12:28 40%



Erfpachtadvocaat Eduard de Geer. FOTO MATS VAN SOOLINGEN

Erfpacht Veel onduidelijk over nieuwe systeem in Amsterdam

Waarde van huizen op erfpacht onzeker

De onzekerheid rond de vernieuwing van het Amsterdamse erfpacht stijgt. Koen de Lange van belangenclub Seba adviseert om nu even geen huis op erfpacht te kopen.

TON DAMEN

De invoering van het nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam leidt tot grote onzekerheid. Zo lang geen besluiten vallen, weten erfpachters niet waar zij aan toe zijn. 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 ongeruste erfpachters in Buitenveldert om deze maand in een kolomd 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 meer veranderen. Ook kan de erfpacht voor altijd worden afgekocht.

De hamvraag is welke prijs Amsterdam zal gaan berekenen voor nieuwe erfpachtgronden. De tweede belangrijke vraag is wat het de huidige erfpachters kost om over te stappen op het nieuwe systeem. Zo lang dat niet duidelijk is, weet de aspirant-koper 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 voorlopig 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 hoogleraren niet. "De kern van het probleem is dat de Amsterdamse huizenmarkt tientallen jaren het fenomeen erfpacht negeerde. Kopers betaalden voor een doorsneehuis van 250.000 op erfpacht vrijwel hetzelfde als voor een identieke woning op eigen grond. De Belastingdienst bevestigde dat met het vaststellen van de WOZ-waarde. De gemeente zweeg hierover."

"Maar bij de erfpachtvernieuwing rekent de gemeente ineens 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'