NRC – 22 januari 2016

Hoe zit het met die eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?

Erfpacht Amsterdam wil het erfpachtstelsel hervormen. Maar veel blijft onduidelijk. Wethouder Van der Burg wil korting geven voor wie overstapt naar eeuwigdurende erfpacht - maar zegt niet hoeveel.

Een halfjaar voor de geplande invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel in Amsterdam heeft wethouder Eric van der Burg (VVD, Grondzaken) de uitwerking van zijn plannen naar de gemeenteraad gestuurd. Voortbordurend op een adviesrapport van vorig jaar kiest Van der Burg ervoor de WOZ-waarde leidend te laten zijn in de bepaling van het eeuwigdurende erfpachtbedrag. Aan de hoogte van een korting voor erfpachters die overstappen naar het nieuwe stelsel waagt de wethouder zich nog niet. Daarmee heeft Van der Burg zijn erfpachtpuzzel bijna rond, maar blijft de financiële onduidelijkheid voor huidige erfpachters vooralsnog bestaan.

Toegegeven, het is een megaoperatie. Aankomende zomer wil Van der Burg het huidige voortdurende erfpachtstelsel, waarbij mensen voor een bepaalde periode een vergoeding betalen voor het gebruik van de grond onder hun huis, veranderen naar een eeuwigdurend stelsel. In dit systeem berekent de gemeente een eeuwigdurend erfpachtbedrag, waarna de huiseigenaar dit in één keer kan afbetalen of in (geïndexeerde) termijnen. Voor nieuwbouw zijn de plannen af: het erfpachtbedrag wordt berekend via de marktwaarde van het vastgoed min de opstal van het huis. Er is in dit geval geen sprake van een eventuele korting.

Maar hoe bereken je dit eeuwige bedrag voor de huidige 110.000 erfpachters? Van der Burg vroeg hulp aan drie hoogleraren vastgoed die afgelopen zomer met een adviesrapport kwamen. Dat advies neemt de wethouder grotendeels over in zijn voorstel aan de gemeenteraad. Nog steeds is de grondwaarde waarover erfpacht berekend wordt de WOZ-waarde (waarde van huis en locatie) min de waarde van het huis zelf (de opstal). Maar om niet voor ieder huis een berekening te hoeven maken, pakt Van der Burg een gemiddelde grondquote per straat.

Het idee is als volgt. Bij een representatief aantal huizen per straat wordt de grondwaarde berekend door van de WOZ-waarde de waarde van de opstal af te halen. Per huis is het aandeel van die grondwaarde in de WOZ-waarde de grondquote. Door die op te tellen en vervolgens door het aantal berekende huizen te delen ontstaat een gemiddelde grondquote per straat, de 'straatquote'.

> *|"Erfpachters moeten verleid worden over te stappen"*

De gemiddelde straatquote wordt in het rekenmodel vervolgens vermenigvuldigd met de WOZ-waarde van een individueel huis. Wat resteert levert na aftrek van 1 procent het bedrag op dat betaald moet worden voor eeuwigdurende afkoop. Voor een huis met een WOZ-waarde van 175.000 euro en een straatquote van 24 procent levert dat bijvoorbeeld een afkoopbedrag van 41.580 euro op. Wie dat niet in één keer kan of wil betalen, betaalt een jaarlijkse vergoeding (gecorrigeerd voor inflatie en rente).

Erfpachters hebben vaak contracten met verschillende looptijden – sommigen nog tot 2030 – en kunnen de huidige voorwaarden rustig uitzitten. Niet gunstig voor de gemeente, die het liefst snel alle erfpachters naar het nieuwe systeem overhevelt. Erfpachters moeten daarom verleid worden over te stappen. Een flinke korting op het afkoopbedrag moet daarbij helpen.

Dat ligt politiek gevoelig. Wethouder van der Burg zinspeelde eerder in een debat in De Balie al op een korting van minimaal 40 procent, maar werd daarna teruggefloten door coalitiepartner SP. Zij vonden dat Van der Burg voor zijn beurt sprak. In het collegestandpunt is Van der Burg nu voorzichtiger. De wethouder wil in overleg met belanghebbenden zoeken naar een punt waarop erfpachters geneigd zijn over te stappen. Tegelijkertijd beoogt de wethouder op korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente.

Als de gemeenteraad in februari instemt gaat voor nieuwbouw het stelsel deze zomer in. In de inspraakperiode – gepland voor maart – kan de puzzel dan definitief gelegd worden. Mag de gemeente bij nieuwbouw bijvoorbeeld afkoop verplicht stellen? Is er behoefte aan meer keuzeopties in betaling? Huidige erfpachters moeten tot na de zomer wachten. Eerst wil Van der Burg de voorgestelde rekenmethode toetsen bij experts en gemeenteraad.