Onderzoek naar voornemen Amsterdam

Waarom erfpachtplan aan diefstal grenst



De erfpachtplannen van de gemeente Amsterdam grenzen aan diefstal, vindt Vereniging Eigen Huis. Waarom? En: hoe kwam de vereniging tot dat oordeel?

TEKST **RIKKE VAN GEEST** FOTO **HOLLANDSE HOOGTE**

Toen de gemeente Amsterdam in januari haar plan wereldkundig maakte, nam Vereniging Eigen Huis contact op met RIGO, een onderzoeksbureau dat zich specialiseert in onder meer de woningmarkt. 'We vroegen hen het voorstel te ontleden, want we wilden reageren op basis van feiten en echt bijdragen aan de discussie', zegt Rob Mulder directeur Belangenbehartiging van Vereniging Eigen Huis. RIGO ontdekte volgens Mulder 'grote fouten'. 'Allemaal in het nadeel van de burger. Die moeten worden hersteld'.

Eén van de lastige punten aan erfpacht, is dat de grond die woningbezitters pachten van de gemeente geen objectieve waarde heeft. 'Onbebouwde grond heeft een marktprijs. Maar zodra er een huis op staat, zijn beide aan elkaar geklonken en kun je niet zomaar zeggen "dit is de prijs van het huis en dit is de prijs van de grond"', zegt Peter Berkhout, onderzoeker bij RIGO.

De gemeente moet daarom een methode bedenken om de waarde van de grond te bepalen, en in die methode ziet RIGO fouten. Het meest opzienbarende is volgens Berkhout dat de gemeente alle waardestijging toerekent aan de grond, en dus aan zichzelf. 'Dat is ongelooflijk en oneerlijk.'

Volgens RIGO doet de gemeente dat door onder andere de waarde van de woning gelijk te stellen aan een standaard herbouwwaarde: grofweg 2.100 euro per vierkante meter voor appartementen en 1.500 euro per vierkante meter voor woningen. Als een huis door inspanningen van de eigenaar meer waard wordt, wordt in het model alleen de gemeentelijke grond meer waard – de nieuwbouwwaarde blijft immers gelijk. 'Schunnig', vindt Mulder.

Om de grondwaarde te berekenen trekt de gemeente vervolgens eerst de standaard herbouwwaarde van de woz-waarde af. 'Dat leidt tot krankzinnig hoge grondquotes [de grondprijs als percentage van de woz-waarde red.] van wel 82 procent in Amsterdam-Zuid', zegt Berkhout. Voor de rekensom verdeelt de gemeente de stad daarna in vijfduizend 'buurtstraten'. Per buurtstraat legt de gemeente het gemiddelde van de grondquotes vast. De gemeente vermenigvuldigt de woz-waarde met de buurtstraatquote. Hoe aantrekkelijker de locatie, hoe hoger de quote, net als de woz-waarde. Door zo te rekenen telt de gemeente de waarde van de locatie te zwaar vindt RIGO. De gemeente waardeert de grondwaarde nog wel af, maar ook daarbij lijkt de gemeente zichzelf te bevoordelen. 'Het is gebruikelijk 40 procent van de prijs voor onbebouwde grond af te halen om de waarde van bebouwde grond te benaderen', zegt Berkhout. 'De gemeente Amsterdam hanteerde dit percentage in het verleden ook, maar heeft het in 2012 al verlaagd naar 25 procent en nu zelfs naar 10 procent. Daardoor trekt de gemeente kunstmatig meer waarde naar zich toe. En stelt ze dat bebouwde grond nagenoeg hetzelfde waard is als onbebouwde grond.'

Onder tijdsdruk

De gevolgen van al dat rekenwerk zijn ingrijpend voor Amsterdamse woningbezitters. In het plan mogen huiseigenaren van bestaande woningen zelf bepalen of ze willen overstappen van het huidige systeem van voortdurende erfpacht naar het voorgestelde nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht. Maar ze moeten die keuze wel onder tijdsdruk maken: Amsterdammers die dit jaar overstappen naar eeuwigdurende erfpacht mogen nog uitgaan van de woz-waarde van 2014. Aangezien de prijzen in de hoofdstad de afgelopen jaren flink zijn gestegen, betekent wachten een hogere afkoopsom. 'Het is een pressiemiddel dat van tafel moet', vindt Mulder. 'Het is gemeenteonwaardig mensen onder druk te zetten.'

Als een woningbezitter overstapt, kan hij of zij kiezen tussen in één keer de erfpacht afkopen (in de populairste wijken kost dat woningbezitters tonnen) of een vast bedrag per jaar betalen, dat alleen met de inflatie stijgt.

Uit een enquête van Vereniging Eigen Huis, onder 4.705 Amsterdamse leden met een woning op erfpachtgrond, blijkt dat slechts 6 procent overweegt over te stappen op het nieuwe systeem. Zij betalen gemiddeld 37.279 euro om de erfpacht af te kopen. Bijna twee derde zegt niet over te stappen.

'Het verbaast ons niks dat zo weinig mensen er gebruik van willen maken', zegt Mulder. 'Het zijn exorbitante bedragen, die je bij verkoop van je woning niet terugziet.'

