



Keeping Them Honest

Alsjeblieft, dit artikel krijg je van mij cadeau

Onze radicaal onafhankelijke onderzoeksjournalistiek blijft niet zonder gevolgen.

Dit kan alleen dankzij onze betalende leden.

TIP: Je kunt ons 1 maand gratis ontdekken als je je aanmeldt voor onze nieuwsbrief onderaan het artikel.

ERIC SMIT

HOOFDREDACTEUR



BEDANKT, LEES HET ARTIKEL

NOORD-
HOLLAND



Amsterdam bijt zich vast in lucratieve erfpacht

ANALYSE

14

AMSTERDAM

Ook jouw gemeente krijgt steeds meer taken en dus meer macht. Daarom gaat FTM lokaal.



PETER HENDRIKS

In Amsterdam staan de meeste woningen op gepachte grond. De gemeente verdient daar goed geld aan, maar toch acht zij de tijd rijp om definitieve afkoop mogelijk te maken — zij het tegen de hoofdprijs. Een recente uitspraak van de rechter dreigt dit plan echter te doorkruisen.

Amsterdamse huizenbezitters zijn bijzonder: zij zijn veelal wel eigenaar van de stenen, maar niet van de grond onder hun woning. Die pachten ++ ze van de gemeente.

Ook de erfpachtregeling in Amsterdam is bijzonder. Bijzonder lucratief, wel te verstaan: de regeling brengt jaarlijks 180 miljoen euro in de gemeentekas. Per woning herzielt de gemeente elke vijftig jaar het jaarlijkse erfpachtbedrag, de zogeheten canon. Die moet de grondwaarde van dat moment weerspiegelen

en die wordt bepaald door het gemeentelijk grondbedrijf. Hoe hoger de grondwaarde, hoe meer inkomsten de stad kan genereren.

Maar in het bepalen van die grondwaarde botsen de belangen frontaal. De gemeente wil die zo hoog mogelijk vaststellen, huiseigenaren zo laag mogelijk. In die belangenstrijd hebben de Amsterdamse huiseigenaren recent een punt gescoord: begin december heeft de bestuursrechter in een proefproces uitspraak gedaan over de bepaling van de WOZ-waarde van woningen in Amsterdam. De gemeentelijke belastingdienst past bij de waardebepaling van huizen op erfpachtgrond een correctie toe. Woningen op eigen grond hebben over het algemeen een hogere verkoopprijs dan woningen op erfpacht. De gemeente corrigeert dat verschil in de WOZ-waardebepaling met een bepaald vast percentage.

Volgens de rechter heeft de gemeente niet aannemelijk weten te maken, dat het gehanteerde correctiepercentage voor het rechtekken van de WOZ-waarde van woningen op erfpachtgrond juist is. Dat percentage zou zijn gebaseerd op verouderde gegevens en dat pakt in de praktijk nadelig uit voor erfpachters. Hun WOZ-waarde is nu te hoog, waardoor ze meer onroerende zaakbelasting moeten betalen. De rechter merkte daarbij wel op dat de berekeningsmethode die de gemeentelijke belastingdienst toepast – waarbij woningen met grond in eigendom worden vergeleken met woningen waarvan de grond wordt gepacht – op zich juist is.

De waarde van de bebouwde grond in Amsterdam loopt uiteen van 5 procent tot 87 procent van de WOZ-waarde

Bij die laatste boodschap spitsten de belangenbehartigers van huiseigenaren met een huis op erfpacht meteen hun oren. Deze uitspraak kan voor hen gunstig uitpakken, omdat die van invloed kan worden op de waardebepaling van de erfpachtgrond. Het gemeentelijk grondbedrijf – dat verantwoordelijk is voor het vaststellen van de zogeheten erfpachtcanon – bepaalt de grondwaarde volgens een andere methode dan de belastingdienst. En die

grondwaarde volgens een andere methode dan de belastingdienst. En die methode levert in de praktijk aanzienlijk hogere waarden op dan de door de rechter als correct bestempelde vergelijkingsmethode van de gemeentelijke belastingdienst.

Afromen

De waarde van grond wordt, als er nog geen huis op staat, bepaald door vraag en aanbod. Bij erfpacht is dat ingewikkelder. Een stuk land op erfpacht kan immers niet de vrije markt op, want er staat al een woning op die het eigendom is van iemand anders dan de eigenaar van de grond. Huis- en grondbezitter zijn tot elkaar veroordeeld.

