> Amsterdam kiest met het nieuwe erfpachtstelsel voor de woningeigenaar
> **Van der Burg** Wethouder Grondzaken

> Erfpachters komen in de knel door de uitgangspunten zoals die nu zijn geformuleerd
> **Koen de Lange** SEBA-voorzitter

> Toen ik mijn huis kocht ben ik niet gewaarschuwd dat de erfpachtcanon flink omhoog kon gaan
> **Martijn Tulp** Woningeigenaar

> We waren graag bij het systeem van voortdurende erfpacht gebleven, maar hebben compromis gesloten
> **Tiers Bakker** SP-raadslid

> Het recht op koop van grond is nu gesneuveld bij de coalitieonderhandelingen. Hopelijk kan dat na de verkiezingen van 2018
> **Diederik Boomsma** CDA-raadslid

Erfpacht

Alles wordt anders

Erfpacht
Het erfpachtstelsel van Amsterdam gaat op de schop. 110.000 huiseigenaren kunnen straks kiezen uit twee opties: in één keer 'eeuwig afkopen', of een vast bedrag per jaar.

Door **Tim Wagemakers**

Het is 2013 als Martijn Tulp in zijn huis in de Amsterdamse Baarsjes een brief krijgt. Zijn koophuis staat op gemeentegrond en elk jaar betaalt hij 13 euro om die grond te mogen gebruiken. Het oude contract is bijna verlopen en de gemeente stuurt een voorstel voor een nieuw jaarlijks bedrag, de zogenoemde canon of erfpachtvergoeding. De hoogte van deze erfpacht wordt bepaald op basis van de waarde van de woning en de locatie.

Misschien dat het een beetje hoger wordt, denkt Tulp, maar ach, veel meer kan dat toch niet zijn? Het bedrag is bijna verveertigvoudigd, naar 495 euro per jaar.

Dat is in het kort het erfpachtsysteem van Amsterdam, aldus Koen de Lange, voorzitter van de 650 leden tellende erfpachtersvereniging SEBA. Via tijdelijke contracten - meestal voor 50 jaar - kunnen huiseigenaren het recht op gebruik van de grond onder hun huis afkopen. Dat kan in één keer, of jaarlijks. Als de contractperiode afloopt, doet de gemeente een nieuw voorstel.

Dit systeem van voortdurende erfpacht levert volgens De Lange grote financiële onzekerheid op. Huiseigenaren weten niet wat hun vaste lasten worden als hun contract afloopt, banken zijn terughoudend met het verstrekken van hypotheken aan woningkopers.

Eeuwigdurend

Aan die financiële onzekerheid wil de gemeente nu een eind maken. Dinsdag presenteerde wethouder Eric van der Burg (VVD) het *Startdocument eeuwigdurende erfpacht*. Een historische stap voor de stad waar 60 procent van het onroerend goed in erfpacht is uitgegeven - meer dan waar ook in Nederland. Met 250.000 lopende erfpachtcontracten wordt de geplande systeemhervorming een megaoperatie. Woningeigenaren kunnen er vanaf 2016 voor kiezen in één keer het volledige bedrag voor het grondgebruik te betalen of elk jaar een vooraf vastgesteld canonbedrag. De gemeente bepaalt nog één keer de hoogte van het bedrag en komt daar niet meer van terug. De overstap is vrijwillig voor woningeigenaren van wie hun huidige contract is niet afgelopen. Na afloop van het contract krijgt iedereen sowieso een eeuwigdurende aanbieding.

Voor huiseigenaren heeft dat een aantal voordelen. Minder financiële onzekerheid, én de stijging van de erfpachtwaarde gaat niet langer naar de gemeente, concludeert hoogleraar vastgoedwaardering Marc Francke (Universiteit van Amsterdam). Want, erkent ook de gemeente in het startdocument, wie tot nu toe een serre aanbouwde waardoor de waarde van de woning steeg, moest bij aanvang van een nieuwe contractperiode hierdoor meer erfpacht betalen.

