoogleraar waarde. De gemeente zweeg hierover."

"Maar bij de erfpachtvernieuwing rekent de gemeente inzens 48 procent van die waarde toe aan de grond. De bezitter van zo'n huis moet dus nog 108.000 euro aan de gemeente betalen, minus een korting van zeg ruim 30.000 euro.

Voor kopers zijn die huizen, als ze nog niet op het nieuwe systeem zijn overgestapt, dus geen 250.000 euro waard, maar 180.000 euro. De koper krijgt van zijn bank mogelijk ook de financiering niet om meer te betalen. Nu al krijgen makelaars die woningen op erfpacht in de verkoop hebben, vragen van banken.

De gemeente Amsterdam weigert commentaar zo lang er geen voorstel ligt. Hetzelfde geldt min of meer voor de woordvoerders van de drie coalitiepartners D66, VVD en SP, die zich deze week door erfpachtadvocaat De Geer hebben laten informeren (zie kader). Joris van Osselaar (D66) zegt wel met vragen en twijfels te zitten. Volgens Daniël van der Ree (VVD) zijn er vooral technische vragen behandeld. Tiers Bakker (SP) wil er niets over kwijt.

'Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'

Eén ding is volgens erfpachtadvocaat Eduard de Geer van kantoor Corten De Geer glashelder. Ook hij vindt het advies uit het deskundigenrapport als startpunt verkeerd.

De Geer is tevens de advocaat in de Seba-zaak, waarin het Amsterdamse gerechtshof heeft bepaald dat de gemeente niet elk tijdvak de regels mag veranderen. Volgend jaar beslist de Hoge Raad in cassatie. Als die de erfpachters gelijk geeft, hebben deze huizenbezitters, eeuwigdurend, recht op de oude lagere erfpacht. Een aanbod van de gemeente zal dan zeker door niemand worden aanvaard.

"De deskundigen gaan er enerzijds vanuit dat de opbouw van de WOZ-waarde die door de Belastingdienst wordt gehanteerd, juist is," aldus De Geer. "Het door de Belastingdienst berekende erfpachtdeel WOZ-waarde bestaat voor een groot deel uit de aankoopprijs van het huis, en voor een

Het door de commissie gehanteerde percentage acht De Geer onredelijk

klein deel uit de 'erfpachtcorrectie', het deel dat van de gemeente is."

In hetzelfde rapport berekenen de deskundigen de grondwaarde op een andere manier. Daarbij trekken zij van de WOZ-waarde de herbouwwaarde van het huis af. Zo komen de deskundigen op een grondwaarde van bijna de helft van de totale waarde van een huis. "Het kan," aldus De Geer, "niet allebei juist zijn."

Ook stelt De Geer dat de gemeente ten onrechte de waardestijging van een huis aan zichzelf toerekent. "Het zijn bewoners die de sfeer in historische binnensteden maken," zegt hij. "De door de gemeente gefinancierde voorzieningen zijn niet de belangrijkste factoren."

Een volgend punt dat de grondwaardecommissie volgens De Geer niet goed toepast, is de depreciatie, de waardevermindering ten opzichte van eigen grond omdat grond op erfpacht nadelen heeft en minder waard is.

De rechter heeft in de zogeheten zaak-Honnebier al uitgemaakt dat de grondwaarde bij erfpacht met veertig procent naar beneden moet worden bijgesteld. Het is volgens De Geer de omgekeerde wereld dat de rapportschrijvers dit negeren, maar wel aanbevelen om politieke redenen een korting toe te passen.

Ook het door de commissie voorgestelde canonpercentage acht De Geer onredelijk. Dat percentage bestaat uit een inflatiecomponent, een rentecomponent, een risicocomponent en een kostendeel.

Het grote probleem zit in het risico- en kostendeel. Dat beslaat meer dan de helft van de te betalen canon. De argumenten die de commissie voor deze verhoging aanvoert, zijn niet onderbouwd en horen niet thuis bij eeuwigdurende erfpacht. De genoemde risico's zijn volgens de commissie zelf symmetrisch verdeeld over beide partijen. Het is niet redelijk de erfpachter daarvoor te laten betalen.

Ook de vergoeding voor het risico dat een huizenbezitter geen canon betaalt, is volgens De Geer onzin. In de wet is bepaald dat in geval van wanbetaling de gemeente de canon en alle kosten kan verhalen door het erfpachtrecht te beëindigen en het huis te verkopen.

Wat resteert zijn de administratiekosten. "Die zijn met de helft van de canon veel te hoog. De canoninkomsten van Amsterdam bedroegen in 2014 circa 88 miljoen euro. Voor 44 miljoen euro doe ik die administratie wel voor de gemeente."