Daarom geeft het gemeentelijke grondbedrijf een vaste correctie op de vastgestelde grondwaarde. Die zogeheten depreciatie is in wezen een korting op de grondwaarde en werkt een op een door in het jaarbedrag voor de erfpacht, de canon. Die correctie is in de loop der tijden wel flink afgenomen  : van 40 procent in 1966 tot 10 procent in 2017. Dat betekent dat huiseigenaren tegenwoordig bij herziening van de erfpacht een veel groter deel van de vastgestelde grondwaarde moeten opbrengen dan voorheen.

Het bepalen van de grondwaarde is dus van groot belang voor zowel de gemeente Amsterdam als de huiseigenaar die de grond pacht. De manier waarop dat gebeurt zit ingewikkeld in elkaar en zorgt voor veel frustratie bij huiseigenaren. Deze groep ziet de jaarlijkse erfpacht vaak enorm oplopen als de canon wordt herzien. De berekeningsmethode is een bron van conflict tussen hen en de gemeente. Ze is ook een heet hangijzer in de gemeentelijke politiek.

Om de waarde van de grond te bepalen maakt het gemeentelijk grondbedrijf sinds 2001 gebruik van de residuele methode  . Aan het begin van de levensduur van een woning is deze methode heel bruikbaar. Anders ligt dat in een stad met veel oudere woningen, waarvan de marktwaarde in de loop der

jaren enorm is toegenomen  . De erfpachtcanon maakt in dat geval een enorme sprong bij herziening van de canon. In een markt met sterk gestegen woningprijzen kan die residuele methode extreme uitkomsten opleveren. De herbouwkosten stijgen over het algemeen minder snel dan de WOZ-waarde van het huis. Door de residuele berekening kruipt al die gestegen waarde in feite in de grond: de WOZ-waarde minus de herbouwkosten levert

waarde in rente in de grond: de WOZ-waarde minus de nieuwbouwkosten levert immers de grondwaarde op. Op het moment lopen de waarden van de bebouwde grond in de hoofdstad uiteen van 5 procent tot 87 procent van de WOZ-waarde. In zekere zin roomt de gemeente bij herziening van de canon met dat residuele rekenen de waardestijging van de hele woning af, en niet die van de grond. En de bewoners betalen de rekening.

‘Zo’n 25 procent van de erfpachters accepteert het voorstel van de gemeente als een voldongen feit’

Vergeleken met de residuele waardering pakt de vergelijkingsmethode een stuk gunstiger uit voor de erfpachter. Uit een onderzoek van Pieter Gautier van de Vrije Universiteit en Aico van Vuuren van de Universiteit van Göteborg blijkt dat vergelijkbare woningen op eigen grond gemiddeld bij verkoop iets meer dan 10 procent duurder zijn dan woningen op erfpachtgrond. Zo bekeken zou de waarde van de grond gemiddeld dus maar 10 procent uitmaken van de totale WOZ-waarde.

Het gemeentelijk grondbedrijf van Amsterdam ontkent die 10 procent die Gautier en Van Vuuren hebben vastgesteld niet, maar bestrijdt wel dat dit percentage de werkelijke waarde van de grond weergeeft. De ambtenaren zien de hogere verkoopprijzen van woningen op eigen grond meer als een vergoeding voor het gemak van het in eigendom hebben van de grond.

Een trio taxateurs

Koen de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), ergert zich aan de manier van denken bij het grondbedrijf. Hij vindt de uitkomsten van de residuele waardebepalingen in veel gevallen veel te hoog. ‘Over 2014 is bekeken wat de totale waarde was van de grond waarvoor in dat jaar een nieuwe erfpachtcanon moest worden bepaald. Het bleek dat de gemeentelijke residuele waardebepaling twee keer zo hoog uitpakte als die van taxateurs die dezelfde grond hadden gewaardeerd.’

Die taxateurs zijn erg belangrijk bij het vaststellen van de uiteindelijke

grondwaarde waarop die jaarlijkse canon is gestoeld. Woningeigenaren kunnen namelijk een taxatie aanvragen als ze het door het gemeentelijk grondbedrijf voorgestelde nieuwe jaarbedrag voor de erfpacht te hoog vinden. Er volgt dan een taxatie door drie taxateurs. Eén taxateur wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde is neutraal. Die herwaardering is bindend en valt in de praktijk bijna altijd aanzienlijk lager uit dan het voorstel van de gemeente.

Koen de Lange: ‘Opvallend is wel dat ongeveer 25 procent van de erfpachters zo’n nieuw voorstel van de gemeente accepteert als een voldongen feit.’ Dat betekent dat in ieder geval een deel van die groep vijftig jaar lang meer erfpacht betaalt dan als ze hadden laten taxeren. Dat voelt als rechtsongelijkheid.

