

Afkoopdeadline erfpacht nadert: wat te doen? Het Parool

Michiel Couzy 17 oktober 2019, 9:33

Het nieuwe erfpachtstelsel is ingewikkeld, taai en onbekend terrein, maar binnenkort loopt wel een belangrijke deadline af. Dus huizenbezitter: het is tijd om in actie te komen.

Michiel Couzy 17 oktober 2019, 9:33

Het was een historisch besluit dat de gemeenteraad in 2016 nam: het erfpachtstelsel, dat stamt uit 1896, ging resoluut op de schop. Amsterdammers mogen voortaan zelf beslissen of ze erfpacht voor altijd afkopen, of niet.

Het aanvankelijke enthousiasme over dit besluit sloeg al snel om in onvervalst gechagrijn. Het nieuwe systeem bleek ingewikkeld, ondoorzichtig en alleen voor specialisten te doorgronden. In het gemeentehuis liep de operatie muurvast; Amsterdammers die zich nu melden voor een overstap, moeten weken, maanden en mogelijk zelfs jaren wachten op een aanbod.

Nog maar 30.500 Amsterdammers, exclusief beleggers, hebben een aanvraag voor een overstap gedaan, iets minder dan 20 procent van de circa 158.500 woningen op erfpacht die kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Inmiddels zijn 1700 Amsterdammers overgestapt op het nieuwe stelsel, iets minder dan 1 procent.

De geringe belangstelling is te verklaren. "Erfpacht is ingewikkelder dan het afsluiten van een hypotheek of een pensioenregeling," zegt Diederik Boomsma (CDA), een van de meest kritische raadsleden op dit dossier. "Veel Amsterdammers weten niet eens dat ze een huis op erfpacht hebben," aldus Jerry Wijnen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA).

Inmiddels moeten alle alarmbellen afgaan, want op 1 januari aanstaande loopt een belangrijke deadline af. Tot die tijd kunnen overstappers gebruikmaken van gunstiger voorwaarden. Er staat veel geld op het spel. Zeven vragen (en antwoorden) om de zaak inzichtelijker te maken.

1. Waar gaat dit over?

De meeste Amsterdammers met een koophuis hebben te maken met erfpacht: de gemeente is eigenaar van de grond, de huiseigenaar moet daarvoor een vergoeding betalen.

Veel huizenbezitters hebben hun erfpacht voor een bepaalde periode afgekocht, meestal voor vijftig jaar. Ze merken niets van de erfpacht, totdat die vijftig jaar voorbij zijn. Dan stelt de gemeente de erfpacht opnieuw vast, op basis van de grondwaarde op dat moment en daar rolt dan een flinke prijsstijging uit. Een enorme schok voor veel Amsterdammers.

Om dit soort schokken weg te nemen, heeft het vorige college van VVD, D66 en SP besloten om Amsterdammers de mogelijkheid te bieden hun erfpacht voor eeuwig af te kopen of vast te zetten. Om dit te bewerkstelligen is in 2016 het nieuwe, eeuwigdurende systeem ingevoerd.

2. Wat houdt dit in?

Wie overstapt op het nieuwe stelsel krijgt twee opties. Of hij koopt de erfpacht voor eeuwig af, als ware het eigen grond. Of hij gaat, als zijn erfpachtstermijn is afgelopen, een canon betalen, die dan voor altijd is vastgeklikt. De canon is een vast jaarbedrag, dat stijgt aan de hand van de inflatie. De berekening van deze bedragen is nogal ingewikkeld en duister en hangt onder meer af van de WOZ-waarde van de woning en de populariteit van de buurt, de zogenoemde Buurtstraatquote (BSQ).

Het komt erop neer dat een eigenaar van een woning in Zuid, met een hoge WOZ en BSQ, mogelijk meer dan een ton moet betalen om de erfpacht voor altijd af te kopen. Iemand in Nieuw-West kan daarentegen klaar zijn voor minder dan tienduizend euro.

Wie zijn canon voor altijd vastzet, hoeft niets te betalen, behalve de kosten van de notaris. Iedereen die overstapt moet naar de notaris.