Zorgen

Bij de vaststelling van een reëel canonbedrag beginnen meteen de zorgen. Amsterdam, zegt SEBA-voorzitter Koen de Lange, wil nu eenzijdig opnieuw bepalen wat de grondwaarde is. Maar wat is bijvoorbeeld een eerlijk bedrag om een stuk grond tot in de eeuwigheid te mogen gebruiken?

Wethouder Van der Burg kondigde begin december een commissie aan met externe deskundigen die een rekenformule zullen maken. „Daar zal discussie over komen", denkt hoogleraar Francke. Erfpachters hebben, zo blijkt uit een rapport van de Amsterdamse Rekenkamer, namelijk weinig vertrouwen in de erfpachtbedragen van de gemeente. Meer dan de helft vraagt onafhankelijk advies over de hoogte van het canonbedrag. In 82 procent van de klagers, bleek uit datzelfde rapport, werd de jaarlijkse canon lager vastgesteld - gemiddeld 591 euro.

Daar kwam ook Martijn Tulp achter. De gemeente deed hem het voorstel 495 euro per jaar te betalen, of de erfpachtperiode van 10 jaar in één keer af te kopen voor 5.000 euro. „Dat geld had ik niet zomaar even staan." Tulp koos voor de maandelijkse betaling. Tot hij van een buurvrouw hoorde dat ze minder hoefde te betalen na bezwaar te hebben gemaakt. Hij stuurde een brief. Uiteindelijk betaalt hij nu 1.000 euro voor vijf jaar.

Volgend jaar kan Tulp, zoals alle huiseigenaren met erfpacht, overstappen naar het nieuwe systeem. SEBA-voorzitter De Lange is echter bang dat iemand die nu al de grond onder zijn huis heeft afgekocht, straks veel moet betalen. Hij noemt de overstapregeling ook helemaal niet vrijwillig. „Vaak betalen mensen die samen in één gebouw wonen één erfpachtcanon. Die moeten allemaal tegelijk overstappen. De bank zal ook druk uitoefenen om over te stappen, anders krijg je het huis amper verkocht."

In de kern goed

Toch, zowel hoogleraar Francke als SEBA-voorzitter De Lange noemt het nieuwe stelsel „in de kern goed". Het zal als een overwinning voelen voor wethouder Van der Burg, die ook zag hoe in 2012 zijn voorganger Maarten van Poelgeest (GroenLinks) in de problemen kwam met een voorstel voor erfpachtherziening.

Van Poelgeest stelde voor om bij elke koop van een huis het canonbedrag te bepalen. Zo zou niemand worden geconfronteerd met tussentijdse canonverhogingen. Maar, concludeerde een speciaal daartoe ingestelde commissie met onder anderen oud-CPB-directeur Coen Teulings, dat stelsel was kwetsbaar voor fraude, en het ontmoedigde investeringen in woningen. Sterker nog, achterblijvend onderhoud zou worden beloond met een lagere canon. SEBA-voorzitter De Lange verzamelde ondertussen 36.000 handtekeningen, genoeg voor een referendum over de erfpachtplannen. Het voorstel werd ingetrokken en ook het referendum verviel.

Dit keer denken zelfs tegenstanders van het voorstel constructief mee in de raad. Zoals GroenLinks-raadslid Jorrit Nuijens, die een commissiebetoog begon met de zin: „Als we Amsterdam dan toch in de verkoop doen... pardon, eeuwigdurend erfpachten...". Hij is vooral geschokt dat de SP akkoord is gegaan met „de grootste *de facto* privatisering in decennia". SP-raadslid Tiers Bakker noemt het een compromis uit het coalitieakkoord. Voor het CDA gaat het nieuwe systeem eigenlijk nog niet ver genoeg. Het CDA zou een recht op koop van de grond willen introduceren, waarmee erfpacht op den duur kan verdwijnen.

> Erfpachters hebben weinig vertrouwen in de erfpachtbedragen van de gemeente

> Omdat het canonbedrag niet meer stijgt, ontvangt de gemeente ook geen meerwaarde meer

Het erfpachtsysteem werd in 1896 ingevoerd om onder meer speculatie met grond tegen te gaan. Oppositiepartijen vrezen dat met de nieuwe erfpachtplannen die bescherming wegvalt. Projectontwikkelaars kunnen dan makkelijker goedkoop grond kopen, om die later voor een veel hogere prijs door te verkopen. Een zorg die Van der Burg deelde met de oppositie. Hij pleitte dan ook voor een anti-speculatiebeding.

