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**

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

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

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

Het is 2013 als Martijn Tulp in zijn huis in de Amsterdamse Banjaardstraat een brief krijgt. Zijn koophuis staat op gemeentegrond en elk jaar betaalt hij 1.150 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 woningen 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 4.95 euro per jaar.

Dat is in het kort het erfpachtsysteem van Amsterdam, aldus Koen de Lange, voorzitter van de 6.50 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 (SP) het Amsterdamse *eeuwigdurende erfpacht*. Een historische stap voor de stad waar 60 procent van het particuliere grond in erfpacht is uitgegeven – meer dan waar ook in Nederland. Met 250.000 lopende erfpachtcontracten wordt de geplande systeemherverziening 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. Dit geeuwige bepacht 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 nog is afgelopen. Na afloop van het contract langt iedereen sowieso een eeuwigdurende aanbieding.

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

Zorgen

Bij de vaststelling van een redelijk canonbedrag begonnen meteen de zorgen. Amsterdam, stelt SEBA-voorzitter Koen de Lange, will zo eenvoudig opnieuw betalen wat de grondwaarde is. Maar wat is bijvoorbeeld een eerlijk bedrag om een stuk grond uit te de eeuwigheid te mogen gebruiken?

Wethouder Van der Burg hanteert (wijst) 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 zich jaarlijks achteraf over de hoogte van het canonbedrag. In 82 procent van de klagers, bleek uit datzelfde rapport, werd de jaarlijkse canon lager vastgesteld – gemiddeld 501 euro.

Daar kwam ook Martijn Tulp achter. De gemeente doet hem het voorstel 485 euro per jaar te betalen, of de erfpachtperiode van 10 jaar in één keer af te kopen voor 5.000 euro. „Dat gekt had ik niet zomaar even staan," Tulp koos voor de maandelijkse betaling. Tot hij van een buurman hoorde dat ze min der koelde 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 snel moet betalen. Hij noemt de overstapregeling ook helemaal niet vrijblijvig. „Zaak betalen woningen die samen in een 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 worden voor wethouder Van der Burg, die ook zag hoe in 2012 zijn voorganger Maarten van Poelgeest (Grondzaken) 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 special daartoe ingestelde commissie met onder anderen oud-CPB-directeur Coen Teulings, dat stelsel was lovenswaar voor fraude, en het onmogelijke investeringen in woningen. Sterker nog, achteraf bezien: onderhoud zou worden bekostigd met een lagere canon. SEBA-voorzitter De Lange vermaarde ondernemers 36.000 handtekeningen, genoeg voor een referendum over de erfpachtplannen. Het voorstel werd ingetrokken en ook het referendum verviel.

Dit keer denken actiegenoten van het voorstel constructief mee in de raad. Zoals GroenLinks raadslid Jorrit Nuijens, die een commissiebrede motie in de verkoop doen... particulier eeuwigdurend erfpachten...". Hij is vooral geschrikt 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.

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

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

> Erfpachters hebben weinig vertrouwen in de erfpachtbedragen van de gemeente

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

Tot slot staat de gemeente een publiciteitscampagne om de verandertingen 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'.

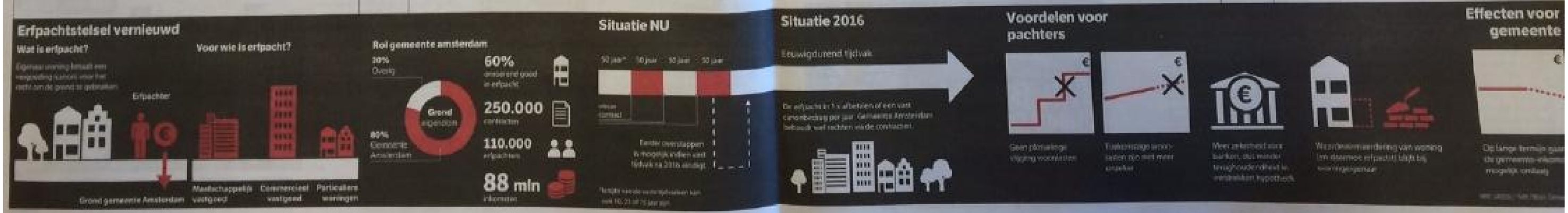
Voordeel van eeuwig afkopen: woningeigenaren worden niet langer geconfronteerd met een (plotselinge) stijging van de woonlasten. Dat maakt het ook makkelijker om het huis op den duur te verkopen, omdat de bank bij het vaststellen van een hypotheek beter de lasten in kaart kan brengen. De waardestijging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

Wat is het de vraag wat een reëel canonbedrag is. En hoe de overstaanregeling eruit zal zien. Wie nu nog in een rijtjeshuis dat niet afgekocht is maar wel wil overstappen, krijgt te maken met overstappende contracten. Onduidelijk is nog of dan de woningeigenaar geld kost. Zo ja: het huidige erfpachtcontract verloopt, doet de gemeente slechts een aantrekking 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 gemeente bepaalt daarbij de hoogte van dat bedrag. Het is onduidelijk hoe dat berekend wordt. Ook is onduidelijk hoe vaak en op welke wijze het bedrag wordt aangepast.

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 bebouwing.

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.



010076
128371