

De hoogte van de erfpacht is mede afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten © Maarten Steenvoort

Opinie - Het stadsbestuur rekent zich rijk met de wijze waarop het de erfpacht bepaalt, schrijven Peter Jager en Eduard de Geer. Zij willen een eerlijkere berekening.

DOOR: PETER JAGER, EDUARD DE GEER 19 JANUARI 2017, 10:25

Dat het nieuwe eeuwigdurende erfpachtsysteem wordt ingevoerd, is, zoals D66-fractieleider Jan Paternotte in de raadscampagne zei, om een einde te maken aan het 'schaamteloze afromen' van de grondwaarde.

Goed nieuws voor erfpachters, zou je zeggen. Zij worden al lang geplaagd door onzekerheid over hoge erfpachtlasten. Waarom zijn er dan zoveel bezwaren? Omdat de gemeente nog een laatste keer stevig afroomt. Te stevig.

Zodra grond in erfpacht wordt uitgegeven, kunnen grond en huis niet meer afzonderlijk worden verkocht. Je kunt het huis immers niet onder je arm meenemen. Er is dus geen vrije markt die bepaalt wat het huis of de grond daaronder afzonderlijk waard zijn. Daarom moet theoretisch worden bepaald wat van wie is.

Peter Jager is vastgoeddeskundige, gespecialiseerd in erfpacht. **Eduard de Geer** is advocaat, gespecialiseerd in erfpacht.

De gemeente heeft daarvoor de theoretische methode van de residuele grondwaardeberekening gekozen. Die luidt: marktwaarde woning - bouwkosten = grondwaarde (het residu). Die methode is echter niet geschikt voor een langdurig contract als erfpacht. De bouwkosten
stijgen namelijk veel minder snel dan de marktwaarde van de woning.

00886
als in 1925 de bouwkosten 70 procent van de waarde van de woning bedroegen, kan dat nu 24 procent zijn. De erfpachter krijgt zo een steeds kleiner stuk van de taart. Is dat rechtvaardig?

De gemeente heeft erfpacht ingevoerd omdat zij begin 20ste eeuw vond dat de waardestijging van de grond die het gevolg was van haar inspanningen, haar toekwam. Een begrijpelijke wens. Maar waardoor zijn de huizenprijzen in Amsterdam eigenlijk zo sterk gestegen? Is dat alleen de verdienste van de gemeente? Die waardestijging heeft meerdere oorzaken. We noemen hier de belangrijkste:

1. Schaarste. Als er op de koopwoningmarkt al meer schaarste is dan vroeger, dan komt dat vooral doordat de gemeente weinig grond voor eigenwoningbezit heeft uitgegeven. Landelijk heeft 56 procent van de mensen een eigen woning, in Amsterdam 28 procent. De gemeente creëert dus schaarste. Dat is geen verdienste van de gemeente in de goede zin van het woord.

28%
In Amsterdam heeft 28 procent van de mensen een eigen huis. Gemiddeld in Nederland geldt dat voor 56% van de mensen.

2. Maatschappelijke ontwikkelingen. De hypotheekrenteaftrek werd gehanteerd om het bezit van de eigen woning te stimuleren. Ook de banken zijn meer krediet gaan geven en aflossingsvrij lenen werd de norm. Men kreeg dus meer geld om een huis te kopen.

3. Locatie. Als een stad of buurt populair is, willen mensen daar graag wonen. De aantrekkelijkheid van een buurt wordt met name veroorzaakt door de mensen die er wonen. Zij investeren in het uiterlijk van hun woning en de directe omgeving. De gemeente investeert in de stad als geheel.

4. Voorzieningen. Winkels, horeca, infrastructuur en publieke diensten maken een buurt aantrekkelijk. De gemeente zorgt voor sommige voorzieningen. De erfpachters betalen daarvoor onroerendezaakbelasting.

“Is het eerlijk de gehele waardetoename aan de gemeente toe te delen?”

---

5. Kwaliteit en authenticiteit. Een architecturaal huis zal meer waard zijn dan een Vinex-woning. Mensen wonen liever in een authentieke woning. Zij investeren ook flink om een authentieke woning in stand te houden.

De gemeente-investeringen hebben maar beperkte invloed op de waardestijging van huizen. Is het dan eerlijk de gehele waardetoename aan de gemeente toe te delen? Dat is immers wat de residuele grondwaardeberekening doet.

De vraag stellen is hem beantwoorden. De waardestijging van een huis mag best deels aan de gemeente worden toebedeeld, maar de hele waardestijging aan de gemeente toerekenen, zoals Amsterdam wil, is onrechtvaardig. Wij vragen de gemeenteraad de oorzaken van de waardestijging van de huizen op erfpacht te onderzoeken, om dan te bepalen welk deel daarvan naar redelijkheid de gemeente toekomt.

Dit is een korte versie van een open brief aan de gemeenteraad. Zie www.erfpachtdeskundige.nl en www.cortendegeer.nl/nieuws/blog

Lees ook: Van der Burg heeft 'paniek' over erfpachtplannnen 'onderschat'