Tegenwoordig komt uit die taxaties na depreciatie volgens de gemeente een grondwaarde die gemiddeld 21 procent bedraagt van de WOZ-waarde. Wat de gemiddelde uitkomst is van de residuele berekeningen na depreciatie – de korting – , willen de ambtenaren van het grondbedrijf niet zeggen. De Lange gaat ervan uit dat die gemeentelijke gemiddelde waarde nog steeds een stuk hoger ligt dan de getaxeerde waarde.

‘80 PROCENT VAN ALLE WAARDESTIJGING GAAT NAAR DE GEMEENTE’

Erfpachtactivist Jan Schrijver maakte op 18 juli 2018 gebruik van zijn inspraakrecht tegenover de Amsterdamse erfpacht raadscommissie. Hij noemt het nieuwe rekenmodel voor canonherziening voor erfpachtgrond, dat

LEES VERDER



Voor eeuwig afkopen

Onder druk van de politiek besloot de gemeente in 2016 dat huiseigenaren het recht horen te hebben om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen, althans, het economische deel. In die constructie blijft de gemeente juridisch eigenaar

van de grond en kan zij ingrijpen als de erfpachter zijn woning bijvoorbeeld ombouwt tot kantoorpand. Op die manier houdt de gemeente de planologie in eigen hand.

Ook bij het bepalen van dat definitieve afkoopbedrag   hanteerde de gemeente de residuele berekening van de grondwaarde. Maar omdat het college ook wel snapte dat bedragen van 87 procent van de WOZ-waarde absurd zijn, stelde het aan de raad voor dat percentage af te toppen tot 49 procent van de WOZ-waarde. De raad ging daarin mee.

Bij de berekening mag de erfpachter kiezen tussen de WOZ-waarde van 2014 of 2015. Van de uitkomst gaat nog de depreciatie van 10 procent af, naast een overstapkorting van 25 procent. Tot eind 2019 geeft de gemeente een tijdelijke extra korting van 10 procent, speciaal voor de snelle beslissers. De gemeente oefent zo behoorlijke druk uit, oordeelt De Lange: 'De indruk wordt gewekt dat je een enorme kans mist als je niet meedoet.'

Hij is niet de enige meer die moeite heeft met de waardering van Amsterdamse grond. Zoals eerder gemeld oordeelde de Amsterdamse bestuursrechter dat voor het bepalen van de waarde van de grondcomponent van de WOZ-waarde, de vergelijkingsmethode de juiste is. De Lange: 'We hebben nu een duidelijke uitspraak over hoe je vastgoed op erfpacht moet waarderen. De rechter stelt zonder omhaal dat je de vergelijkingsmethode moet gebruiken. Die geeft hele andere uitkomsten dan de residuele berekeningen van de gemeente Amsterdam.'

Eduard de Geer van het kantoor Corten de Geer Advocaten, dat namens SEBA de zaak over erfpachtcorrectie heeft gevoerd, meldt dat een nieuwe rechtszaak in voorbereiding is. Hij is van plan de hele procedure voor het definitief afkopen van erfpacht, inclusief de residuele waardebepaling, aan de rechter voor te leggen. Als de rechter hem in het gelijk stelt, gaat het hele systeem op de schop, ongetwijfeld tot vreugde van huiseigenaren die mogelijk in de toekomst een minder hoge canon gaan betalen.

Gaat de mogelijkheid tot afkoop gewoon door, dan zijn er voor de erfpachters nu vier smaken:

LEES VERDER



Slikken of stikken

De vraag is voor welke burgers het eeuwigdurend afkopen eigenlijk wél interessant is. Dat verschilt per wijk. In Amsterdam Zuidoost zijn best woningen te vinden waarvan de eigenaar voor een euro of tienduizend zijn erfpacht eeuwigdurend kan afkopen. Voor de vele woningen in populaire wijken, waarvan de WOZ-waarde de afgelopen twintig jaar door het dak is gegaan, is zo'n overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij de huidige berekening meestal helemaal niet interessant.

Dat laatste is te wijten aan een besluit dat de gemeente heeft genomen. Bij een normale herziening van de canon kan de erfpachter de route met de drie taxateurs bewandelen. De ervaring leert dat die taxateurs op een veel lagere waarde uitkomen dan het voorstel van de gemeente. Bij eeuwigdurend afkopen is zo'n herwaardering door taxateurs níet mogelijk. De enige optie is dan om de residuele waarde (verlaagd met een aantal kortingen) te betalen, of doorgaan op de oude voet en erfpachter te blijven.

