00849

European Newspaper of the Year

Het Parool

Vrij, Onverveerd

€ 2,20
DINSDAG
10 JANUARI
2017
OPGERICHT IN 1940
77STE JAARGANG
NR 22.058

Bioscoopbezoek blijft stijgen
19

Hoe reageer je als een goede bekende overlijdt?
PS30

Volkswoede in Mexico
7



Nieuw stelsel Deskundige: zonder korting is afkopen heel nadelig

‘Stad wil cashen met erfpacht’

Ongunstig, willekeurig en onbetaalbaar. Volgens erfpachtdeskundige Jan Wesseling pakt de overstapregeling die de gemeente vorige week presenteerde, zeer slecht uit voor huiseigenaren.

Roelf Jan Duin
AMSTERDAM

“Onacceptabel,” zegt Jan Wesseling. De online rekentool van de gemeente heeft net bevestigd wat hij zelf ook al had uitgerekend: als hij de erfpacht op zijn huis in Zuidoost voor eeuwig wil afkopen, is hij een kleine 70.000 euro kwijt. En de eeuwigdurende canon eeuwig laten meestijgen met de inflatie is minstens zo onvoordelig. “Dit stelsel pakt zo slecht uit dat ik mensen zou ontraden over te stappen,” zegt de voorheen aan de UvA verbonden erfpachtdeskundige.

Huizenbezitters die de grond onder hun woning voor eeuwig erfpachtvrij willen hebben, moeten de gemeente een bedrag betalen dat is gebaseerd op de WOZ-waarde en een ‘buurtstraatquote’. Hoe ‘beter’ de wijk, hoe hoger deze uitvalt: “Geen idee hoe de gemeente die waarde heeft vastgesteld, het is een totale black box.”

Getreuzel

Maar het meest verbolgen is hij over de ‘korting’ voor overstappers. Volgens wethouder Eric van der Burg krijgen mensen die nog dit jaar voor eeuwigdurende erfpacht kiezen, een korting van minstens 28 procent, omdat in 2017 de WOZ-waarde van 2014 geldt en vanaf volgend jaar die van 2016. De WOZ-waarde van 2015, die in de meeste – maar niet alle – gevallen hoger was dan in het jaar ervoor, wordt dus overgeslagen.

Korting, zegt Van der Burg, maar Wesseling noemt dat onzin. “Dat is niet de korting van minstens 40 procent die hij eerder beloofde. Sterker: het is helemaal geen korting. Dat de huizenprijzen zijn gestegen en de gemeente nu vanwege haar eigen getreuzel een eerdere WOZ aanhoudt, heeft met korting niets te maken. De raad moet deze misser corrigeren.”

Wesseling houdt zich al vanaf de jaren tachtig bezig met het erfpachtstelsel. “Ik heb er waarschijnlijk meer verstand van dan de mensen die zich er binnen de gemeente mee bezighouden,” zegt hij. Met zijn vrouw zat hij de afgelopen drie jaar in het ‘klantenpanel vernieuwing erfpachtstelsel’; meermaals liet hij op het stadhuis zijn rekenmodellen zien: voor de leek ondoorgrondelijke Excelsheets, maar gesneden koek voor Wesseling, die ruim dertig jaar het vak financiële rekenkunde en levensverzekeringwiskunde aan de UvA doceerde.

Notariskosten

Dat het oude stelsel op de schop moest, daarover bestaat volgens Wesseling geen twijfel. De schoksgewijze verhoging van de canon, waardoor erfpachters na het aflopen van hun tijdvak plotsklaps soms wel tien keer zoveel moeten betalen, is niet eerlijk. Maar het stelsel dat nu is gepresenteerd, deugt ook niet. Neem de met de inflatie meestijgende jaarlijkse canon, zegt hij. “De gemeente houdt daarbij een minimum van 2 procent aan. Maar de laatste jaren was de inflatie veel lager, en werden de pensioenen niet geïndexeerd.” Een tot in de eeuwigheid stijgende erfpachtcanon is gewoon geen goed idee. “Waarom geen vaste canon, dan weten mensen tenminste waar ze aan toe zijn.”

Het in één keer afkopen van de erfpacht is voor de meeste mensen niet mogelijk. “Jonge mensen krijgen zulke bedragen nooit meegefinancierd, in veel gevallen komt hun huis dan onder water te staan. En denk maar niet dat je dat bedrag terugziet in de huizenprijs. De gemeente wil cashen bij de huizeneigenaren, die trouwens ook voor de notariskosten mogen opdraaien.”

Wesseling heeft vorige week vrijgegeven stukken nauwkeurig bestudeerd. De kern van zijn kritiek: het aanbod van de gemeente pakt zonder een forse korting heel nadelig uit voor erfpachters. “De gemeente rekent zich rijk als ze denkt mensen zo over de streep te trekken.”

2%

→ De canon stijgt mee met de inflatie, waarbij de gemeente 2 procent aanhoudt. Maar de inflatie is al jaren veel lager.

‘Jonge mensen krijgen zulke bedragen nooit meegefinancierd. En je ziet het ook niet terug’

Online rekentool

Erfpachters kunnen sinds gisteren met een online rekentool zien wat zij de gemeente moeten betalen als ze nog dit jaar overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente hoopt hiermee aan individuele huizenbezitters de financiële consequenties van het nieuwe stelsel inzichtelijk te maken. Het gebruik van de rekenhulp vereist wel de nodige gegevens. Naast postcode, huisnummer en de WOZ-waarde op 1 januari 2014 moet ook het type Algemene Bepalingen worden ingevuld. Deze staan op de koop- of leveringsakte van de woning. Mensen die deze akte niet direct bij de hand hebben, dienen contact op te nemen met de notaris of kunnen de gemeente bellen. https://berekenuwoverstap.nl.

Voorbeeld 1
Een appartement in Noord, 95 m².
- WOZ (2014): 191.500 euro.
- Canon (Algemene Bepalingen 1994): 582 euro/jaar, tijdvak tot 2053.
- Afkoop eeuwigdurende erfpacht: **20.807 euro**

Voorbeeld 2
Een appartement in de Rivierenbuurt, 150 m².
- WOZ (2014): 519.000 euro
- Canon (Algemene Bepalingen 2000): 1707 euro/jaar, tijdvak tot 2054.
- Afkoop eeuwigdurende erfpacht: **150.000 euro**



128119