1 Erfpacht: ‘Heb je nog tips’?

Als je zelfbouwer in Amsterdam, krijg je te maken met erfpacht. Als erfpachter kun je kiezen uit een aantal ‘contractvormen.: afkopen of niet. Ik word vaak gevraagd wat wij hebben gekozen en waarom. Daarom een toelichting, wel met disclaimer: want ik ben geen expert, alleen ervaringsdeskundige.

Allereerst: wij hebben in 2012, toen wij de optie-overeenkomst tekenden voor ons zelfbouwhuis aan de Bosranktraat, er niet voor gekozen de grondwaarde voor 50 jaar af te kopen.

Dat konden we niet meefinancieren, en daarbij leek het me niet handig om al dat geld ‘vast’ te zetten in stenen. Of in ons geval, hout. Bovendien, als we ons huis ooit zouden willen verkopen zou de vraagprijs inclusief afgekochte erfpacht een stuk hoger liggen dan huizen in de buurt waarvan de erfpacht niet was afgekocht. Dat staat toch minder aantrekkelijk. Het alternatief was om canon te betalen: een vergoeding over de grond. Ook daarvoor zijn 3 mogelijkheden: een jaarlijks te indexeren canon, of een canon waarbij het rentepercentage 10 of 25 jaar vast staat. Het jaarlijks te indexeren canon was het laagst, en we gokte er op dat de rente nog wel even laag zou blijven, dus we hebben daar voor gekozen.

Het jaarlijks te indexeren canon stijgt mee met de inflatie -1 % dus het ‘nadeel’ was dat we onzekerheid hadden over dat verloop. Omdat ons jaarcanon met ruim 2000 euro relatief laag was (je kunt het canon net als je hypotheekrente fiscaal aftrekken) durfde we het risico van rentestijging in de toekomst wel te nemen. Die schommelingen konden we wel opvangen. Daarbij, als de inflatie echt snel stijgt, dan mag je er op rekenen dat ook je inkomsten uit loon wellicht meestijgen.

Dat blijkt tot nu toe een goed keuze, want de inflatie is de afgelopen twee jaar (1,7% in 2013, 0,7% in 2014, bron: CBS) zo laag gebleven dat ons jaarcanon tot nu toe nog niet is gestegen. Sterker nog: met die lage inflatie, kan het in de toekomst zelfs dalen. Je weet niet wat de toekomst brengt, maar tot nu toe hebben we nog niet ‘te veel’ betaald door te kiezen voor een langere rentevaste periode (en dus een hoger jaarcanon).

Geen directe reden om iets te veranderen dus. Maar dat kan veranderen. De gemeente Amsterdam is bezig het erfpachtstelsel te herzien. Aanleiding: veel mensen die de afgelopen jaren zijn gaan bouwen, kozen er niet voor de erfpacht voor 50 jaar af te kopen. Vaak om dezelfde reden als wij. Dus de gemeente loopt hier veel inkomsten mis. Een andere aanleiding is dat sommige (liberale) partijen vinden dat de gemeente erfpachters de kans moet geven om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. In feite wordt je dan eigenaar van de grond, met die slag om de arm de gemeente het recht behoud om bij 'noodzakelijke' bestemmingswijzigingen (daar zijn vast allerlei juridische voorwaarden voor) altijd nog 'in te kunnen grijpen'. Een ontwikkeling de goede kant op als je het mij vraagt. In het huidige systeem is het, vind ik, veel te ongunstig om de erfpacht voor 50 jaar af te kopen. Je legt een klap geld neer: de totale grondwaarde, en na 50 jaar komt de gemeente weer langs om te 'innen'.

Nog steeds vraag ik me af wat het voordeel is om erfpacht eeuwigdurend af te kopen, en vooral wat dit dan gaat kosten. Vooralsnog doet de gemeente daar geen concrete uitspraken over.

Dat betekent dat iedereen die tot dit moment een optie-overeenkomst tekent met de gemeente, dit nog doet onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam. Als het nieuwe systeem in de zomer 2016 ingaat komt er voor alle huidige erfpachters een overgangsregeling. 2 voor de prijs van 1 dus 

Als ik een tip mag geven: koop het nu niet af, maar kies voor canonbetaling. Dan kun je na invoering van het nieuw systeem altijd nog bepalen of je wilt overstappen.

In de optie-overeenkomsten die voor de huidige kaveluitgifte-ronde getekend gaan worden, is het jaarlijks te indexeren canon wel hoger dan die voor 10 of 25 jaar vast. Dit heeft te maken met de lage inflatie (en de verwachting dat dit blijkbaar nog even zo blijft). Je kunt de gok nemen en hopen dat je jaarcanon daalt door laag blijvende inflatie. Of kiezen voor rente 10 jaar vast, omdat je dan nu minder betaalt en weet waar je aan toe bent. Na 10 jaar wordt de rente opnieuw bepaald. Voor 25 jaar vast zou ik niet kiezen, omdat na 25 jaar niet alleen de rente maar ook de grondwaarde wordt herzien. Gezien de historie zou je dan wel eens veel meer voor je grond moeten gaan betalen.

Oja, nog 2 handige dingen om te weten: of je nu kiest voor het afkopen van de erfpacht voor 50 jaar, of canonbetaling: in beide gevallen moet je bij de levering van de grond door de gemeente 21% BTW betalen over de grondwaarde. Dat kun je gewoon meefinancieren, maar kan best oplopen, houd daar dus rekening mee in je rekensommetjes.