00893

Erfpacht nieuwe stijl: top of strop?

PLUS



© Erik van 't Woud/ANP

Het nieuwe erfpachtstelsel, dat dit jaar moet ingaan, zorgt voor paniek bij Amsterdamse huizenbezitters. 'Een goede keuze maken is onmogelijk.'

DOOR: MICHIEL COUZY EN ROELF JAN DUIN 4 FEBRUARI 2017, 12:00

Mark van Weeren is advocaat en mag met recht een erfpachtexpert heten: hij schreef in 2014 het boek 50 vragen over erfpacht. Maar ook hij vindt het nieuwe stelsel ingewikkeld.

Dagelijks kloppen Amsterdamse huizenbezitters bij hem aan. Ze hebben de rekentool van de gemeente ingevuld en schrikken van de bedragen. Wat moeten ze doen? Van Weeren weet het ook zo een-twee-drie niet. "Lees je goed in," adviseert hij ze.

Veel vragen

Ook bij de gemeente komen veel vragen binnen, de informatiemarkt trok deze week veel bezoekers. Vereniging Eigen Huis, die gisteren felle kritiek uitte op het nieuwe stelsel, krijgt veel telefoontjes vanuit Amsterdam.

"Op geen enkele manier kunnen burgers een keuze maken die redelijk is"

Robin Fransman

De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht die wethouder Eric van der Burg vorige maand presenteerde, maakt veel los bij Amsterdamse huizenbezitters.

Als de raad deze zomer met het voorstel instemt - het is nog geen gelopen race - kunnen ze hun erfpacht voor eeuwig afkopen of kiezen voor een vaste canon, die tot in de eeuwigheid met de inflatie meestijgt. De keuze is vrijwillig, ze kunnen ook alles laten zoals het is. Dan komt de rekening pas binnen als hun huidige tijdvak afloopt, in de meeste gevallen rond 2035 of 2055.

Donkere wolk

Volgens Robin Fransman, chef financiële sector bij de Argumentenfabriek, stelt de gemeente haar burgers voor een 'onmogelijke keuze'. "Op geen enkele manier kunnen ze een keuze maken die redelijk is," zegt hij.

Niemand weet namelijk welk effect de keuzes hebben op de huizenprijs. Stel dat iemand besluit de erfpacht eeuwigdurend af te kopen voor, zeg, 50.000 euro. Ziet hij dat geld dan terug? Stijgt de waarde van zijn huis ook met 50.000 euro?

"Ik durf de stelling aan dat de waarde van een woning niet direct omhooggaat als iemand de erfpacht voor altijd afkoopt," aldus Fransman, die in het verleden beleggingsanalist was, toezichthouder bij AFM en adjunct-directeur van Holland Financial Centre.

Huizenbezitters kunnen ook kiezen voor een eeuwigdurende canon, die de komende jaren alleen stijgt met de inflatie. Maar hoe hoog is die inflatie? "Dat is niet te voorspellen."

Natuurlijk, alles laten zoals het is, kan natuurlijk ook. Maar dan volgt de rekening over tien, twintig of vijftig jaar als de huidige erfpacht afloopt. En wat doet die donkere wolk met de huizenprijs?

Hoe lang woon ik hier?

Fransman vindt het 'ethisch onacceptabel' dat de gemeente de Amsterdammers voor dit soort dilemma's stelt.

Van Weeren, werkzaam bij het Amsterdamse advocatenkantoor Blenheim, vraagt zich af of Amsterdam wel heeft voldaan aan de zorgplicht die hoort bij het verstrekken van een financieel product. "In het verleden zijn mensen veel te weinig geïnformeerd door de gemeente."

Hij adviseert woningeigenaren vooral om de voorwaarden van hun huidige contract goed te bekijken en na te denken over de vraag hoe lang ze nog in hun huis willen wonen. Waarom eeuwigdurend afkopen als je over vijf jaar verhuist?

> “De gemeente kan erfpacht niet gebruiken om zo veel mogelijk geld op te halen”
>
> *Robin Fransman*

Fransman kan zich voorstellen dat mensen overstappen op eeuwigdurende erfpacht als ze het geld op de plank hebben liggen of als hun huis veel overwaarde heeft. "Dat biedt zekerheid en op deze manier weten ze wat hun maximale verlies is; erger dan dit wordt het niet."

Aanhoudende onrust

En hij kan zich ook voorstellen dat zestigplussers die hun erfpacht nog hebben afgekocht tot 2055, niets doen. "Maar tussen deze twee uitersten zit een heel grote groep en die is de sjaak."

00893
Fransman vindt dat de gemeente meer korting moet geven. "Erfpacht is in feite een belasting, die wordt gebruikt om bepaalde voorzieningen te betalen. Dan kan de gemeente erfpacht niet gebruiken om zo veel mogelijk geld op te halen. Hierbij past terughoudendheid."

Van Weeren wijst erop dat andere gemeenten, zoals Den Haag en Rotterdam, aanzienlijk hogere kortingen hebben toegepast.
In Amsterdam is de inspraak begonnen. In juni neemt de gemeenteraad een besluit en, als alles volgens schema verloopt, kunnen huiseigenaren daarna een beslissing nemen. De onrust, vragen en onzekerheid zullen dan ook aanhouden.

Volgens Fransman moeten De Nederlandsche Bank en AFM als toezichthouders en de banken zich gaan mengen in de discussie. Huizenbezitters zullen hen bellen met vragen, of wellicht leningen afsluiten om erfpacht af te kopen, wie weet met wat voor gevolgen. "Zij moeten uitspreken waar mensen op moeten letten."

Lees ook: Dit is wat we weten over het nieuwe erfpachtstelsel

Dit is een artikel van Parool Plus.
Parool Plus artikelen zijn exclusief voor abonnees.

128167