

WORD LID

DONEER

INLOGGEN



FOLLOW THE MONEY

Q MENU



FTM Lokaal

NOORD-
HOLLAND



Muurvast door erfpacht

5

AMSTERDAM

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



PETER HENDRIKS

De meeste woningen in Amsterdam staan op gepachte grond. Wat vinden de pachters van het systeem? Uit een inventarisatie van Follow the Money blijkt hoe vernacheld Amsterdammers zich voelen. Van de 220 pachters die reageerden op onze enquête over Amsterdamse erfpacht, vrezen 155 dat zij binnen afzienbare tijd hun huis niet meer kunnen betalen.

Erfpacht veroorzaakt in Amsterdam veel narigheid voor de grote groep woningeigenaren die hun grond pachten van de gemeente. Dat blijkt uit de 220 reacties die we ontvingen op ons [artikel](#) van 17 januari over erfpacht (zie kader) in de hoofdstad. Het knelpunt van de erfpacht ligt bij de manier waarop de gemeente de waarde van de grond vaststelt. Na vijftig jaar – of soms 75 jaar – stelt de gemeente een nieuw jaarbedrag vast, de zogeheten

soms 75 jaar – stelt de gemeente een nieuw jaarbedrag vast, de zogeheten canon. Het gemeentelijk grondbedrijf gebruikt daarvoor een residuele waardebeoordeling. Die is echter omstreden.

Bij deze methode trekken de ambtenaren van het Gemeentelijk Grondbedrijf de herbouwkosten van de woning af van de WOZ-waarde. De uitkomst daarvan levert volgens hen de grondwaarde op. Omdat die grond niet vrij verhandelbaar is – er staat immers al een woning op – wordt op die residuele waarde een korting gegeven van 10 procent. De gemeente vindt die residuele waardebeoordeling als basis van haar berekeningen de juiste methode.

In de praktijk betalen de meeste huiseigenaren helemaal niet het bedrag dat de gemeente heeft bepaald. Iedereen heeft namelijk het recht om die grond te laten taxeren. Dat wordt gedaan door een team van drie taxateurs ++. Ongeveer 75 procent van de erfpachters doet dat ook. De uitkomst is dan bijna altijd veel lager en de gemeente aanvaardt die waarde als bindend.

Erfpachters voelen zich geplukt

Sinds een paar jaar bestaat de mogelijkheid om erfpacht eeuwigdurend af te kopen. De huiseigenaar betaalt eenmalig een bedrag dat de grond volgens de gemeente waard is. Het bedrag waartegen de erfpachter kan afkopen, is gebaseerd op de residueel bepaalde grondwaarde. De wethouder heeft die begrensd op 49 procent van de WOZ-waarde. Dat moest ook wel, want bij sommige woningen kwam de grond uit op 87 procent van de WOZ-waarde. Na dat gestelde maximum gelden nog wat extra kortingen, maar die waarde is gemiddeld nog steeds veel hoger dan waarop drie taxateurs zouden uitkomen. Bij eeuwigdurende afkoop mag van de gemeente echter geen taxatie worden uitgevoerd. Dat achten ze in de praktijk onuitvoerbaar. De door de gemeente vastgestelde waarde telt.

Uit de reacties ++ die we ontvingen, blijkt dat de gemiddelde erfpachter kwaad is over de manier waarop de gemeente met zijn erfpachters omgaat. De

De meeste erfpachters hebben het gevoel dat ze de stad worden uitgejaagd

meesten hebben het gevoel dat ze geplukt worden of zelfs de stad worden uitgejaagd. De gemeente dient de burgers niet, maar rijdt ze in de wielen.

De vraag die veel mensen bezighoudt, is of ze de ‘investering’ in het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht, terugzien bij verkoop van hun huis. ‘Mijn erfpacht loopt in 2049 af. Eeuwigdurend afkopen kost me – met alle kortingen – meer dan een ton. Die ton zie ik de komende tien jaar niet terug in de verkoopprijs en binnen tien jaar ben ik verhuisd.’

