nrc.nl

Onbeperkt nrc.nl

Alle abonnementen

Secties

Eeuwige erfpacht, wie kan dat betalen?

Woningmarkt Amsterdam

De nieuwe erfpachtregeling stelt Amsterdammers voor een keuze: een hogere jaarlijkse bijdrage, of voor eens en altijd afkopen.

Maarten Huygen

17 januari 2017

Luchtfoto van de honingraat flats in het oostelijk deel van de wijk Bijlmermeer.
Foto John Gundlach / ANP

00883

„U kunt de erfpacht afkopen voor 75.000 euro.” Dat aanbod kreeg Wouter Wolzak van de gemeente Amsterdam voor de villa in de Bijlmer die hij net had gekocht en gefinancierd voor 363.000 euro. Als hij niet afkoopt, moet hij na 2030 jaarlijks 2.000 euro erfpacht (plus tussentijdse inflatie) betalen aan de gemeente, die eigenaar is van de grond. Maar waar haal je plotseling zoveel extra geld vandaan?

In 1896 voerde de Amsterdamse wethouder Treub de erfpacht in. Om grip op de grond te houden gaf de gemeente voortaan land voor nieuwbouw in erfpacht uit in plaats van het te verkopen. Andere gemeenten volgden, maar inmiddels hebben de meeste de erfpacht alweer verlaten.

Er zijn nu betere wettelijke instrumenten. En erfpacht is impopulair bij burgers. Afhankelijk van de geschatte waarde van de straat en de tarieven op het tijdstip van heronderhandeling zijn er grote verschillen in canon.

Utrecht en Den Haag hebben met succes erfpachtcontracten met kortingen tot 55 procent op de grondwaarde voor altijd laten afkopen. Rotterdam biedt ook hoge kortingen bij afkoopregelingen,

Meer Amsterdammers stellen zich die vraag, sinds zij begin januari met een speciale rekenhulp op de site van de gemeente kunnen uitrekenen hoeveel erfpacht ze in de nieuwe regeling jaarlijks verschuldigd zijn. De mogelijkheid tot afkoop blijkt allesbehalve mild. „Men heeft een extra uier gevonden onder de koe en die wordt nu voluit gemolken”, zegt makelaar Sven Heinen, tevens voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam.

Wie in 2017 afkoopt, geniet een korting van 10 procent en wordt afgerekend op de WOZ-waarde van 2014, die gemiddeld 28 procent lager ligt dan de huidige. Na een periode van zes weken voor inspraak beslist de gemeenteraad definitief over de percentages van dit aanbod.

Gul vinden huiseigenaren het aanbod van VVD-wethouder Eric van der Burg niet. Generositeit was wel aangeraden in het rapport over een nieuwe erfpachtregeling, geschreven door een commissie van deskundigen. Het jaarlijkse bedrag (canon) moet nu 2,4 tot 4,2 procent plus inflatie van de grondwaarde worden.

Lees ook: **Vier vragen over het nieuwe Amsterdamse erfpachtstelsel**

00883

In Buitenveldert en in de omgeving van de Zuidas dreigen hoge canons als de contracten tussen 2020 en 2040 aflopen. In eengezinswoningen nabij de kantoren op de Zuidas zijn afkoopsommen van 450.000 euro of jaarlijkse erfpacht van 12.000 euro uitgerekend. „Je zult zien dat erfpachters niet kunnen of willen afkopen", zegt Heinen.



128156

Herman van Wissen heeft een flat in Buitenveldert met WOZ-waarde (2014) van 410.000 euro. De canon is afgekocht tot 2036. Afkoopsom voor daarna is 80.000 euro of een canon van 2500 à 3000 euro per jaar plus inflatie.
Foto Roger Cremers

Het oorspronkelijke doel van het beleid is juist om de erfpacht te stabiliseren. Tot nog toe werd de erfpacht na het aflopen van een eerder contract van 75 of 50 jaar plotseling 15 tot ruim 20 keer zo hoog. Met het nieuwe stelsel wil de coalitie van VVD, D66 en SP aan die plotselinge sprongen een eind maken en afkoop aantrekkelijk maken. Nieuwe grond wordt al in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.

Coalitiepartij SP vindt dat de gemeenschap moet meeprofiteren van de enorme stijging van de Amsterdamse huizenprijzen in de afgelopen jaren. De erfpacht is een belangrijke inkomstenbron, goed voor 100 tot 150 miljoen euro per jaar.

„Het is een ordinaire prijsverhoging", zegt Koen de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam die over de waardebepaling al processen tegen de gemeente heeft gevoerd. Neem zijn eigen huis in het welgestelde Amsterdam-Zuid. Hij begon met een canon van 220 euro per jaar; in 2012 werd dat 4.500. Na de herziening kan het naar zijn berekening 22.000 euro plus inflatie per jaar worden als hij de erfpacht niet afkoopt. Met zijn stichting wil hij een adviserend referendum organiseren om het voorstel te verwerpen. Een eerder referendumvoorstel, waarvoor hij al duizenden handtekeningen had verzameld, schortte hij op in afwachting van dit voorstel.

Protesteren loont

De meeste Amsterdammers hebben niet direct met erfpacht te maken. Tweederde van hen is huurder. Daarvan huurt weer tweederde bij een woningcorporatie, die forse kortingen krijgt op de erfpacht. Hooguit eenderde van de huurders krijgt de erfpacht dus doorberekend in de huurwaarde. Bij sociale huur weer niet.



00883



Jan Schrijver woont in Amsterdam-Zuid. Hij betaalt 900 euro canon per jaar, dat stijgt in 2025 tot 25.000 euro per jaar plus inflatie. Hij verhuurt twee appartementen in het pand tegen lage sociale huur. Moet in 2025 verhuizen omdat hij het niet kan bekostigen.
Foto Roger Cremers

Van de huiseigenaren zit 10 procent op eigen grond; voornamelijk bewoners van de grachtengordel. Een kleine 30 procent van de Amsterdammers krijgt nu dus een hoge rekening. Velen van hen hadden hun erfpacht al voor 50 jaar afgekocht. In de jaren 90 werd daarvoor veel minder geld gevraagd dan nu. Mensen die tot 2040 of 2050 niets hoeven betalen, omdat ze voor een laag bedrag hebben afgekocht, maken geen haast

om weer tien- tot honderdduizenden euro's extra te betalen.

Wie niet protesteert tegen de waardebepaling, betaalt vaak meer. „In hetzelfde trappenhuis met vier woningen boven elkaar kun je vier soorten canon krijgen. Afhankelijk van wie wel of geen bezwaar heeft ingediend en op welk moment", zegt makelaar Heinen.

Zijn grootste bezwaar is de onzekerheid. Hoe zullen de banken reageren? Bij het verstrekken van een hypotheek moet rekening gehouden worden met honderden euro's erfpacht per maand die de huizenkoper later betaalt. Of zal de financier eisen dat de erfpacht alvorens de aankoop is afgekocht? Naarmate de datum van vernieuwing van het contract en verhoging van de erfpacht nadert, kan de waarde van een huis dalen.

Volgens de gemeente bestaat de korting uit het niet meerekenen van de gemiddelde waardestijging van afgelopen twee jaar. Maar het huis van Wolzak in de Bijlmer is helemaal niet in waarde gestegen. En gaat de waarde van de huizen niet omlaag, nu de erfpacht veel hoger zal worden?

Mail de redactie