MORGEN

4 87

De erfpacht in Amsterdam afkopen gaat niet vanzelf

Lien van der Leij
vrijdag 13 november 2015, 20:40

Amsterdam gaat zijn erfpachters voor eens en altijd laten afkopen. Maar huiseigenaren vrezen de prijs die gevraagd wordt niet te kunnen betalen. Tegenstanders dringen aan op een referendum

Van 300 naar 3000 per jaar zegt de een. Mijn canon gaat van 70 naar vier en een half duizend, zegt een ander. De verontwaardiging in de zaal is groot. Honderden verontruste huiseigenaren zijn naar debatcentrum De Balie gestroomd om de Amsterdamse wethouder grondzaken te bevragen over wat de gemeente nu eigenlijk voor hen in petto heeft met de voorgenomen herziening van de gehate erfpacht. Enkelen houden spandoeken omhoog: Erfpacht is verborgen diefstal staat erop.

De erfpacht in Amsterdam afkopen gaat niet vanzelf

Lien van der Leij

vrijdag 13 november 2015, 20:40

Amsterdam gaat zijn erfpachters voor eens en altijd laten afkopen. Maar huiseigenaren vrezen de prijs die gevraagd wordt niet te kunnen betalen. Tegenstanders dringen aan op een referendum

Van 300 naar 3000 per jaar zegt de een. Mijn canon gaat van 70 naar vier en een half duizend, zegt een ander. De verontwaardiging in de zaal is groot. Honderden verontruste huiseigenaren zijn naar debatcentrum De Balie gestroomd om de Amsterdamse wethouder grondzaken te bevragen over wat de gemeente nu eigenlijk voor hen in petto heeft met de voorgenomen herziening van de gehate erfpacht. Enkelen houden spandoeken omhoog: Erfpacht is verborgen diefstal staat erop.

Over een ding is iedereen het eens: zo kan het niet langer. Al jaren groeit de onvrede onder Amsterdamse huiseigenaren over de erfpacht. Anders dan vrijwel

overal elders in Nederland verwerft de doorsnee koper van een woning in de hoofdstad niet de eigendom van de grond waarop zijn woning staat, maar slechts het gebruiksrecht. Een huis op erfpachtgrond in Amsterdam is dat zo'n 80% van de grond en 60% van de koopwoningen betekent dat de huiseigenaar de grond niet in bezit heeft, maar dat de erfpachtgever de eigenaar het recht geeft de grond te gebruiken alsof die van hem is. Voor dat gebruiksrecht moet echter wel een vergoeding worden betaald, de canon.

Honderd keer over de kop

En daar is het nu om te doen. Als die canon wordt herzien en dat gebeurt zo'n beetje eens in de 50 tot 75 jaar schiet hij omhoog. Plots tien of zelfs vijftig keer over de kop is niet ongebruikelijk, weet Koen de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (Seba). Honderd keer de oorspronkelijke canon komt ook wel eens voor.





De ogenschijnlijke willekeur waarmee de nieuwe grondgebruikheffing wordt vastgesteld is huiseigenaren een doorn in het oog. Zo wijst zeven op de tien Amsterdamse woningeigenaren het initiële voorstel van de gemeente voor canonwijziging af. Met succes. Uit de daaropvolgende procedure waarin deskundigen aangesteld door beide partijen zich over het voorstel buigen rolt bijna altijd een prijsstelling die significant lager ligt.

Inwonerstaks

Dat voedt het beeld van de gemeente als onbetrouwbare overheid, die erfpachters gebruikt als melkkoe. Wij worden onevenredig hard getroffen, verwoordt een van hen het ongenoegen tijdens de bijeenkomst. Minder dan een op de vier inwoners van Amsterdam betaalt erfpacht en wij moeten dan grof geld in het laatje brengen. Het moet eerlijker verdeeld.

Daar kan Eric van der Burg, wethouder grondzaken en ruimtelijke ordening, zich iets bij voorstellen. Als VVDer is hij voorstander van afschaffing van het erfpachtstelsel. Als huurder betaal ik zoiets niet. Dat vind ik raar. Eerlijker zou zijn een vorm van ingezetene belasting. Afschaffing heeft het niet gehaald in de onderhandelingen rondom coalitievorming, maar het alternatief komt wel in de buurt. In 2016 wil Amsterdam gaan beginnen met de omzetting van het huidige systeem van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Wat dat inhoudt? Econoom Robin Fransman vat het treffend samen: In de huidige systematiek is het alsof je een hypotheek bij de bank hebt die je nooit mag aflossen. Niet alleen mag de bank eenzijdig het rentepercentage vaststellen; om de zoveel tijd mag zij ook de hoofdsom opkrikken. Onder het nieuwe systeem blijft in ieder geval de hoofdsom ongewijzigd en kun je desgewenst aflossen, houdt hij het publiek in de Balie voor.