Stad in de uitverkoop?

Gooit Amsterdam echt zijn grond in de uitverkoop? Volgens hoogleraar Francke valt dat wel mee. Juridisch gezien is de gemeente namelijk nog steeds eigenaar van de grond. „Dat betekent dat ze via erfpachtcontracten nog steeds veel te zeggen heeft over de huizen, meer dan met een bestemmingsplan." Dat kan, zo schrijft de gemeente op haar website, gaan „over de maximale grootte van de bebouwing, de toegestane bestrating, de bestemming of het soort beplanting".

De gemeente ontving vorig jaar zo'n 88 miljoen euro aan inkomsten uit erfpacht. Het grootste deel van dit bedrag kwam van de jaarlijkse canonbedragen, daarnaast fluctueerde jaarlijks een bedrag aan meerwaarde: bij huizen die door (bijvoorbeeld) een verbouwing meer waard werden, werd bij aanvang van een nieuw tijdvak de canon immers hoger; het verschil ging tot nu toe naar de gemeente.

Het geld is volgens de gemeente in het verleden onder meer gebruikt om de bouw van de openbare bibliotheek te financieren. „Het wordt nu een stuk onzekerder hoeveel de gemeente per jaar aan geld ontvangt", meent Francke. „Want niet iedereen stapt gelijk over." En omdat het canonbedrag niet meer stijgt, ontvangt de gemeente ook geen meerwaarde meer.

Dit jaar start de gemeente een publiciteitscampagne om de veranderingen duidelijk te maken aan erfpachters. Na het zomerreces begint de inspraak- en besluitvormingsfase. Begin 2016 neemt de raad een definitief besluit, waarna in de zomer het nieuwe stelsel in moet gaan.

EEUWIG AFKOPEN?

Veranderingen door het nieuwe stelsel

Vanaf 2016 doet de gemeente in fasen erfpachters het aanbod over te stappen naar het nieuwe stelsel. Je kunt de erfpacht straks 'eeuwig afkopen'.

Voordeel van eeuwig afkopen: woningeigenaren worden niet langer geconfronteerd met een (plotselinge) stijging van de woonlasten. Dat maakt het ook makkelijker om het huis op den duur te verkopen, omdat de bank bij het vaststellen van een hypotheek beter de lasten in kaart kan brengen. De waardestijging van woning en grond (de erfpachtwaarde) gaat ook niet langer naar de gemeente.

Wel is het de vraag wat een reëel canonbedrag is. En hoe de overstapregeling eruit zal zien. Wie nu nog in een tijdvak zit dat niet afgelopen is maar wel wil overstappen, krijgt te maken met overlappende contracten. Onduidelijk is nog of dat de woningeigenaar geld kost. Zodra het huidige erfpachtcontract verloopt, doet de gemeente sowieso een aanbieding voor een eeuwigdurende erfpacht.

Het moeilijkst in te schatten is de hoogte van een eeuwige erfpachtcanon. Wie eeuwig wil afkopen zal een flink bedrag moeten betalen. De gemeente biedt daarom ook de optie jaarlijks een vast bedrag te betalen. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en wijzigt slechts, bij onveranderd gebruik, volgens een nog te bepalen indexering, bijvoorbeeld de aanpassing aan de inflatie. Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast.

Wie nu een huis gaat kopen, doet er goed aan expliciet bij de makelaar naar de erfpachtafspraken te vragen. Niet alleen voor de hoogte van de jaarlijkse canon of de duur van het resterende tijdvak, maar ook om te zien welke beperkingen de gemeente in het contract heeft vastgelegd. Dat kan gaan over de bestemming van de grond, maar ook over meer triviale zaken als de toegestane beplanting.

De gemeente start dit jaar een publiciteitscampagne. Er wordt een rekenmodule ontwikkeld waarmee erfpachters inzicht krijgen in de gevolgen van het vroegtijdig overstappen. Op www.amsterdam.nl/erfpacht zijn alle ontwikkelingen te volgen.