Deze erfpachter kampt met het probleem dat de markt de grond anders waardeert dan de gemeente. Uit onderzoek van Pieter Gautier van de Vrije Universiteit en Aico van Vuuren van de Universiteit van Göteborg blijkt dat een woning op eigen grond in Amsterdam gemiddeld iets meer dan 10 procent duurder is dan een overeenkomstige woning in een vergelijkbare buurt op erfpacht. Als een eigenaar bij eeuwigdurende afkoop van de erfpacht 30 procent van de WOZ-waarde betaalt, dan krijgt hij of zij bij verkoop dus maar een beperkt deel van de gemaakte kosten terug. Zo bezien is het afkopen van erfpacht bijna een garantie voor een tegenvallende verkoopopbrengst. Tegelijk geldt dat als je het niet doet, je huis moeilijker verkoopbaar wordt. Nieuwe bewoners willen niet dat hun een nieuwe hoge canon als een zwaard van Damocles boven het hoofd hangt.

Populaire wijk, hoge buurtstraatquote

Voor alle buurten binnen de ring van Amsterdam geldt dat de grond veel duurder is geworden. Grote delen van de stad zijn mede door herontwikkelingen tegenwoordig heel aantrekkelijk, waardoor de WOZ-waarde en daarmee de waarde van de grond stijgt. De gemeente berekent die grondwaardestijging door in de erfpacht en dan kan het voor een woningeigenaar onmogelijk worden zijn huis aan te houden.

De Zuidas is er gekomen terwijl wij hier woonden. Dat wordt ons kennelijk aangerekend

De erfpachter in het volgende voorbeeld kocht ooit een woning op wat nu de Kop van de Zuidas is. Die bestond nog niet toen de familie de woning kocht

Kop van de Zuidas is. Die bestond nog niet toen de familie de woning kocht.

‘Wij wonen in een huis uit 1952, met een vaste erfpacht van 75 jaar, die dus over acht jaar verloopt. Op dit moment is de erfpacht 130 euro per jaar, heel laag dus. Het huis is klein (4 kamers, 98 m²) maar heeft een tuin van 84 vierkante meter. Als ik uitreken hoe hoog het afkoopbedrag is, als ik dat dit jaar nog aanvraag, kom ik op ongeveer 90.000 euro uit. Dat komt doordat zowel de WOZ als de buurtstraatquote heel hoog zijn. Beide zijn gebaseerd op de buurt, dus die wordt tweemaal in de berekening meegenomen. De Zuidas is er gekomen terwijl wij hier woonden. Dat wordt ons kennelijk aangerekend. Ik wil best een deel van de toename van de waarde van dit huis aan de gemeenschap betalen, maar dat moet dan wel te betalen zijn! Ik vind dit bedrag voor zo'n klein huis exorbitant, het is nota bene hoger dan het bedrag waar we het huis ooit voor kochten.’

Die buurtstraatquote (BSQ) is het percentage dat gemeente hanteert in een straat of deel van een straat, om vast te stellen welk deel van de WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door de grond. Dus bij een WOZ-waarde van drie ton en een BSQ van 30 is de waarde van de grond 90.000 euro.

Via de rekentool van de gemeente, die inmiddels bijna 86.000 keer is ingevuld, kunnen woningeigenaren redelijk nauwkeurig bepalen wat eeuwigdurende afkoop ze zou kosten. Van de 220 erfpachters die op onze oproep reageerden, denken 155 mensen dat ze hun woning binnen afzienbare tijd niet meer kunnen betalen.

