

Is er sprake van misleiding van Amsterdamse erfpachters?

Erfpachters die na 8 januari alsnog wilden overstappen kwamen erachter dat de kosten inmiddels waren geëxplodeerd. De gemeente verstrekke onjuiste en onvolledige informatie, stelt *Laurens Lochtenberg*.

Misleiding, het is een zwaar woord. Maar de onjuiste en onvolledige informatie aan Amsterdamse erfpachters die een grote financiële beslissing moeten nemen gaat wel die kant op.

In Amsterdam staan 165.000 particuliere woningen op erfpachtgrond. Eens in de vijftig jaar worden de erfpachtkosten voor een woning herzien. Hoeveel na de herziening moet worden betaald is onbekend, maar meestal wordt het flink duurder. Om zekerheid te geven over toekomstige woonlasten heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ontwikkeld. Hierin is vastgelegd hoeveel de erfpachter per jaar moet gaan betalen zonder sprongen iedere vijftig jaar. Dit kan nog steeds in de papieren lopen omdat het jaarbedrag geïndexeerd is.

Tot 8 januari 2020 konden erfpachters overstappen van hun huidige contract naar deze eeuwigdurende erfpacht tegen „gunstige voorwaarden”, zo stond in de brief en voorlichtingsbrochure van de gemeente. Een groot deel van de erfpachters heeft aangegeven dat te willen doen, 23.500 erfpachters niet. Erfpachters die na 8 januari alsnog wilden overstappen kwamen erachter dat de kosten inmiddels waren geëxplodeerd.

De brief en de voorlichtingsbrochure die de gemeente verstrekke bevatten onjuiste en onvolledige informatie. Zo stond in de brochure: „Bij niet overstappen blijven uw huidige voorwaarden behouden” en „Als u niet overstapt, verandert er voor u niets”.

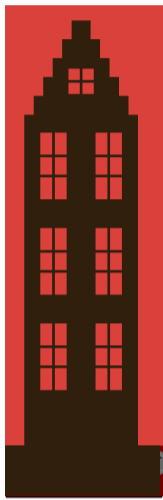
De gemeente heeft de bestaande erfpachtvoorwaarden echter wél veranderd en bedeeft zichzelf steeds meer toe. Zo heeft zij de grondwaarde met 21 procent btw verhoogd terwijl deze btw door de erfpachters is opgebracht!

Erfpachtgrond is minder waard dan vrije grond. Er staat immers een bewoonde woning op de grond. Taxatiedeskundigen corrigeren hiervoor. De gemeente heeft deze korting echter eenzijdig verlaagd van 40 procent naar 25 procent en nu naar 10 procent.

Alsof dit nog niet genoeg was, is ook nog eens de rente, waarmee de grondwaarde wordt omgerekend naar een jaarlijks bedrag, verhoogd. In de voorwaarden wordt de rente op staatsleningen als basis genoemd, die is nu onder de 0 procent. De gemeente heeft een bodempercentage ingevoerd van 1,94 procent plus indexatie. Dat is meer dan het dubbele van de hypotheekrente!

Het gevolg van deze en andere door de gemeente eenzijdig ingevoerde wijzigingen, in combinatie met de gestegen huizenmarkt, is dat de erfpachtkosten van een woning per 8 januari 2020 opeens 740 procent hoger kunnen zijn. Voor een gemiddelde woning is de stijging 40.000 euro. Vermenigvuldigd met de 23.500 woningen die nog niet zijn overgestapt blijkt dat de totale kosten zijn toegenomen met 900 miljoen euro. En dat alleen omdat mensen een formuliertje niet invulden voor 8 januari!

Deze kostenstijgingen, zowel die voor de bestaande erfpachtvoorwaarden als die voor de overstap, werden niet in de voorlichting genoemd. Erfpachters misten essentiële informatie om een goede beslissing te kunnen nemen over de overstap.



Waarom de wethouder weigerde inwoners goed te informeren blijft een raadsel



Laurens Lochtenberg (1968) is bestuurslid van de Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging.

Sterker nog: erfpachters die de gemeente expliciet vroegen om alle opties voor hen op een rijtje te zetten werden niet geholpen, terwijl de gemeente de informatie over deze canon-explosie al jaren had.

Erfpachters die nu hun huis willen verkopen merken dat kopers de eeuwigdurende erfpacht inprijzen in hun bod. De gemeentelijke kassa rinkelt niet als de erfpacht wordt herzien aan het einde van het vijftigjarige tijdvak, maar nu direct bij verkoop.

En het wordt nog erger. Op een voorlichtingsbijeenkomst voor makelaars in 2018 werden veel betere brochures uitgedeeld waarin makelaars wel werden geïnformeerd dat de kosten bij een overstap na 8 januari 2020 drie keer zo hoog zouden worden. De gemeente weet overigens dat haar eigen grondwaardeberekening niet klopt, want in deze brochure voor makelaars vermeldt zij dat taxatiedeskundigen een 30 procent lagere grondwaarde gebruiken.

Wethouder van Doorninck (GroenLinks) is door belangenverenigingen, de Ombudsman en de Rekenkamer tijdig gewaarschuwd dat zij de erfpachters volledig en juist moet informeren. De gemeenteraad heeft in 2019 een motie aangenomen om erfpachters een persoonlijke brief met rekenvoorbeeld voor hun situatie te sturen. Die motie is niet uitgevoerd. Daarom de wethouder weigerde inwoners over een dergelijk belangrijk en moeilijk te begrijpen onderwerp goed te informeren blijft een raadsel. Een motie om de 23.500 erfpachters die de deadline misten toch tegen de voorwaarden uit 2019 over te laten stappen wil de wethouder niet steunen. Van de coalitiepartijen ziet voornamelijk alleen D66 in dat herstel nodig is, maar zij zegt zich gebonden te voelen aan het coalitie-akkoord.

Er is weinig dat erfpachters kunnen doen. Rechtszaken duren jaren en vallen, net als bij de Toeslagenaffaire, meestal in eerste instantie uit in het voordeel van de overheid. De Hoge Raad gaf in 2016 aan dat het gemeentelijk grondbedrijf veel mag omdat erfpachters immers worden beschermd door een democratisch gekozen gemeenteraad. In Amsterdam valt dit tegen. Van erfpacht is een complex product gemaakt, waarvan de financiële gevolgen moeilijk zijn te doorzien, ook voor raadsleden. Ook spelen er politieke voorkeuren, die weinig ruimte laten voor inhoudelijke argumenten. Zo zei een raadslid doodleuk: „Als mensen niet zelf in staat zijn om een afgewogen keuze te maken, denk u dan niet dat het beter is als zij wellicht een sociale huurwoning zouden hebben?”

Om herhaling te voorkomen hebben CDA en VVD in hun landelijke verkiezingsprogramma opgenomen dat er consumentenbescherming moet komen bij erfpacht. Toeslagenaffaire-Kamerlid Pieter Omtzigt (CDA) heeft zich duidelijk uitgesproken over de praktijken van de gemeente.

Wethouder van Doorninck houdt stug vol dat het erfpachtbeleid klopt. Het is nog niet te laat voor D66 en de PvdA om de 23.500 erfpachters te helpen die tekortschietende informatie kregen over de kostenstijgingen. Met steun van een van deze partijen is er een meerderheid in de gemeenteraad.