Ook reguliere hernieuwing van de erfpachtcanon kan woningbezitters in de problemen brengen. Dat is althans de ervaring van erfpachtactivist Jan Schrijver, die zich al twee jaar inzet voor een rechtvaardiger erfpachtregeling: 'Meerdere mensen hebben hun huis verkocht met het oog op het naderende einde van hun erfpachtcanon. De nieuwe canon zou te duur zijn en door afkopen zou hun hypotheek onder water komen te staan.'

Het is dus
kiezen
tussen twee
kostbare

'De gemeente bepaalt nu alles eenzijdig'

kwaden: afkopen tegen een door de gemeente bepaalde hoofdprijs, of bij

herziening van de canon een flinke verhoging accepteren. Beide kunnen voor veel Amsterdamse woningbezitters te duur uitpakken. Schrijver vindt dat de gemeente een zorgplicht heeft en dat er een garantie moet zijn dat een nieuwe canon de bewoners niet financieel in de problemen brengt.

Belangenbehartiger voor erfpachters Koen de Lange stuit het daarbij tegen de borst dat de gemeente de erfpacht als een soort belasting behandelt. 'Het zou goed zijn als er overleg was tussen de twee partijen. Dat gebeurt nu niet, de gemeente bepaalt alles eenzijdig en dat zet kwaad bloed.'

Hallo onroerendezaakbelasting

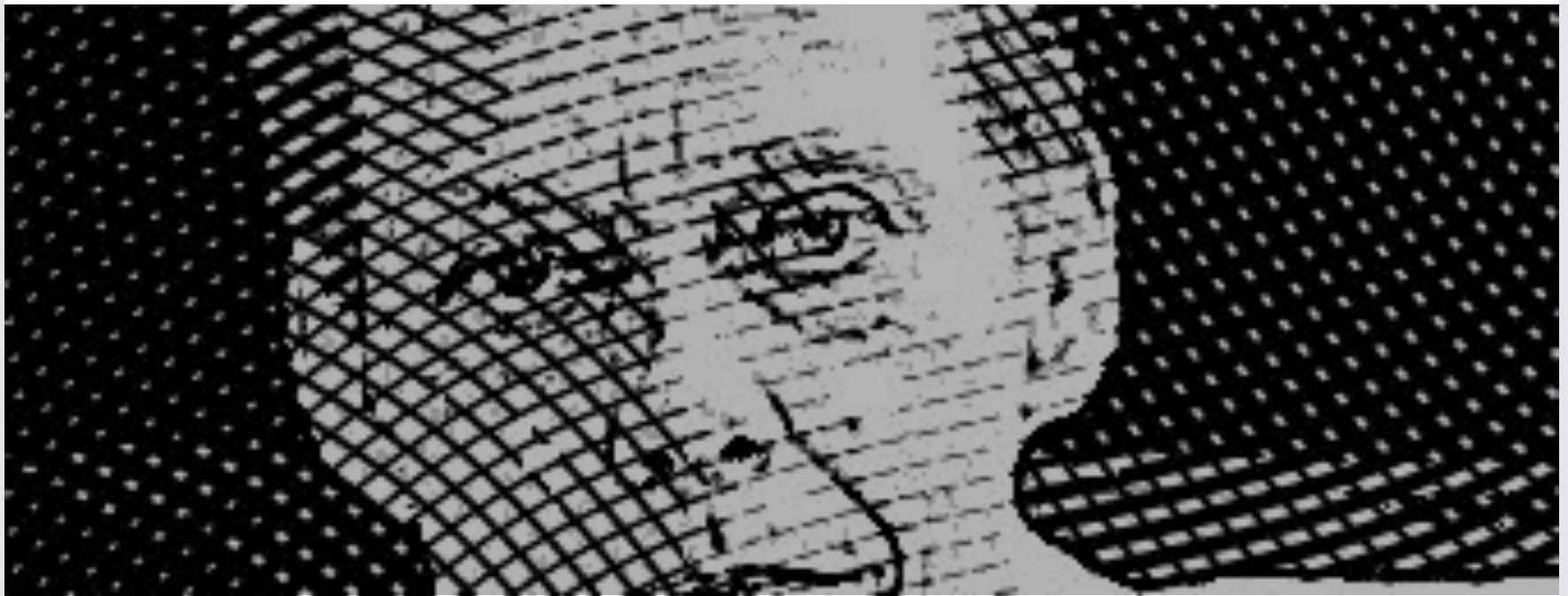
Er zijn wel degelijk andere, elegantere manieren om alle erfpacht-ellende op te lossen. Zo heeft Amsterdam op Texel na de laagste onroerendezaakbelasting (ozb) van Nederland. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de inkomsten uit erfpacht. Vermogende woningeigenaren met een huis op eigen grond, zoals alle woningen binnen de grachtengordel en in de Vondelparkbuurt, profiteren volop mee van die lage ozb, terwijl ze niet bijdragen aan de inkomsten uit erfpacht.