Blijven is geen optie, weggaan ook niet

Meerdere huishoudens voorzien dat ze in de toekomst muurvast komen te zitten. In de woning blijven is te duur, maar een ander huis elders kopen is ook uitgesloten: ‘Op dit moment betalen wij weinig aan erfpacht. Wij hebben dit huis in 2011 gekocht als gezinshuis en willen hier blijven wonen. In 2030 wordt de canon echter herzien en daarom hebben we de rekentool van de gemeente gebruikt om te kunnen zien wat de voorgestelde bedragen voor afkoop zijn. Die zijn buitenproportioneel. Wij kunnen niet meer bijlenen bij de bank, doordat een van ons arbeidsongeschikt is geraakt en we hebben dat bedrag niet op onze spaarrekening. Wij kunnen dus helemaal niet afkopen, maar kunnen straks ook niet het nieuwe jaarbedrag opbrengen,’ schrijft een respondent.

Mijn komende verhoging gaat van 600 euro naar 14.000 euro per jaar

Een reguliere canonherziening kan de financiën van een gewoon Amsterdams huishouden totaal overhoop halen. ‘De komende verhoging gaat van 600 euro per jaar naar 14.000 euro. Dat is echt een bedreiging.’ Dit huishouden gaat na de komende canonherziening dus van 50 euro per maand naar bijna 1200 euro per maand. Een andere woningeigenaar in een vergelijkbare situatie heeft de conclusie al getrokken: ‘Omdat onze “buurtstraatquote 2017” op 37 procent staat, gaan wij binnenkort vertrekken uit Amsterdam, naar een gemeente zonder erfpacht.’

Zo lijkt erfpacht gentrificatie in de hand te werken. Lagere en middeninkomens worden de stad uit gejaagd, financieel sterkere huishoudens en beleggers nemen hun plaats in. Die laatste groep verhuurt de woning vaak aan vermogende expats. Officieel wil Amsterdam gentrification tegengaan.

TE VEEL ERFPACHTERS BETALEN ONNODIG VEEL CANON

In mijn [eerste artikel over erfpacht](#) in Amsterdam heb ik lezers opgeroepen om hun ervaringen met mij te delen. De respons was overweldigend: 220 mensen vulden een vragenlijst in over het onderwerp, allemaal mensen die

LEES VERDER



Sociale verhuurders leggen er geld op toe

Er zijn ook problemen voor kleine sociale verhuurders: mensen die voor hun woning maximaal een huur van 710 euro per maand ontvangen. Daarvan betalen zij ook onderhoud en alle lasten. Hierbij zijn de marges beperkt. Verhoging van de erfpacht helpt hun verdienmodel om zeep: ‘Als

huiseigenaar met een sociale huurder moet ik rekening houden met het feit dat ik de huur niet mag verhogen bij een stijgende erfpacht, maar dat ik wel een erfpacht moet gaan betalen die hoger is dan de huurinkomsten. Dan ga ik op de verhuur van die woning duizenden euro's per jaar toeleggen. Hoe moet ik dit oplossen?’

Veel erfpachters zijn bang dat hun woning zonder eeuwigdurend afgekochte erfpacht in de toekomst minder goed in de markt ligt. Als de woningmarkt weer afkoelt, zijn woningen met een eeuwigdurend afgekochte erfpacht aantrekkelijker. Is de erfpacht niet afgekocht, dan komt vroeg of laat een canonsprong, tenzij de koper de erfpacht alsnog eeuwigdurend afkoopt. Daardoor voelen ook mensen met nog tientallen jaren aanvaardbare canon voor de boeg een zekere druk. Ze maken zich zorgen over hun neiging de kop in het zand te steken: ‘Het is een ingewikkeld onderwerp. Omdat mijn huidige erfpacht pas in 2054 afloopt, ik nu maar 660 euro per jaar betaal en ik niet denk nog heel lang in mijn huis te wonen, ben ik er eigenlijk niet zo mee bezig. Dat kan in de toekomst misschien wel eens vervelend uitpakken bij verkoop, vrees ik soms.’ Ze hebben geen idee wat verstandig is en moeten beslissen op basis van inschattingen van toekomstige ontwikkelingen. Daarbij is het helemaal niet zeker dat de bank het afkoopbedrag wil financieren.

