

'Huis op erfpacht daalt in waarde'

TON DAMEN

AMSTERDAM – Een huis op erfpacht wordt in Amsterdam langzaam maar zeker minder waard dan een huis dat op eigen grond staat. De prijs van een huis op erfpacht in het in 2016 te introduceren nieuwe erfpachtstelsel zal daar tussen in liggen.

Dat zegt Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Op de vrije woningmarkt ontstaan volgens hem nu al prijsverschillen tussen huizen die op eigen grond staan en huizen op erfpacht. "Ik denk dat Amsterdammers, Nederlanders, huizen onder het huidige erfpachtstelsel steeds minder gaan waarderen," zegt hij.

"Als jij een huis hebt dat op voortdurende erfpacht staat, die elke vijftig jaar vernieuwd moet worden, en de burens hebben een huis dat op eeuwigdurende erfpacht staat, kopen mensen liever het huis van de bu-

ren," aldus Van der Burg. Het huis van de burens wordt dus duurder.

Amsterdam gaat alle eigenaren van

PAROOL

11-10-2014

huizen op erfpacht het nieuwe stelsel aanbieden. Alle nieuwe kopers vallen straks meteen onder het nieuwe systeem. Mensen die nu een huis kopen, kunnen later overstappen, of ze kiezen ervoor in het huidige systeem te blijven tot het aflopen van het erfpachttijdvak. Van der Burg: "Wij garanderen huidige kopers dat ze straks kunnen kijken wat voor hen het beste is. Als we dat niet deden, wacht iedereen met kopen."

Amsterdam gaat in 2015 een commissie instellen die het college adviseert over het nieuwe erfpachtstelsel. Een jaar later moet het worden ingevoerd. Een van de belangrijkste vragen daarbij is welke prijs de grond heeft.

Van der Burg: "Amsterdam hanteert het zogeheten residuele systeem voor het berekenen van de grondprijs. Stel dat een huis 300.000 euro kost, en de bouwkosten zijn 250.000 euro, dan vindt de stad dat de grond 50.000 euro waard is. Het afnemen van de

grond in erfpacht voor vijftig jaar kost ook 50.000 euro."

Maar dat gaat veranderen, zegt Van der Burg. En omdat het gaat veranderen, is het verschil nu al merkbaar aan de prijzen op straat. Van der Burg is de eerste Amsterdamse wethouder die zegt dat er prijsverschil is of zou

Nieuwe kopers vallen onder nieuw erfpachtstelsel

moeten zijn tussen woningen op erfpacht en huizen op eigen grond.

Als huizenkopers ten aanzien van de grond prijsbewust worden, kunnen ze bereid zijn voor een huis op eigen grond 320.000 euro te betalen als dezelfde woning op erfpacht 300.000 euro kost. Bij voortdurende erfpacht kan de extra grondwaarde dan bij-

voorbeeld 10.000 euro zijn.

Nieuwe kopers die nu nog de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, hoeven als zij overstappen naar het nieuwe systeem volgens Van den Burg alleen dat 'extra bedrag' te betalen. Mogelijk moet daar nog een bedrag bij voor het aantal jaar dat zij al gewoond hebben voor de overstap, maar juist dat zijn details waarover de commissie zich buigt.

"Maar van twee keer betalen zal geen sprake zijn," zegt Van der Burg. Het gaat om zeven procent van de kopers; de rest betaalt canon. Hoe het zit met huizenkopers die in 2017 of in 2015 hun erfpacht moeten vernieuwen, of die dat net gedaan hebben, weet hij nog niet.

Twee weken geleden stelde het Gerechtshof dat Amsterdam niet op elk willekeurig moment de erfpachtregels mag veranderen. Onder de rechter ligt de vraag of dat wel mag door introductie van een nieuw systeem en bij afloop van een tijdvak.