

De meest verhitte woningmarkt van Nederland, Amsterdam, kampt met een netelige kwestie: het voor eeuwig afkopen van de erfpacht. Het is niet alleen taai kost en duur, het is ook nog volstrekt onbekend wat het de inwoners uiteindelijk oplevert. Niet zo gek dat tot nu toe slechts 1700 huizenbezitters de afkoop hebben geregeld. Dat is ongeveer 1% van de ruim 150.000 woningen op erfpacht in Amsterdam. Veruit de meeste huizenbezitters lijken de kat nog even uit de boom te kijken.

Maar ineens doemt een harde deadline op. Na 1 januari zijn de voorwaarden namelijk een stuk ongunstiger en ben je al snel het dubbele kwijt voor de afkoop. Makelaars, de Vereniging Eigen Huis proberen mensen hier op te wijzen in campagnes als 'Niets doen in 2019 is geen optie'. Maar het is de vraag of dit genoeg zal zijn om de grote massa over de streep te trekken. En kan de gemeente een eventuele hausse wel aan. Er is nu al zoveel vertraging. Vijf vragen over deze megaoperatie.

1 **Hoe zit het ook alweer met erfpacht?**
In de hoofdstad, maar ook in andere steden als Utrecht en Den Haag staan veel huizen op gemeentegrond. Huiseigenaren moeten jaarlijks erfpacht afdragen, oftewel een vergoeding voor het gebruik van de grond. Veel huizenbezitters kopen dit voor bijvoorbeeld 50 of zelfs 75 jaar af.

Als zo'n termijn afloopt, stelt de gemeente de erfpacht opnieuw vast op basis van de grondwaarde van dat moment. De prijs stijgt dan vaak enorm, tot frustratie van de huizenbezitter, die ineens zijn lasten flink ziet oplopen.

Huizenkopers houden lang niet altijd rekening met de erfpacht. Hierdoor kunnen ze voor onaangename verrassingen komen te staan, zegt Peter van Gool, vastgoedhoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam. 'Ze denken een leuk huis gekocht te hebben voor 4 ton, maar dan blijkt ineens dat de erfpachttermijn al bijna was afgelopen krijgen ze er nog een rekening van 3 ton bij van de gemeente. Ze hebben in feit een bijna afgestempelde strippenkaart gekocht.'

Om deze nare verrassingen weg te nemen, besluiten steeds meer gemeenten huizenbezitters

Het lijkt nu of nooit met erfpacht voor huiseigenaar Amsterdam

Erfpachtstad nummer 1 is bezig aan een mega-operatie. Alle huizenbezitters kunnen de erfpacht afkopen of laten vastzetten. De deadline nadert, de roep om uitstel klinkt, maar de gemeente geeft geen krimp. Vijf vragen.

de mogelijkheid te geven de grond te kopen of in ieder geval de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Zo ook Amsterdam, erfpachtstad nummer één in Nederland. In 2016 nam het stadsbestuur het historische besluit dat Amsterdammers voortaan de erfpacht voor altijd mogen afkopen als ze dat willen.

De Amsterdammers krijgen daarbij twee opties: of ze betalen in één klap op dit moment de afkoop of ze zetten de erfpachtcanon voor altijd vast ('vastklikken'). De canon stijgt dan elk jaar nog wel met de inflatie, maar zal geen grote sprongen meer maken.

2 **Waarom wordt het na 1 januari ineens zoveel duurder?**

Dat komt vooral door de gestegen huizenprijzen in Amsterdam. Het afkoopbedrag wordt in de hoofdstad namelijk berekend aan de hand van waarde van het huis, de WOZ-waarde, en de zogenaemde buurtstraatquote (BSQ). De BSQ bepaalt in feite welk deel van de WOZ de grondwaarde is. Die wordt berekend door de kosten om het huis opnieuw te bouwen van de WOZ-waarde af te halen. De BSQ is gemaximeerd op 49% (Centrum, Oud-Zuid) en is minimaal 5% (Bijlmermeer). Tot 1 januari kunnen huizenbezitters in Amsterdam nog afkopen op basis van de WOZ-waardes van 2014 of 2015 en de BSQ van 2017.

Na 1 januari gaat de gemeente rekenen met de WOZ-waardes van 2018 en de BSQ's van 2020. Aangezien zowel de huizenwaardes als de buurtstraatquote de afgelopen jaren flink zijn gestegen, zijn afkopers na deze deadline aanzienlijk duurder uit. Bovendien vervalt per 1 januari een extra korting van 10% over het hele erfpachtbedrag. Volgens experts valt het bedrag door deze veranderingen al snel twee keer zo hoog uit, maar kan het zelfs om een verviervoudiging gaan.

Op de methode van de gemeente is overigens nogal wat kritiek. De gemeente zou zich via de BSQ een te groot deel van de huizenwaarde toe-eigenen, zegt onder meer de stichting erfpachters belang Amsterdam (Seba). Doordat de (her)bouwkosten lang niet zo hard zijn gestegen als de huizenprijzen, gaat een steeds groter deel naar de gemeente, is de kritiek. De gemeente stelt juist dat de methode fijnmaziger is dan andere manieren en meer recht doet aan

“Je kunt als gemeente niet jaren soebatten en vervolgens verwachten dat mensen binnen een jaar overstappen”

Sven Heijnen
makelaar Amsterdam

↓
Meer rekenvoorbeelden van erfpacht in Amsterdam? Zie fd.nl

de werkelijke bouwvorm en -grootte.