Gemeente doet een voorstel dat je niet kunt weigeren

De gemeente wakkert die onrust aan door te doen alsof er een niet te weigeren voorstel ligt voor eeuwigdurende afkoop. Met een tijdelijke extra korting en lagere WOZ-waarden uit het verleden probeert de gemeente erfpachters nog voor het eind van dit jaar te verleiden tot eeuwigdurende afkoop. Tot 31 december is de BSQ tot 49 procent van de WOZ-waarde afgetopt. De erfpachter mag kiezen tussen de WOZ-waarde van 2014 of 2015, beide een stuk lager dan die van 2018. Van het bedrag dat overblijft na aftrek van de BSQ gaat de depreciatie   van 10 procent af en een overstapkorting van 25 procent. Tot eind 2019 geeft de gemeente als klap op de vuurpijl nog een tijdelijke extra korting van 10 procent, speciaal voor de snelle beslissers.

De afkoop was zo hoog dat we er niet op

Een dergelijk kortingenfestijn geeft mensen een nu-of-nooit-gevoel. Rekenen ze met behulp van de rekentool het bedrag uit, dan schrikken ze vaak toch. ‘Er wordt een enorme heisa gemaakt om in te gaan op het geweldige en kortlopende aanbod van de gemeente (de extra korting was maar een paar maanden geldig en de berekening werd gebaseerd op een WOZ-waarde uit 2014 of 2015, die een stuk lager lag dan die van de daarop volgende jaren). Het bedrag dat uit de rekentool rolde was echter dermate hoog dat we er niet op ingegaan zijn. Het knaagt wel.’

Soms gaat het goed

Het is overigens niet allemaal kommer en kwel. Er zijn delen van de stad waar is gekozen voor een zeer lage buurtstraatquote. Eigenaren met een BSQ van tussen de 5 en 10 procent zijn vaak enthousiast over de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop. Ze weten dat als hun WOZ-waarde in de toekomst verder stijgt, ook hun BSQ zal stijgen. ‘Ik heb in 2005 de erfpacht van mijn nieuwbouwwoning voor vijftig jaar afgekocht. Nu heb ik een aanbod gekregen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen voor 6600 euro. Dit vind ik om eerlijk te zijn een goed bedrag. Ik woon in Amsterdam Geuzenveld en mijn straat heeft een BSQ van 10 procent en er is rekening gehouden met de WOZ-waarde van 2015, die veel lager is dan de huidige WOZ-waarde. Daarom ga ik wel gebruik maken van het aanbod.’

‘Altijd bezwaar maken,’ vindt de gemeente

De gemeente bepaalt bij een herziening van de canon gewoonlijk eerst de waarde van de grond residueel, en geeft vervolgens de erfpachter het recht op een taxatie. Heel vaak pakt die veel lager uit. Wel moet de erfpachter die drie taxateurs zelf betalen.

De gemeente weet dat zo’n 25 procent van de erfpachters die hun canon moeten vernieuwen, geen gebruik maakt van hun taxatierecht. De overwegingen om niet te laten taxeren zijn niet altijd rationeel. Sommige huiseigenaren beschouwen de gemeente als een serieuze, betrouwbare partij.

‘Mijn ervaring komt neer op onbehoorlijk bestuur van de gemeente Amsterdam. Ik ging ervan uit dat het eerste aanbod redelijk was, maar het

Amsterdam. Ik ging ervan uit dat het eerste aanbod redelijk was, maar het blijkt dat ik heb “gedwaald”, zoals dat juridisch wordt genoemd. Ik had op dat moment niet de middelen om een extra taxatie te betalen en ging ervan uit dat het bedrag na een nieuwe taxatie weinig zou verschillen. Ik bedoel, we hebben het over de gemeente, die zou toch niet gaan woekeren of zo? Voordat ik mijn nieuwe canon moest intekenen bij de notaris kwam ik erachter dat mijn buurman ruim de helft minder ging betalen na nieuwe taxatie. Ik schrik daarvan want ik kan me daar niet op beroepen, terwijl het om hetzelfde stuk grond gaat. De gemeente vangt dus via mij extra geld voor hetzelfde stuk grond. Toen ik ze belde kreeg ik te horen: “Tja, je moet altijd bezwaar maken.” Dat vind ik onbehoorlijk, je gaat er toch vanuit dat het eerste aanbod van een gemeente redelijk is?’

