

# Amsterdam kan best van tijdsdruk af die het de erfpachter oplegt



Laurens Lichtenberg is bestuurslid van de Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging, AWEV.

**D**insdag berichtte het FD over de aanstaande erfpachtexplosie in Amsterdam. De belangrijkste oorzaak hiervan is niet de gestegen WOZ-waarde, maar de wijziging van het gemeentelijk beleid in 2017 en voorgaande jaren. Hierbij worden waardeinstijgingen toegerekend aan de grond.

De grondquote, het gronddeel van de woningwaarde, was tussen 1990 en 2015 door afspraken tussen gemeente en taxateurs 10% à 13%. Door waardeinstijgingen toe te rekenen aan de grond stijgt de grondquote per 1 januari naar 30% bij circa de helft van alle woningen. Bij een WOZ van €500.000 haalt de gemeente zo €150.000 naar zich toe in plaats van de eerdere €50.000. Dit is redelijk noch billijk.

Een grote groep erfpachters kan tot 1 januari gebruikmaken van grondquotes in de bandbreedte van het oude beleid. Amsterdam biedt hierbij twee betaalopties: eenmalige afkoop en eeuwigdurende canon. De afkoopsom is hypothecair te financieren voor minder dan 2% voor 30 jaar rentevast.

Bij de tweede optie 'leen' je als het ware de afkoopsom van de gemeente tegen een 'rente' (canon) van 2,39%, maar die wordt per jaar geïndexeerd. Bij een inflatie van 2% komt dit overeen met een effectieve rente van 4,5%. Amsterdam leent zelf tegen bijna 0% en maakt een extreme marge. Dat is misleidend, want 2,39% klinkt veel gunstiger dan 4,5%, waardoor erfpachters ten onrechte niet kiezen voor de hypotheek tegen een nog lager tarief.

Samengevat is het een boilerroom: tijdsdruk door de grote prijsverhoging, onduidelijke kosten en ontbrekend persoonlijk financieel advies. Het hoofd van het grondbedrijf noemt dit eufemistisch 'momentum'.

De onnodige tijdsdruk die de gemeente oplegt, moet eraf, bijvoorbeeld door de beslistermijn te verlengen tot de verkoopdatum van de woning. De nieuwe koper kan dan samen met de hypotheekadviseur de verschillende financieringsopties met elkaar vergelijken.

Gedurende de beslistermijn kan de gemeente, net zoals bij markt woningen van woningcorporaties, de grondwaarde indexeren met inflatie. De door de gemeente ingehuurde vastgoedexperts hebben dit ook voorgesteld. Bovendien is nader onderzoek naar de gemeentelijke prijsstelling noodzakelijk. Het gaat hier om miljarden.