Erfpachtvoorstel heeft grote gevolgen voor Amsterdamse woningmarkt

De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) maakt zich grote zorgen over de gevolgen van de hervorming van het erfpachtstelsel voor de Amsterdamse woningmarkt. Ondanks dat een gunstige overstapregeling was beloofd, blijkt het nieuwe stelsel onbetaalbaar voor veel erfpachters. De in de rekentool gepresenteerde kosten zijn omstreden, extreem hoog en op ontransparante wijze berekend. Door deze (fictieve) kosten nu op deze manier te publiceren, zal onvermijdelijk een sterk negatief effect gaan ontstaan op de waarde van woningen op erfpacht. Dit betreft bijna 80% van alle woningen in Amsterdam.

De overstapregeling van de Gemeente Amsterdam voor eeuwigdurende erfpacht was bedoeld als tegemoetkoming, maar vormt in de praktijk nauwelijks een verbetering voor de positie van erfpachters. De nieuwe voorwaarden zijn zelfs nadeliger voor erfpachters dan in de bestaande situatie. Alleen voor een beperkt aantal snelle beslissers kan overstappen in 2017 voordelig zijn, omdat de sterke waardestijging van woningen van de afgelopen twee jaar dan niet wordt meegerekend bij de bepaling van de grondwaarde. De wijze waarop deze grondwaarde wordt berekend is omstreden, niet transparant en pakt voor de erfpachter gemiddeld 73% duurder uit dan in het huidige stelsel. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de gemeente de waarde van de grond onterecht volledig toerekent aan de gemeente, terwijl de gemeente alleen de bloot eigenaar is van deze grond. Erfpachters moeten daardoor extreem hoge bedragen betalen, met als gevolg dat hun woning uiteindelijk onbetaalbaar en onverkoopbaar wordt.

Afhankelijk van de omstandigheden ziet de MVA op termijn een sterk negatief effect op de waarde van woningen op erfpacht als reëel en onvermijdelijk. Hoe dichter het moment van de erfpachtherziening nadert, hoe sterker dit effect zal zijn. Daarbij is van cruciaal belang hoe hypotheekverstrekkers zullen reageren op het nieuwe stelsel. Wanneer zij weigeren nog langer voortdurende erfpacht te financieren en eisen dat de erfpacht eeuwigdurend wordt afgekocht, dan zal het effect op de woningmarkt nog veel sneller en heftiger zijn. Op dit moment is dat nog onduidelijk, terwijl problemen met de financiering van woningen op erfpacht de directe aanleiding was voor de hervorming van het stelsel.

Het College heeft vooraf de verwachting gewekt dat erfpachters een gunstige overstapregeling zou worden geboden. Het onbegrip is dan ook groot nu deze korting uiteindelijk nul bedraagt. De gemeente betracht geen enkele coulance en verwacht dat erfpachters die hun erfpacht willen afkopen nog éénmaal enorme en onredelijke bedragen overmaken aan de gemeente. Bedragen die (anders dan in het huidige stelsel) niet kunnen worden aangevochten en bovendien volstrekt onbetaalbaar zijn.

Noot voor de redactie:

Een uitgebreide reactie van de MVA op de overstapregeling is de vinden op www.mva.nl

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] voorzitter MVA:

tel. [redacted], email: [redacted]@smitenheinen.nl