Een oplossing zou zijn om iedereen de grond waarop zijn woning staat te schenken, desnoods alleen het economische eigendom. Het gat in de begroting van 180 miljoen euro kan de gemeente dichten door de ozb op te hogen tot een gangbaar niveau. Wel moet in dat geval de groep huizenbezitters die de erfpacht al heeft afgekocht schadeloos worden gesteld.

De PvdA heeft in het verleden gepleit voor een eenvoudige, elegante oplossing van de patstelling waarin gemeente en erfpachters verkeren. Over een erfpachtperiode van meer dan honderd jaar is de prijs van Amsterdamse grond per jaar gestegen met gemiddeld 0,25 procent meer dan de inflatie. Door jaarlijks de canon van iedere erfpachter aan te passen met de inflatie plus 0,25 procent kan de gemeente tot in de eeuwigheid doorgaan zonder tussentijdse, schokkerige sprongen.

Intussen zit de PvdA in het college van B&W van Amsterdam, maar over het bovengenoemde plan hoor je ze niet meer. De gemeente lijkt als de dood om de erfpacht te hervormen. Erfpacht is de kip met de gouden eieren en wie die slacht, loopt het risico dat opvolgers dat besluit zullen beoordelen als het domste uit de geschiedenis van de stad. Alleen de recente en nog komende uitspraken van de rechter kunnen de zaak uit het slop halen.

uitspraken van de rechter kunnen de zaak uit het slop halen.



GEZOCHT: AMSTERDAMMERS MET EEN WONING OP ERFPACHTGROND

Help mij om de gevolgen van de erfpachtregeling in Amsterdam in kaart te brengen door jouw ervaringen met mij te delen. Je kunt deze vragenlijst anoniem invullen. Er is ook een optie om je e-mailadres en/of telefoonnummer achter te laten, zodat ik eventueel contact met je kan opnemen.

DEEL JOUW ERVARING

Deel dit artikel, je vrienden lezen het dan gratis



OVER DE AUTEUR

Peter Hendriks

Gevolgd door 726 leden

Redacteur Woningmarkt. Signaleert en analyseert problemen waarmee Nederlanders op zoek naar woonruimte worden geconfronteerd.

Volg deze auteur en blijf op de hoogte via e-mail

VOLG PETER HENDRIKS

STUUR EEN TIP

DIT ARTIKEL ZIT IN HET DOSSIER

Woningmarkt

Gevolgd door 866 leden

In de afgelopen jaren kwam bij verschillende woningcorporaties het ene schandaal na het andere naar boven. Het bekendste geva...

Volg dit dossier en blijf op de hoogte via e-mail

VOLG DOSSIER

Probeer ons één maand gratis uit!

Probeer ons nu één maand gratis uit. Je registratie stopt automatisch: je zit nergens aan vast.

REGISTREER JE GRATIS

AL EEN ACCOUNT? [LOG HIER IN](#)

WORD NU LID VAN FTM

SLUIT JE NU AAN BIJ FOLLOW THE MONEY

- Écht onafhankelijke onderzoeksjournalistiek
- Geen reclame, geen advertenties
- Diepgravende artikelen en dossiers
- Toegang tot ons volledige archief



ERIC SMIT

HOOFDREDACTEUR

WORD DIRECT LID

WONINGMARKT

FTM LOKAAL



AMSTERDAM



WONINGMARKT

ERFPACHT

JAN SCHRIJVER

GERELATEERDE ARTIKELN

9 JANUARI 06:00

In Amsterdam tref je een woud van ambtenaren, gestut door een cordon van consultants

25 NOVEMBER 2018 12:00

Podcast | Een eigen huis, een plekje onder water

17 NOVEMBER 2018 06:00

Een eigen huis, een plekje onder water



PLATFORM VOOR ONDERZOEKSJOURNALISTIEK

FOLLOW THE MONEY



Op de hoogte blijven van ons belangrijkste nieuws? Meld je aan voor de nieuwsbrief:

[OVER FTM EN MEER](#)

[VOORWAARDEN](#)

[VEELGESTELDE VRAGEN](#)

[WERKEN BIJ FTM](#)

[TIP DE REDACTIE](#)

[DONEER](#)

[ZAKELIJK ABONNEMENT](#)

[CADEAU](#)

Website door:

FRONTWISE

Hosting door:



leaseweb

evoswitch