Quasi-eigendom

Eeuwigdurende erfpacht voor eens en altijd de grondwaarde afkopen scheelt in de praktijk niet zo gek veel van eigendom. Als huiseigenaar heb je geen last meer van canon of afkoopherzieningen, ook al bezit je de grond niet. Volgend jaar valt er bij iedere Amsterdamse woningbezitter op gemeentelijke pachtgrond een aanbod met deze strekking op de mat. Volgens Van der Burg betreft het een vrijwillige overstap, die extra aantrekkelijk zal worden gemaakt door het geven van een korting. Wie desondanks niet kan afkopen, kan opteren voor een jaarlijks geïndexeerde canon gebaseerd op de grondprijs van 2014. In beide

gevallen is er zekerheid. Wie niet wil overstappen kan doorgaan op de oude voet tot wanneer het tijdvak van de huidige erfpacht afloopt.

Gedwongen overstap

Voor elk wat wils, dus iedereen blij? Uit de opkomst in een overvolle Balie en bij soortgelijke bijeenkomsten in andere stadsdelen blijkt dat allerminst het geval. Bestaande huizenbezitters met grond in erfpacht vrezen torenhoge afkoopprijzen. Ze zijn het niet eens met de methode die gehanteerd zal gaan worden om de grondprijs te berekenen. Ruwe schattingen laten zien dat die leidt tot grondwaarden die snel in de tonnen lopen. Ook zijn de protesterende huiseigenaren erop tegen dat als het tijdvak van hun huidige erfpacht afloopt, zij gedwongen zullen worden over te stappen naar de nieuwe systematiek.

Consumentenorganisatie Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft de gemeentevoorstellen laten doorrekenen door onderzoeksbureau Rigo. 'Uitgaande van de bestaande aannames concludeert Rigo dat het bedrag om in een keer te kunnen afkopen erg hoog uitvalt', zegt Steven Wayenberg, jurist bij de vereniging. 'Kennelijk blijft de gemeente dit als melkkoe zien.'

Residuele grondprijs

Wat het allemaal nog erger maakt, is dat in het verleden de prijzen van de schaarse Amsterdamse koopwoningen slechts 30% van de woningvoorraad nauwelijks uiteenliepen qua pacht- of eigen grond. De prijsvorming houdt geen rekening met erfpacht, want er is te weinig transparantie, zegt Seba-voorzitter De Lange. Bovendien is het zo, dat als je de erfpacht voor vijftig jaar afkoopt je de hele grondwaarde al hebt voldaan. En nu worden mensen gevraagd om nog maar eens langs de kassa te schuiven.

Als het aan Seba ligt, wordt het nieuwe systeem niet ingevoerd tegen de huidige voorwaarden. Eerder lag de Stichting al dwars toen Amsterdam onder de vorige coalitie opperde canonherziening elke keer toe te passen wanneer een woning van eigenaar wisselt. Het grootste twistpunt: de voorgestelde methode om de grondwaarde te berekenen, de zogeheten residuelegrondprijsmethode.



Verouderingsaftrek

Dat voorstel werd uiteindelijk ingetrokken, maar het huidige plan hanteert vrijwel dezelfde rekenmethode. De prijs van de grond wordt vastgesteld door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten van het pand. Daarnaast

wordt er een zogeheten verouderingsfactor gehanteerd. Die moet de opstalwaarde van woningen corrigeren naar bouwjaar en staat van onderhoud.

Wij opteren voor een berekening op basis van de WOZ-waarden over 2014 omdat die nu vaststaan en alle bezwaarprocedures zijn afgerond, legt Van der Burg uit. De WOZ is weinig omstreden en bovendien goed bekend. Maar om te zorgen dat er geen onbedoelde neveneffecten optreden gaan we nog goed kijken naar de systematiek in de praktijk, door de stad op te delen in circa vierhonderd buurten met ieder zon duizend woningen. De prijsstelling moet voor het gevoel van mensen ook kloppen.

Foute aannamen

Dit is gewoon Van Poelgeest 2.0, reageert De Lange, verwijzend naar het plan van de vorige wethouder grondzaken. We zijn hier maar weinig mee opgeschoten. Seba is voorstander van eeuwigdurende afkoop, maar niet op deze manier. Zo wordt de huisprijs nog altijd afgeroomd. Via onze handtekeningenactie in 2013 hebben ruim 35.000 Amsterdammers al laten weten dat ze dat niet willen.

