

Onderzoek naar voornemen Amsterdam

Waarom erfpachtplan aan diefstal grenst

De erfpachtplannen van de gemeente Amsterdam grenzen aan diefstal, vindt Vereniging Eigen Huis. Waarom? En: hoe kwam de vereniging tot dat oordeel?

TEKST RIKKE VAN GEEST FOTO HOLLANDSE HOOGTE

Toen de gemeente Amsterdam in januari haar plan wereldkundig maakte, nam Vereniging Eigen Huis contact op met RIGO, een onderzoeksbureau dat zich specialiseert in onder meer de woningmarkt. 'We vroegen hen het voorstel te ontleden, want we wilden reageren op basis van feiten en echt bijdragen aan de discussie', zegt Rob Mulder directeur Belangenbehartiging van Vereniging Eigen Huis. RIGO ontdekte volgens Mulder 'grote fouten'. 'Allemaal in het nadeel van de burger. Die moeten worden hersteld'.

Eén van de lastige punten aan erfpacht, is dat de grond die woningbezitters pachten van de gemeente geen objectieve waarde heeft. 'Onbebouwde grond heeft een marktprijs. Maar zodra er een huis op staat, zijn

beide aan elkaar geklonken en kun je niet zomaar zeggen "dit is de prijs van het huis en dit is de prijs van de grond"', zegt Peter Berkhout, onderzoeker bij RIGO.

De gemeente moet daarom een methode bedenken om de waarde van de grond te bepalen, en in die methode ziet RIGO fouten. Het meest opzienbarende is volgens Berkhout dat de gemeente alle waardeestijging toerekent aan de grond, en dus aan zichzelf. 'Dat is ongelooflijk en oneerlijk.'

Volgens RIGO doet de gemeente dat door onder andere de waarde van de woning gelijk te stellen aan een standaard herbouwwaarde: grofweg 2.100 euro per vierkante meter voor appartementen en 1.500 euro per vierkante meter voor woningen. Als een huis door inspanningen van de

eigenaar meer waard wordt, wordt in het model alleen de gemeentelijke grond meer waard – de nieuwbouwwaarde blijft immers gelijk. 'Schunnig', vindt Mulder.

Om de grondwaarde te berekenen trekt de gemeente vervolgens eerst de standaard herbouwwaarde van de woz-waarde af. 'Dat leidt tot krankzinnig hoge grondquotes [de grondprijs als percentage van de woz-waarde red.] van wel 82 procent in Amsterdam-Zuid', zegt Berkhout. Voor de rekensom verdeelt de gemeente de stad daarna in vijfduizend 'buurtstraten'. Per buurtstraat legt de gemeente het gemiddelde van de grondquotes vast. De gemeente vermenigvuldigt de woz-waarde met de buurtstraatquote. Hoe aantrekkelijker de locatie, hoe hoger de quote, net als de woz-waarde. Door zo te





rekenen telt de gemeente de waarde van de locatie te zwaar vindt RIGO. De gemeente waardeert de grondwaarde nog wel af, maar ook daarbij lijkt de gemeente zichzelf te bevoorstellen. 'Het is gebruikelijk 40 procent van de prijs voor onbebouwde grond af te halen om de waarde van bebouwde grond te benaderen', zegt Berkhout. 'De gemeente Amsterdam hanteerde dit percentage in het verleden ook, maar heeft het in 2012 al verlaagd naar 25 procent en nu zelfs naar 10 procent. Daardoor trekt de gemeente kunstmatig meer waarde naar zich toe. En stelt ze dat bebouwde grond nagenoeg hetzelfde waard is als onbebouwde grond.'

Onder tijdsdruk

De gevolgen van al dat rekenwerk zijn ingrijpend voor Amsterdamse

woningbezitters. In het plan mogen huiseigenaren van bestaande woningen zelf bepalen of ze willen overstappen van het huidige systeem van voortdurende erfpacht naar het voorgestelde nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht. Maar ze moeten die keuze wel onder tijdsdruk maken: Amsterdammers die dit jaar overstappen naar eeuwigdurende erfpacht mogen nog uitgaan van de woz-waarde van 2014. Aangezien de prijzen in de hoofdstad de afgelopen jaren flink zijn gestegen, betekent wachten een hogere afkoopsom. 'Het is een pressiemiddel dat van tafel moet', vindt Mulder. 'Het is gemeentetonwaardig mensen onder druk te zetten.'

Als een woningbezitter overstapt, kan hij of zij kiezen tussen in één keer de erfpacht afkopen (in de populairste wijken kost dat woningbezitters tonnen) of een vast bedrag per jaar betalen, dat alleen met de inflatie stijgt.

Uit een enquête van Vereniging Eigen Huis, onder 4.705 Amsterdamse leden met een woning op erfpachtgrond, blijkt dat slechts 6 procent overweegt over te stappen op het nieuwe systeem. Zij betalen gemiddeld 37.279 euro om de erfpacht af te kopen. Bijna twee derde zegt niet over te stappen.

'Het verbaast ons niks dat zo weinig mensen er gebruik van willen maken', zegt Mulder. 'Het zijn exorbitante bedragen, die je bij verkoop van je woning niet terugziet.'

Berkhout: 'We hebben op Funda

gekeken hoeveel mensen bereid zijn te betalen voor een jaar wonen op erfpachtgrond. Amsterdam maakt de grond twee keer duurder dan de markt ervoor over heeft.'

Weinig enthousiasme

Of het plan van de gemeente praktijk zal worden is overigens nog maar de vraag. In de gemeenteraad heerst weinig enthousiasme over het voorstel dat deze zomer officieel zal worden voorgelegd. De verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg (VVD) heeft toegezegd naar aanleiding van de ruim zeventuizend inspraakreacties een aantal wijzigingen door te voeren. 'Op dit moment worden alle inspraakreacties en zienswijzen verwerkt in een nota van beantwoording. De zienswijze van VEH wordt hierin ook meegenomen', zegt een woordvoerder van Amsterdam. De lokale afdelingen van CDA, Partij voor de Dieren en Partij van de Ouderen hebben ondertussen samen een eigen voorstel ingediend. Ook de PvdA-fractie heeft een alternatief. Mulder: 'Het is ingewikkeld. Je kan als gemeente ook geen cadeautjes geven. Het huidige systeem is ondoorzichtig en oneerlijk, maar het nieuwe stelsel ook. Alles daarin werkt in het voordeel van de gemeente, terwijl ooit gezegd is dat het nieuwe stelsel aan de burger ten goede moet komen. Het moet transparanter en eerlijker.'

Meer lezen over het onderzoek van RIGO: eigenhuis.nl/erfpachtamsterdam