Grote groepen aan de verkeerde kant van de streep

Bij elke regeling komen sommige mensen net aan de verkeerde kant van de streep uit. Bij erfpacht lijkt het er echter op dat het om grote groepen gaat. In vijftig jaar tijd is in de hele stad de WOZ-waarde en dus ook de grondwaarde enorm gestegen. Iedereen krijgt bij een vernieuwing van de canon dus met een grote toename van een jaarlijkse kostenpost te maken.

Het is lastig om met al die erfpachters een vuist te maken. Mensen zijn meestal niet met hun erfpacht bezig als ze nog jaren te gaan hebben. De gemeente ziet de inkomsten uit erfpacht toenemen en eeuwigdurende afkoop tegen het hoogste tarief is een mooie bron van extra inkomsten.

Wel zit er beweging in. Bij een proefproces over een generieke toeslag van 2 procent bovenop op de WOZ-waarde van erfpachters heeft de rechter gezegd die te hoog te vinden. In afwachting van het hoger beroep heeft de gemeente die verhoging geschrapt. Dat heeft weer invloed op de residuele waarde.

In het volgende artikel ga ik praten met de politiek. Hoe kijken de fracties tegen de geïnventariseerde problemen aan?





PETER HENDRIKS

GIDS: WAAROM DE WONINGMARKT IN DE GREEP VAN DE OVERHEID IS

HOE WERKT DE GIDS?

- 5 dagen lang
- Dagelijks 1 artikel
- Over de grip van de overheid op de woningmarkt
- Bezorgd via e-mail

Ben je al lid van FTM?

- ☐ Ja, ik ben al FTM-lid
- ☒ Nee, maar ik wil FTM gratis 1 maand proberen. (Geen zorgen, je zit niet aan een abonnement vast)

Je voornaam

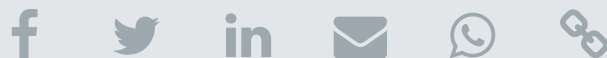
Je e-mailadres

Kies je wachtwoord

Door je te registreren stem je in met ons [privacy- en cookiebeleid](#)

MELD JE GRATIS AAN

Deel dit artikel, je vrienden lezen het dan gratis



OVER DE AUTEUR

Peter Hendriks

Gevolgd door 749 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

FTM Lokaal

Gevolgd door 739 leden

Van Noord-Oost Groningen tot Zeeuws-Vlaanderen en van Den Helder tot Maastricht: deze waakhond komt naar je toe.

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

 FTM LOKAAL



AMSTERDAM

ERFPACHT

GERELATEERDE ARTIKELLEN

18 FEBRUARI 06:00

Stad in de ban van winstbejag

17 JANUARI 06:00

Amsterdam bijt zich vast in lucratieve erfpacht

9 JANUARI 06:00

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



PLATFORM VOOR ONDERZOEKSJOURNALISTIEK

FOLLOW THE MONEY



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

AANMELDEN

[OVER FTM EN MEER](#)

[VOORWAARDEN](#)

[VEELGESTELDE VRAGEN](#)

[WERKEN BIJ FTM](#)

[TIP DE REDACTIE](#)

[DONEER](#)

[ZAKELIJK ABONNEMENT](#)

[CADEAU](#)

Website door:

FRONTWISE

Hosting door:



leaseweb

evoswitch
NEXT GENERATION DATACENTERS