Volgens Seba berust de omstreden rekenmethode op foute aannamen. 'Zo gaat de WOZ, die als vertrekpunt wordt gebruikt, uit van vergelijkende verkooptransacties van huizen op erfpachtgrond. Het huidige erfpachtplan kan alleen kloppen als de verkoopprijzen van huizen overeenkomen met de gecorrigeerde herbouwwaarde ervan. We weten dat dit al decennia lang niet het geval is. Het is ook een vreemd uitgangspunt, want dit zou betekenen dat je als erfpachter wel de risico's loopt van eigendom, maar niet de voordelen kan realiseren,' aldus De Lange.

Referendum

De stichting is al meerdere malen naar de rechter gestapt. In januari spreekt de Hoge Raad zich uit over de kwestie of de gemeente Amsterdam eenzijdig de algemene voorwaarden van het erfpachtcontract mag wijzigen. Tot nu toe is dat altijd gebeurd wanneer een tijdvak afloopt. Dat is dan ook een reden waarom de canon in bepaalde stadsdelen zo spectaculair is gestegen. De Lange: De gemeente maakt misbruik van haar monopolie. De contracten worden uitgegeven voor onbepaalde tijd en dus mogen ze gaande de rit niet eenzijdig worden aangepast.

Het kan nog heel spannend worden. Geeft de Hoge Raad de stichting gelijk, dan komen de Amsterdamse plannen meteen op losse schroeven te staan. Want dan kan de nieuwe systematiek niet verplicht worden bij het aflopen van een tijdvak. In de tussentijd eist Seba een referendum waarin Amsterdammers zich kunnen uitspreken over het nieuwe plan.

Informatiegebrek

De doorsnee-Amsterdammer op erfpacht is echter niet zo strijdlustig als die al weet wat er op het spel staat. Mijn erfpacht is tot over veertig jaar afgekocht, zegt bijvoorbeeld een veertiger die net is verhuisd. Het zal mijn tijd wel duren.

Wij krijgen hier relatief weinig telefoontjes over, zegt ook (10)(2e) André de la Porte van Vereniging Eigen Huis. Het staat niet in onze top tien, ook al is de hoofdstedelijke woningmarkt weer booming. Bovendien zijn er nog zo veel onzekerheden rondom dit plan dat het heel lastig is om mensen concreet te adviseren.

Ook Herman van Wissen (68), voorzitter van een VvE in Buitenveldert (zie kader) hekelt het gebrek aan duidelijkheid. We weten niet waar we aan toe zijn. Wat ik heel erg vind, is dat de gemeente zo weinig doet aan voorlichting. Alle erfpachters hadden een brief in de bus moeten krijgen om te vertellen wat eraan zit te komen en waar ze op de gemeentesite terecht moeten voor meer informatie. Dat dat niet is gebeurd, vind ik heel kwalijk.

Korting

Er staan nog veel vragen open, is het verweer van de wethouder. Zo staat vast dat zittende erfpachters via een korting op de grondprijs zullen worden verleid over te stappen op de nieuwe systematiek, maar precies hoe hoog die korting moet worden in ieder geval boven de 40%, zo wordt gesuggereerd is nog onderwerp van gesprek.

Ook moet worden bezien hoe tegemoet te komen aan woningeigenaren die hun pacht hebben afgekocht en waarbij het einde van het tijdvak nog decennia in de toekomst ligt. Reeds vooruitbetaalde afkoopsom wordt wel verrekend, maar hoe is nog niet precies bekend, aldus Van der Burg.

Grondprijsbrief

Verder wordt er gekeken of er een vorm van afkoop naar eeuwigdurende erfpacht op afbetaling kan worden opgetuigd voor mensen die wel willen afkopen, maar het geld niet in kas hebben of kunnen lenen. Wezenlijk voor de afweging is ook het feit dat afkopen ineens niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting, maar een jaarlijkse canonbetaling wel. Moet er worden geleend voor afkoop, dan is de rente op die lening wel aftrekbaar.

Ook staat nog niet vast hoe lang het aanbod van de gemeente gaat gelden. En of mensen die besluiten te wachten tot het einde van het tijdvak wel eenzelfde korting zal worden verleend. Van den Burg zegt daarover: De grondprijs voor mensen die aan het einde van het tijdvak overstappen, zal berekend worden op basis van de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Het kortingspercentage dat dan geldt, zal worden bepaald in de jaarlijkse grondprijsbrief van de gemeente.