Maar zelfs de grootste critici zijn het erover eens dat het zaak is om vóór 1 januari te handelen. Zo reist Lex van Drooge, oud-CDA-raadslid en een geducht tegenstander van de gemeente in deze zaak, al maanden langs buurthuizen in de stad om voorlichting te geven. 'Als mensen nu de erfpacht niet in ieder geval vastklikken, zijn ze straks heel veel geld kwijt. Dat geldt ook voor mensen van wie de erfpacht voorlopig nog jaren is afgekocht', aldus Van Drooge.

3 **Beseffen mensen dit?**

Nog onvoldoende, stellen makelaars en adviseurs. De cijfers lijken dit te bevestigen. Op dit moment hebben zo'n 30.000 huizenbezitters (exclusief beleggers) een aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht gedaan bij de gemeente, dat is ongeveer 20%. Constan van Ginneken, hoofd erfpacht van de gemeente Amsterdam, ziet het echter niet somber in. 'Waar in januari nog zo'n 1400 aanvragen binnen kwamen, waren dat er in september al 4700. We verwachten dat deze lijn zich doorzet en dat aan het eind van het jaar het grootste deel in het proces zit', aldus Van Ginneken bij een voorlichtingsmiddag van de makelaarsvereniging Amsterdam.

Van Drooge vindt dat het besef er helemaal nog niet is bij de Amsterdammers. 'Ja, in het chi-que Oud-Zuid zijn veel mensen wel op de hoogte, maar in Nieuw-West schrikken mensen zich nog steeds wezenloos als ze horen hoeveel hoger de erfpacht uitvalt, als ze het nu niet regelen.'

Ook de Amsterdamse makelaar Sven Heijnen merkt dat veel mensen nog niet op de hoogte zijn. Net als onder meer de Vereniging Eigen Huis pleit hij voor uitstel van het huidige regime. 'Het wordt mensen nu door de strot geduwd. Dat is niet fair. Je kunt als gemeente niet jaren soebatten en vervolgens verwachten dat mensen binnen een jaar overstappen.'

De gemeente wil voornamelijk van geen uitstel weten. Van Ginneken stelt dat een van de nadelen van uitstel is dat het momentum dan weg is. 'Nu is iedereen zich aan het oriënteren, omdat die deadline eraan komt.'

4 **Kan de gemeente de golf die nog moet komen wel aan?**
Dat is de vraag, want de gemeente kampt nu al met een achterstand.

Mensen die zich melden voor een overstap moeten soms maanden of zelfs meer dan een jaar wachten op een aanbod. De gemeente heeft onder meer vijftig uitzendkrachten ingehuurd om de dossiers sneller te kunnen verwerken. Maar Van Ginneken geeft eerlijk toe dat het erfpachtteam nog dagelijks bezig is om het proces te optimaliseren. Overigens geldt voor de voorwaarden de datum dat een huizenbezitter een aanbod aanvraagt, en niet de datum dat het aanbod wordt gedaan.

Naast de gemeente is het ook nog de vraag of de notarissen het aankunnen. De notarissen zijn niet alleen nodig voor het opstellen van de erfpachtaktes, maar soms ook om de hypotheekaktes aan te passen. Verschillende banken eisen namelijk een nieuwe hypotheekakte.

De Amsterdamse notaris Peter de Meijer heeft er een hard hoofd in dat het notariaat een grote toestroom aankan. 'Er is namelijk maar een beperkt aantal kantoren dat erfpacht doet. Het grootste deel van de notarissen in Amsterdam zijn Zuidas-kantoren en die doen het niet', aldus De Meijer.

5 **Als je afkoopt, zie je dat geld dan ooit weer terug?**

Een belangrijke vraag is of huizenbezitter die in één keer afkoopt die investering terugkrijgt bij de verkoop van het huis? Het gaat niet om kleine bedragen. In duurdere buurten kan het om meer dan €100.000 gaan.

Het effect van eeuwige afkoop op de verkoop prijs is nog onbekend. Daarvoor zijn er nog te weinig van dat soort woningen verkocht. Wel weten we dat huizenkopers in Amsterdam onder de huidige regels slechts beperkt rekening houden met de erfpachtbetalingen bij de koop van een huis. De Universiteit van Amsterdam onderzocht recent dat gemiddeld slechts zo'n 30% terug komt in de huizenprijs.

Vereniging Eigen Huis verwacht dat erfpacht op termijn wel een beslissende factor wordt bij huizenverkoop. 'Als je het nu niet op zijn minst vastklikt, kan het een probleem worden als je over een paar jaar je huis wilt verkopen. Dan sta je op achterstand bij andere huizen', aldus de zegsman.



Nelleke Trappenburg is redacteur vastgoed en woningmarkt van Het Financieele Dagblad

In het kort

- Per januari wordt het een stuk duurder om de erfpacht in Amsterdam voor altijd af te kopen of vast te zetten.
- Toch moet het overgrote deel van de Amsterdammers het nog regelen.
- De makelaars en Vereniging Eigen Huis pleiten voor uitstel, maar de gemeente is dat niet van plan.