3. Waarom moet ik opschieten?

Op 1 januari loopt een belangrijke deadline af. Wie voor die tijd een aanvraag voor een overstap indient, kan gebruikmaken van gunstigere voorwaarden. Dan geldt namelijk de WOZ uit 2014 of 2015, waarbij de laagste van deze twee van toepassing is. Vanaf 1 januari gaat de WOZ-waarde van twee jaar eerder gelden, dus in 2020 die van 2018, en die ligt beduidend hoger dan die in 2014, omdat de prijzen in de tussentijd flink zijn gestegen. Ook de BSQ wordt elk jaar bijgesteld. In de praktijk gaat die omhoog, door de groeiende populariteit van de stad. Tot 1 januari geldt bovendien een korting van 10 procent op het erfpachtbedrag. Dat zijn dus drie voorwaarden die in 2020 verdwijnen of verslechteren.

4. Wat moet ik doen?

In elk geval een aanvraag indienen, zegt Steven Wayenberg, jurist van Vereniging Eigen Huis (VEH). Een aanvraag doen voor 1 januari 2020 is voldoende om de korting en gunstige voorwaarden veilig te stellen. De uiteindelijke keuze kan nog even wachten.

Als de aanvraag is ingediend, komt na verloop van tijd een aanbod van de gemeente binnen, waarin staat hoe duur eeuwigdurende afkoop is en welke canon in de toekomst gaat gelden. Dan pas moet de huizenbezitter een keuze maken. De aanvraag doen is vrij eenvoudig. Daarvoor moet de huiseigenaar naar het erfpachtportaal van de gemeente. Even inloggen met DigiD, een paar keer klikken en de korting is veiliggesteld.

5. Welke keuzes heb ik?

Hoe ingewikkeld het erfpachtsysteem ook is, uiteindelijk komt het voor de huizenbezitter neer op een keuze uit twee, of eigenlijk drie opties: erfpacht afkopen, dan ben je daar voor altijd vanaf, of de canon vastzetten op een bepaald bedrag. Die canon gaat dan gelden als de termijn is verstreken waarvoor de erfpacht is afgekocht. En dan is er voor de erfpachters die canon betalen nog een tussenvorm: je betaalt canon tot de erfpachtstermijn is verstreken en koopt daarna alles af.

6. Welke keuze is de beste?

Dat hangt vooral af van de financiële omstandigheden en van de vraag of de afkoop van erfpacht leidt tot een hogere huizenprijs, zegt Wayenberg van VEH. Als het mogelijk is om erfpacht eeuwigdurend af te kopen voor, zeg, 5000 euro, is dat een aantrekkelijke optie. Met de extreem lage spaarrentes ligt dat geld toch maar te verpieteren op de bank. Maar dan moet je dat geld wel hebben.

Niet iedereen wil of kan dit zomaar betalen. Bovendien zullen veel erfpachters tienduizenden euro's of zelfs meer dan een ton kwijt zijn. Voor hen is afkopen geen optie. "Dan kun je sowieso de canon vastleggen," zegt Wayenberg. Dan hoeft alleen de notaris te worden betaald.

Zo'n canon gaat evenwel pas gelden over dertig of veertig jaar en dan woont de huidige erfpachter waarschijnlijk niet meer in het huis. "Dan is een eeuwigdurende canon een service aan de toekomstige koper," zegt Wayenberg. "Want als de koper de canon dan nog moet vastklikken, is die mogelijk tien of twintig keer zo veel kwijt."

7. Zie ik dat geld ooit nog terug?

Dat is de belangrijkste vraag: zien huizenbezitters die duizenden euro's die ze kwijt zijn aan de afkoop van erfpacht terug in een hogere huizenprijs? Of hebben ze dat bedrag als het ware in de sloot gegooid?

Op dit moment heeft erfpacht nog weinig effect op de prijs van een huis. Twee vergelijkbare woningen, waarvan één op eigen grond en de ander met erfpacht, verschillen nauwelijks in prijs. "Mensen zijn allang blij dat ze een huis kunnen kopen in Amsterdam en kijken dan nauwelijks naar erfpacht," zegt Wijnen van de makelaarsvereniging. Of dat in de toekomst verandert, durft hij niet te zeggen. "Het blijft een gok. Erfpacht zal vast een rol spelen, maar de vraag is hoe groot die is."

Ook hij adviseert om in elk geval de canon vast te zetten. "Niets doen in 2019 is geen optie."