

vandaag · 6 minuten lezen

Strijder voor de erfpachter

'Veel huizenbezitters krijgen redelijke deal'

Richard van de Crommert

Voor erfpachters zijn het spannende tijden. In deze weken krijgen Amsterdamse woningbezitters een aanbod om hun erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Volgens advocaat Eduard de Geer krijgen de meeste Amsterdammers een redelijke deal.



Advocaat Eduard de Geer: Op de Waddeneilanden, waar bloot eigendom aan de erfpachters wordt verkocht, heeft de rechter vastgesteld dat het belangrijk is dat een onafhankelijk taxateur de waarde vaststelt." FOTO ALDO ALESSIE

De Geer houdt zich sinds 2005 bezig met erfpacht. Inmiddels is hij een van de bekendste advocaten op dit gebied. Hij staat zowel erfpachters, de woningbezitters, maar soms ook erfverpachters, de grondbezitters, bij.

Waardoor zijn er zoveel meningsverschillen over erfpacht in de stad?

Dat is vrij simpel. De erfpachter vindt dat het erfpachtrecht een andere waarde heeft dan uit het rekensommetje van de gemeente volgt. Hij betaalt bij het kopen van een huis niet de waarde van de stenen zoals de gemeente rekent, maar bijna de waarde van het geheel van grond en stenen samen.

Waar gaat de gemeente dan van uit?

De gemeente stelt de grondwaarde residueel vast. Ze gaat uit van de volle eigendomswaarde en trekt daar de bouwkosten van de woning van af. Alle rest beschouwt de gemeente als grondwaarde en dus haar bezit. Daarmee komt zo goed als de volledige stijging van de marktwaarde van een huis toe aan de gemeente.

Is dat niet eerlijk dan?

Als erfpachters dat horen, zijn ze bij voorbaat al boos. Dat is geen goed begin. Wat de gemeente doet klopt niet met wat in de huizenmarkt gebeurt en de gemeente heeft het product erfpacht ooit zelf in de markt gezet. Als de markt van erfpachtrechten niet klopt, dan is dat met name aan de gemeente te wijten.

Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat bij verkoop van een erfpachtrecht waarvoor jaarlijks canon wordt betaald gemiddeld zo'n 90 procent van de waarde van een huis zonder erfpacht wordt betaald. De gemeentelijke belastingdienst gaat daar ook vanuit bij het bepalen van de WOZ-waarde. Ook bij vermogensbelasting en erfbelasting gaat

men uit van die marktwaarde van een erfpachtrecht. Je zou denken dat het simpel is: als het erfpachtrecht goed is voor circa 90 procent van de totale waarde dan is de rest, dus 10 procent, van de gemeente. Daarmee is de kous af. Maar de gemeente houdt vast aan zijn theoretische rekenmethode die heel anders uitpakt.

Theoretische rekenmethode?

De grond waarop erfpacht is uitgegeven kan niet meer zelfstandig verkocht worden en ook de stenen daarop niet. Het zijn geen zaken waarvan een marktprijs is vast te stellen. Omdat de gemeente ook niet aan wil sluiten bij de marktwaarde van de erfpachtrechten moet zij een theorie hanteren om de grondwaarde te bepalen. Dat is de zogenaamde residuele grondwaardemethode. Op die wijze wordt de buurtstraatquote bepaald. Dat is het percentage dat door de gemeente aan de grond wordt toegerekend, uitgaande van de WOZ-waarde. Hoe dat precies gebeurt, maakt de gemeente niet bekend. Er wordt eerst 10% afgetrokken omdat het erfpacht is. Dan wordt er een tijdelijke korting van 25% gegeven en vervolgens wordt tot 2020 uitgegaan van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014. Daardoor komt bij een lage buurstraatquote de waarde goed in de buurt van de marktwaarde. Op de Waddeneilanden, waar de bloot eigendom (dat is de grond die in erfpacht is uitgegeven) aan de erfpachters wordt verkocht, heeft de rechter vastgesteld dat het belangrijk is dat een onafhankelijk taxateur de waarde vast stelt. De gemeente Amsterdam heeft die stap overgeslagen.

Toch lijkt het erop dat u niet geheel ontevreden bent.

Dat komt omdat de gemeente aan genoeg knoppen heeft gedraaid om het voor een deel van de huizenbezitters betaalbaar te maken. Er wordt afslag op afslag gestapeld en zo komt voor die mensen de afkoopsom in de buurt van de marktprijzen. In sommige delen van de

stad ligt de overstapprijs daardoor op 5 tot 10 procent. Dat komt in de buurt van het verschil tussen de marktprijs van een huis met erfpacht en van een huis zonder erfpacht. Bij die bewoners zal het aanbod van de gemeente om over te stappen dus geen probleem opleveren en stappen erfpachters fluitend en geheel tevreden op eeuwigdurende erfpacht over. Die zijn binnenkort van een hoop gedoe af. Maar dat geldt niet voor de gevallen waar de buurtstraatquote ruim boven de 10 procent uitstijgt. De hoogste quote is zelfs 49 procent. Minus 10 procent, de eerste korting, levert dat een erfpachtgrondwaarde op van circa 44 procent. De overstapsom brengt dan mee dat mensen voor het verschil tussen die 44 procent en de 10 procent die volgens de markt van de gemeente is dubbel betalen. Aan de verkoper van wie ze het huis kochten en nog een keer aan de gemeente.

