

Erfpacht Oud maar omstreden systeem gaat op de helling

‘Huidige wet maakt erfpacht overbodig’

Erfpacht was uit sociaal oogpunt ooit verdedigbaar, zegt makelaar en econoom Paul Nelisse, maar is achterhaald. De stelselherziening is al mooi, maar eigen grond verdient de voorkeur.

TON DAMEN
SOPHIE VAN OOSTVOORN

Wat doet erfpacht voor de welvaart? Deze vraag is volgens Paul Nelisse van makelaar Colliers International de sleutel naar het besluit of je erfpacht moet invoeren of juist afschaffen.

Hij schreef er als econoom in 2008 een proefschrift over, waarin hij adviseerde de verplichte stedelijke erfpacht af te schaffen.

De erfpachtherziening per 2016, die in voorbereiding is en waarmee de gemeenteraad deze maand voorlopig heeft ingestemd, juicht hij toe.

De voortdurende erfpacht (voor altijd, maar met periodieke herziening van de prijs) wordt vervangen door eeuwigdurende erfpacht: een voor altijd vast bedrag, dat de huizenbezitter ook kan afkopen. Dat geldt voor nieuwe gevallen en bij de periodieke herziening van canons in het oude systeem, maar wie nog niet aan een herziening toe is, kan ook vrijwillig overstappen.

Moet je burgers over zo iets ingewikkelds laten kiezen?

“Vroeger kon je bij Ford alleen zwarte auto’s kopen. Toen er rode kwamen, vonden mensen dat geweldig. Het hebben van keuzes is essentieel voor het gevoel van welvaart. Maar als je zelf kunt kiezen, moet je weten wat het inhoudt. Dat is bij erfpacht moeilijk. Daar zijn meer problemen aan verbonden dan aan eigen grond.”

Welke voordelen biedt erfpacht?

“Als je de grond niet hoeft mee te financieren in een hypotheek, kun je sneller aan de strenge hypotheeknormen voldoen. Een ander voordeel is dat andere belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting, in de stad erdoor laag kan blijven. Maar een kleine groep, in het centrum van de stad, betaalt géén erfpacht en profiteert wel van de lage ozb. Daardoor ontstaat ongelijkheid. Een ander probleem is dat het uitvoeringsapparaat, het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, OGA, een dure grap is.”

Maar erfpacht kan dus aantrekkelijk zijn.

“Erfpacht is vaak onaantrekkelijk. Je zit met termijnen en met allerlei fiscale gevolgen. Bij een canonherziening kunnen ook voorwaarden veranderen. Ook verandert vaak de prijs, omdat de oude erfpacht nog gebaseerd was op tarieven van vijftig jaar geleden. Je moet ineens meer geld betalen doordat je de pech hebt op het moment van de canonherziening in je huis te wonen. Je woonlasten zijn onduidelijk. Als de inflatie stijgt, gieren je woonlasten omhoog, doordat de canon steeds geïndexeerd wordt.”

Heeft een koopwoning op eigen grond dan altijd de voorkeur?

“Bijna wel. Dan neem je een hypo-

theek met een rentevastperiode van dertig jaar, waarmee je de invloed van de inflatie tenietdoet. Staat dat huis op erfpachtgrond, dan is die zekerheid deels weg. Mensen voelen dat aan en kiezen liever voor eigen grond.”

Makelaars, notarissen en vastgoedexperts zeiden altijd dat erfpacht in Amsterdam iets onontkoombars was.

“In een groot deel van de stad is dat ook zo. En mensen hebben vaak geen idee wat een huis op erfpacht betekent. De koper ziet het onderwerp voorbijkomen bij de notaris, terwijl hij zo snel mogelijk naar de Gamma wil.”

Waarom werd die koper niet flink gewaarschuwd?

“Omdat partijen op vriendschappelijke voet wilden blijven staan met de gemeente. In het economische verkeer kom je die altijd tegen. Als je vervelend gaat doen, loop je de kans dat de overheid je daar op een gegeven moment buiten gaat houden. Iedereen speelde het spel mee.”

Is erfpacht noubaar?