De grootste vraag is wat het gaat doen met de huizenprijzen in Amsterdam. Evident is dat huizen waarvan de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht beter in de markt zullen liggen dan die waarvan de eigenaren nog meelopen in het oude systeem. Daar speelt immers nog het risico van een grote strop aan het einde van het tijdvak. Maar volgens de wethouder zal er ook verschil gaan optreden tussen woningen waarvan de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht en die met geïndexeerde canonbetalingen. Kopers zullen bereid zijn extra te betalen als ze weten dat ze geen jaarlijkse canon verschuldigd zullen zijn, verwacht hij.

De vraag is of dat wel zo is. Het verleden leert dat in Amsterdam de erfpacht pas een rol gaat spelen als het einde van het tijdvak nadert, wegens de onzekerheid over de nieuw vast te stellen canon. Komt er zekerheid daarover, zoals in de nieuwe systematiek wordt voorzien, dan kan het zijn dat eeuwigdurende afkoop weinig meerwaarde oplevert, net zoals huizen op eigen grond jarenlang nauwelijks in prijs verschilden van hun evenknieën op erfpachtgrond. Voor huiseigenaren en potentiële kopers is het nog een hele puzzel.

1 'Dan zullen we hier weg moeten'

Tien jaar wonen Herman van Wissen (68) en zijn vrouw naar volle tevredenheid in hun zonnige, ruime driekamerappartement in Amsterdam Buitenveldert, op steenworp afstand van de Zuidas. Maar de plannen die de Amsterdamse gemeente heeft met de erfpacht zouden ertoe kunnen leiden dat ze moeten verhuizen, vreest hij. En met hen vele anderen in het 42 appartementen tellende complex.

Herman van Wissen (68)



Wat: Zelfstandig retailspecialist
Waar: Amsterdam Buitenveldert
Vindt: 'Gemeente moet met een redelijk voorstel komen'

Net zoals wij zullen zij het geld niet kunnen opbrengen voor eeuwigdurende afkoop of nieuwe canon, zegt Van Wissen, die tevens voorzitter is van de Vereniging van Eigenaren de Torenschouw van het complex. Destijds hebben wij met zijn allen een half miljoen betaald om de erfpacht voor vijftig jaar af te

kopen. Maar als het tijdvak in 2035 afloopt, ziet het er op basis van de huidige grondprijzen naar uit dat we maar liefst 6 mln zullen moeten opbrengen.

Hij pakt er een prijslijst bij van te bouwen appartementen in een vergelijkbare buurt. Voor een koopwoning van rond de vier ton de gemiddelde waarde van de Buitenveldertse appartementen bedraagt afkoop van de erfpacht tot 2062 ruim 160.000; de jaarlijkse canon bij niet afkopen is iets minder dan 5000. Dat kunnen de meeste mensen hier simpelweg niet betalen, zegt hij. De meesten zijn hier komen wonen toen ze rond de dertig of veertig waren. Nu lopen zij tegen hun pensioen aan, of zijn al gepensioneerd. Deze mensen zijn vaak net klaar met hun huis afbetalen en dan komt er weer eens anderhalve ton overheen. Zelf weet ik al wat ik te horen krijg als ik aanklop bij de bank: meneer Van Wissen, wat komt u hier doen? En van mijn pensioeninkomen zal ik zeker geen vijf tot zes duizend euro extra aan woonkosten kunnen opbrengen per jaar. Dan zullen we hier weg moeten.

Geen zin in rechtszaak

Van Wissen, die ook deelneemt aan het klantenpanel vernieuwing erfpachtstelsel van de gemeente, wil vooral dat het Amsterdamse college met een redelijk voorstel komt. De meeste mensen hier hebben geen zin in een rechtszaak, zegt hij. Wij kunnen leven met het nieuwe systeem als eeuwigdurende afkoop gepaard gaat met een voor ons aanvaardbare korting. En dat er rekening gehouden wordt met overstappers zoals wij, van wie het tijdvak nog bijna twintig jaar loopt als het aanbod volgend jaar zomer komt. In deze buurt loopt in de periode 2034-2035 het tijdvak van ruim 40.000 woningen af. Bovendien moet de gemeente iets als huurkoop kunnen aanbieden voor degenen die zelfs met afslag het benodigde bedrag voor de afkoop niet kunnen opbrengen.