Is de gemeente dan zo oneerlijk?

De houdt vast aan de theorie van de residuele grondwaarde. Volgens haar klopt de prijs van erfpachtrechten in de markt niet. Makelaars, banken en notarissen, hebben het volgens de gemeente allemaal fout. Toch heeft de gemeente die erfpachtrechten zelf bedacht en aan de erfpachters aangeboden. De theorie van de gemeente wijkt af van de fiscus die de burger belastingen in rekening brengt voor zijn bezit en daarbij naar de marktwaarde kijkt. De gemeente als belastinginner rekent dus anders dan de gemeente als grondeigenaar. We hebben de gemeente tot in den treuren verteld dat dit wat ons betreft niet kan. Om inzicht te krijgen in de problematiek zou eigenlijk iedereen moeten ervaren hoe het hoe het is om als erfpachter een canonverhoging om de oren te krijgen op basis van een theorie, terwijl je net het huis tegen een geheel andere prijs hebt gekocht. De overstapregeling is het gevolg van een politiek compromis. Ik denk dat coalitiepartij SP het spel goed heeft gespeeld. De mensen met een lagere buurstraatquote, die vaak in minder dure huizen wonen, zullen

graag overstappen. Voor hen is het aanbod heel redelijk. Maar aan de bovenkant van de markt loopt het vast. Die groep mensen maakt zich nu het meeste druk. Mensen die met hoge buurtstraatquotes zitten, of die niet lang geleden erfpacht van een nieuwbouwkavel hebben gekocht en daarvoor de volle grondwaarde al een keer aan de gemeente hebben betaald, zijn daarover juridische procedures aan het voorbereiden.

Dat is vooral in Zuid dus.

In Zuid geldt op sommige plekken een grondquote 49 procent. En veel huizenbezitters daar hebben recentelijk canonherzieningen achter de rug. Daarbij werd door onafhankelijke deskundigen een veel lagere erfpachtgrondwaarde vastgesteld. Die mensen zullen het aanbod van de gemeente alleen al daarom onaanvaardbaar vinden. Maar dat geldt ook voor veel andere plekken waar de buurtstraatquote veel hoger dan 10 procent is.

Begrijpt de man in de straat het nog?

Meestal niet. Hoewel dat tegenwoordig in Amsterdam niet goed is voor te stellen, hebben de meesten mensen nog nooit met erfpacht te maken gehad. Het zegt ze niets. Eigenlijk zou er een betere wettelijke bescherming voor erfpacht van woningen moeten zijn. Het is heel raar dat huurders van woningen en mensen die een hypotheek vragen voor een eigen huis heel goed beschermd worden door de wet, maar erfpachters niet. Ik heb een tijdje geleden een voorstel opgesteld voor wijziging van de wet om de erfpachters meer te beschermen, maar daar heeft het betreffende ministerie niets mee gedaan.

Wat moet er veranderd of verbeterd worden?

Erfpacht is bedacht aan het eind van de negentiende eeuw, in eerste instantie om grip op het gebruik van de grond te krijgen en speculatie

tegen te gaan. Ook wilde de gemeente de woonlasten laag houden. Dat heeft niet gewerkt omdat de erfpachtvoorwaarden niet duidelijk genoeg waren. Het is niet zo gek om terug te gaan naar de essentie, maar dat kan alleen als er in de toekomst voorwaarden komen die kraakhelder zijn. Het is niet aanvaardbaar dat door onduidelijke voorwaarden de erfpachters voor een deel aan de vorige eigenaar betaald bij de koop van zijn huis en vervolgens nog een keer aan de gemeente via de canon. Het grijze gebied, zoals dat er nu is, moet weg. Geen rare theoretische verdeling die pas later, als het contract allang loopt, wordt bedacht, maar een heldere berekening in de voorwaarden vanaf het begin. Als het niet de gemeente maar een bank was geweest met een product als erfpacht, dan zou de rechter allang aan dit onvoorspelbare en gebrekkige financiële product een einde hebben gemaakt. De banken hebben een maatschappelijke zorgplicht. De gemeente kennelijk niet.

Er is een mooi voorbeeld uit Noorwegen. Daar wilde de regering grootgrondbezitters in het land aanpakken, die, net als de gemeente Amsterdam, via erfpacht zichzelf alle waardevermeerdering toekende. De Noorse regering legde in de wet vast dat de grootgrondbezitter de erfpachtcanon alleen mocht indexeren. De gemeente Amsterdam gedraagt zich naar mijn mening net als de Noorse grootgrondbezitter die zich met hand en tand verzet tegen het toepassen van een sociale methode, alleen omdat het veel geld oplevert. Het zou mooi zijn als Amsterdam zich meer als de Noorse regeling zou gedragen en minder als een grootgrondbezitter die het rendement wil optimaliseren.