Berkhout: 'We hebben op Funda gekeken hoeveel mensen bereid zijn te betalen voor een jaar wonen op erfpachtgrond. Amsterdam maakt de grond twee keer duurder dan de markt ervoor over heeft.'

Weinig enthousiasme

Of het plan van de gemeente praktijk zal worden is overigens nog maar de vraag. In de gemeenteraad heerst weinig enthousiasme over het voorstel dat deze zomer officieel zal worden voorgelegd. De verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg (VVD) heeft toegezegd naar aanleiding van de ruim zevenduizend inspraakreacties een aantal wijzigingen door te voeren. 'Op dit moment worden alle inspraakreacties en zienswijzen verwerkt in een nota van beantwoording. De zienswijze van VEH wordt hierin ook meegenomen', zegt een woordvoerder van Amsterdam. De lokale afdelingen van CDA, Partij voor de Dieren en Partij van de Ouderen hebben ondertussen samen een eigen voorstel ingediend. Ook de PvdA-fractie heeft een alternatief. Mulder: 'Het is ingewikkeld. Je kan als gemeente ook geen cadeautjes geven. Het huidige systeem is ondoorzichtig en oneerlijk, maar het nieuwe stelsel ook. Alles daarin werkt in het voordeel van de gemeente, terwijl ooit gezegd is dat het nieuwe stelsel aan de burger ten goede moet komen. Het moet transparanter en eerlijker.'

Meer lezen over het onderzoek van RIGO: **eigenhuis.nl/erfpachtamsterdam**

00869

Elke maand gaat een van onze hypotheekadviseurs in op vragen uit de praktijk van Eigen Huis Hypotheekadvies. Deze maand Jan Dijkerman (49).

'Geen bank wilde hun bouwval financieren'



'Een stel van eind vijftig wilde verhuizen van het midden van het land naar een woonboerderij in het oosten. Ze kwamen bij mij voor advies. De kijkdag van de eerste boerderij waar ze gingen kijken werd druk bezocht, mensen boden tegen elkaar op. "Dat wordt 'm niet", dachten ze. Toen ze wegreden over een zandweggetje, zagen ze een bouwval te koop staan. Ze dachten daar wel een leuke woonboerderij van te kunnen maken. Het probleem was dat die boerderij een agrarische bestemming had, geen woonbestemming. Dat maakte de financiering lastig. Ik heb het voor ze uitgezocht. De aankoopprijs van de boerderij was bijna vier ton. Het stel wilde grondig verbouwen, voor ongeveer anderhalve ton. Twee geldverstrekkers kwamen in aanmerking. NIBC wees het af. De bank keek naar foto's op Funda en zag de vleermuizen bij wijze van spreken door de woning vliegen. Ook ABN Amro wees het aanvankelijk af. Maar in de voorwaarden van ABN Amro zag ik staan dat de bank agrarische bestemmingen financiert, als deze binnen een maximum aantal vierkante meters vallen. Dat was het geval. De bank kwam terug op haar beslissing, maar stelde wel voorwaarden. Ze verzochten een taxatierapport en een bouwkundige keuring en ze vroegen mijn cliënten het hemd van het lijf. Uiteindelijk is het binnen twee maanden gelukt. Het stel was enorm blij. Ze moeten nog even wachten op een definitieve woonvergunning, maar mogen er al wel wonen. Voor mij was het een leerzaam traject. Het is prettig als je als adviseur meerwaarde kunt bieden. Voor kopers is het bijna onmogelijk dit soort projecten zelf te doen.'

eigenhuis.nl/hypotheekadvies

Kleine verbouwing, kan dat **met NHG?**

Ik wil een kleine verbouwing doen. Daarvoor wil ik mijn hypotheek van 225.000 euro verhogen met 15.000 euro. Ik had nog geen NHG. Kan ik nu voor de hele hypotheek NHG krijgen?

Ja, omdat u de hypotheekverhoging gebruikt om uw woning te verbeteren. Uw hypotheekadviseur zal wel toetsen of u voldoet aan de voorwaarden van NHG. De totale hypotheek, inclusief bijkomende kosten, mag dan niet hoger zijn dan 247.450 euro. Neemt u energiebesparende maatregelen, dan mag de hypotheek niet hoger zijn dan maximaal 259.700 euro. De adviseur kijkt ook naar uw inkomen en de waarde van de woning.

eigenhuis.nl/mogelijkheden-nhg

Hoe financier ik **eeuwigdurende erfpacht?**

Ik heb een huis in Amsterdam. De gemeente heeft een nieuw erfpachtsysteem voorgesteld, met de mogelijkheid de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Hoe kan ik dit financieren?

Het is nog de vraag of het stelsel er komt, gezien de kritiek erop. Daarom is het ook nog niet duidelijk of banken de afkoop van eeuwigdurende erfpacht willen financieren. De gemeente beslist in juni. Geldverstrekkers houden bij het verstrekken van een hypotheek rekening met uw inkomen, de waarde van de woning en uw financiële verplichtingen. Mogelijk is betalen met eigen geld ook een optie. Wat verstandig is, hangt af van uw specifieke situatie. Bespreek dit met uw adviseur.

Meer informatie op **eigenhuis.nl/erfpacht-amsterdam**

TEKST **ILSE AKKERMANS** FOTO **ED VAN RIJSWIJK**

128141