Tegen welke korting zal het overstapaanbod aanvaardbaar worden geacht? Van Wissen: 60%. Vergeet niet dat mensen al een keer betaald hebben. Vijftig jaar was immers voor ons al zo goed als eeuwigdurend, bijna een mensenleven. Maar hij is er niet gerust op, ondanks het voornemen van de wethouder ruimtelijke ordening om erfpachthouders te verleiden tot overstappen. Mijn grote zorg is dat de gemeente gewoon geld wil zien. We praten over een nieuw systeem, maar het wordt nog allemaal ingericht op basis van het oude. En intussen worden erfpachthouders niet goed voorgelicht over wat er gaande is zodat zij kunnen meebeslissen. Die publiekscampagne komt pas als alles eenmaal in kannen en kruiken is. Als voorzitter van de vrijwilligersorganisatie Wijkontmoetingscentrum Buitenveldert heb ik inmiddels al drie voorlichtingsavonden georganiseerd waar meer dan driehonderd erfpachters op af zijn gekomen. Zij willen voorlichting van de Gemeente Amsterdam.'



Lien van der Leij

Follow on twitterEmail

Lien van der Leij is coördinator Personal Finance. Sinds 2000 werkzaam bij het FD, o.m als beursredacteur en chef eindredactie. Zoekt uit hoe overheidsbeleid uitpakt voor de persoonlijke financiën

Lees alle artikelen van Lien van der Leij

Deel dit artikel87
reacties

Het is nu volstrekt onmogelijk om in te schatten tegen welke kosten een huiseigenaar aanloopt wanneer de 50 jaar afgekochte erfpacht afloopt. Huizenkopers houden er dan ook geen rekening mee, vooral als het nog wel even duurt voordat de periode afloopt. Meerdere onderzoeken hebben aangetoond dat er geen/ nauwelijks sprake is van prijsverschil tussen huizen op eigen grond en huizen op erfpacht. Met het nieuwe systeem wordt echter ineens duidelijk wat de kosten voor eeuwigdurende afkoop zijn. Mensen die zich hierin hebben verdiept weten dat de kosten hoog zullen zijn, (veel) hoger dan €1000 per m2 woningoppervlak. Logisch is dan ook dat de kosten voor afkoop rechtstreeks van de huidige huizenprijs zullen worden afgetrokken. De prijzen van erfpachthuizen zullen dan enorm gaan dalen. Wil de gemeente daarvan de oorzaak zijn?
Huizenbezitters vinden dat ze de grond al hebben betaald. De gemeente noemde het afkopen van 50 jaar erfpacht immers jarenlang "de grondprijs". En er was ook geen verschil in huizenprijs tussen erfpacht en eigen grond. Wie kon ooit bedenken dat het linkse Amsterdam haar burgers op deze manier zou gaan uitmelken.
Mijn advies: koop geen huis op erfpacht voordat duidelijk is wat eeuwigdurende afkoop gaat kosten! Heb nog een paar maanden geduld!

09:14 | 14-11-2015Mevr. Geerts

Het enige huis in Buitenveldert zonder erfpacht was eigendom van toenmalig wethouder Joop den Uyl.

22:56 | 14-11-2015Dhr. Simon

Voor een eigenaar is pacht toch een mooi verdienmodel?
Nu een overheid dat hanteert omdat de markt het toelaat is het 'fout' ?
Vraag is waarom je op grond, als enig 'eeuwigheidswaarde' tot een vervuiling of ooit weer hoger zeeniveau het teniet doet, kunt afschrijven.
Enne....ook huurders vinden dat ze na 60 jaar huis en grond al betaald hebben.....

11:56 | 15-11-2015Dhr. Luster

10 jaar een politiek die is gericht op een zo hoog mogelijke opbrengst van de grond maakt wonen in Amsterdam nu en in de toekomst alleen nog mogelijk voor de bestbetaalde of vermogende burger. Gemeente Amsterdam is er niet meer voor de Amsterdammers maar is met haar hoofd in de wolken en droomt van meedoen met wereldsteden zoals New York, Londen of Berlijn. De gemeente wil graag met de grote jongens meedoen en ze alle ruimte geven. In 10 jaar van misbruik van sociale huurwoningen van huisjesmelkers, het laten oplopen van de Erfpacht van 10% opslag (1960) op een nieuw huis t/m nu 50% opslag voor afkoop bij een nieuw huis (2015). Het meest verassende is dat wethouder Eric van der Burg een poging doet om deze oplopende spiraal te doorbreken en zelfs spreekt over afschaffen. De wethouder financiën Udo Kock hoor je daar niet over want die wel graag met Erfpacht zijn tekorten op de begroting dichten. Bewoners in Buitenveldert willen best een nieuwe regeling maar zitten niet te wachten op de volgende ronde uitbuiting van hun Gemeente Bestuur. Een gemeente die moet zorgen voor snelle uitbreiding van betaalbare woningen voor een brede groep Amsterdammers. Maar ook het bouwen van huurwoningen dient prioriteit te krijgen voor Amsterdammers die soms al langer dan 15 jaar wachten op een woning.