“Uiteindelijk niet. Je ziet dat veel gemeenten er afstand van genomen hebben. Een belangrijk argument was ooit: het kunnen houden van invloed op het gebruik van de grond. Het was vroeger een janboel. Je wilt niet weten hoe veel mensen op de bouwplaats in De Pijp zijn overleden. Maar sinds de Woningwet van 1901 en de Wet op de ruimtelijke ordening geldt dat argument niet meer. Erfpacht is overigens in buitenlandse steden ingevoerd, maar zelden met succes.”

‘De koper ziet het onderwerp bij de notaris, terwijl hij zo snel mogelijk de Gamma in wil’

Waardoor is erfpacht in Amsterdam ter discussie komen te staan?

“Doordat de balansen van banken tijdens de crisis onder druk kwamen te staan. Erfpacht hielp daar niet bij aangezien Amsterdam net in een periode van veel canonherzieningen terecht kwam. Het komt erop neer dat banken hypotheek moesten financieren van woningen waarvan niet bekend was hoezeer de canon zou stijgen.”

Doet Amsterdam er goed aan eeuwigdurende erfpacht aan te bieden?

“Je hebt voortdurende erfpacht voor zeg negentig procent van de prijs van eigen grond en eeuwigdurende voor 95 procent. Daarbij kan de canon in sommige gevallen toch nog worden verhoogd, bijvoorbeeld als een woning er een verdieping bij krijgt. Het is jammer dat Amsterdam niet heeft doorgepakt en niet ook de keuze van eigen grond aanbiedt.”

Tegenstanders

Drie insprekers meldden zich deze maand bij de gemeenteraad om zich te keren tegen het nieuwe stelsel – overigens op zeer uiteenlopende gronden.

■ Robin Fransman (financieel publicist) verwerpt vooral de samenstelling van de commissie van wijzen die moet gaan adviseren over de grondwaardebepaling van het nieuwe stelsel. Hij vindt dat eerst met de erfpachters zelf gepraat moet worden. Pas als dat tot niets leidt, komt dan de commissie in beeld.

Ook is de opdracht aan de commissie de wijziging zo te organiseren dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van ondervindt, volgens hem verkeerd. “De belegger kan nooit eisen dat hij geen verliezen lijdt. Hiermee geeft de gemeente bloot dat erfpacht eerder een belasting is dan een rendement op een belegging. Een onafhankelijke expert kan niet akkoord gaan met dit mandaat.” Fransman raadt aan voor de wijzen nicaai getraande economen te zoeken. Volgens hem is opnieuw duidelijk dat Amsterdam de traditie heeft winsten op de grond te maximaliseren.

■ Bouwe Olij (vastgoedexpert, oud-gemeenteraadslid voor de PvdA) vindt dat Amsterdam een knieval maakt voor het grote geld.

Het vervangen van het stelsel van voortdurende erfpacht, waarbij na elke vijftig jaar opnieuw voor de grond betaald moet worden, brengt de stad volgens hem aan de bedelstaf, tenzij allerlei belastingen worden verhoogd. Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht kan de pandeigenaar de erfpacht voorgoed afkopen, of kiezen voor de maandelijks canon, die dan verder niet meer wordt verhoogd. De waardestijging van de grond komt volgens Olij dan ten goede aan de eigenaren van de huizen en het bedrijfsleven. Dat gaat ten laste van de gemeentebegroting. Amsterdammers zullen dat volgens hem merken in de voorzieningen als onderwijs, zorg en de openbare bibliotheek.

Het is een cadeau aan de rijken, aldus Olij, op kosten van de burgers in kwetsbare buurten.

■ Koen de Lange (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) is blij met de veranderingen, maar niet met de overstapregeling. Hij verzet zich er tegen dat huizenbezitters die de erfpacht al afgekocht hebben, soms opnieuw moeten betalen. Amsterdam spreekt in dit verband van bijbetalen.

De Lange vindt dat de erfpachters geen rechtszekerheid hebben omdat de gemeente eenzijdig de grondwaarde wil vaststellen.

Een bijkomend bezwaar vindt hij de eis dat in geval van appartementsrechten binnen een complex, alle bewoners moeten meedoen.