

Erfpacht 'tikkende tijdbom' voor duizenden inwoners

Tim Wagemakers
AMSTERDAM

Voor duizenden Amsterdamse erfpachters bij wie de contracten binnenkort verlopen, dreigt een vereenvoudiging van de canon. Uit een analyse van belangenvereniging Seba blijkt dat ruim de helft niet onder gunstiger voorwaarden is overgestapt naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel. En dat kan nu duur uitpakken.

Veel Amsterdamse huiseigenaren betalen erfpacht voor het gebruik van de grond van de gemeente, een bedrag dat in hoge mate wordt bepaald door de marktwaarde van de woning. Als het bedrag na 50 of 75 jaar werd herzien, viel de nieuwe berekening tot schrik van de huiseigenaren geregeld enorm veel duurder uit, als de marktwaarde van de woningen na al die jaren fors was gestegen.

In 2016 werd daarom een nieuw 'eeuwigdurend' erfpachtstelsel ingevoerd. Iedere erfpachter kreeg de kans om het contract om te zetten naar dit nieuwe systeem, mét gunstiger voorwaarden (de marktwaarde van 2014 of 2015 werd gebruikt) en een stevige korting als zij voor 8 januari 2020 hun aanvraag deden. Daarmee moest de erfpachter nog één keer langs de kassa, maar kwam er voor altijd duidelijkheid.

Uit een analyse van een lijst met 17.402 erfpachtcontracten die uiterlijk 2032 aflopen, blijkt echter dat zo'n 56 procent van deze groep, 9712 contracten, nog niet is overgestapt naar het nieuwe stelsel. Dat betekent concreet dat zij óf de prijs vernieuwen op basis van het huidige contract, óf alsnog overstappen. Dat gebeurt dan wel tegen de voorwaarden van nu, die gebaseerd zijn op de huidige marktwaarde. Die marktwaarde ligt vaak veel hoger.

Voor altijd afkopen

De 17.402 contracten die nu onderzocht zijn, omvatten ongeveer 10 procent van het totale aantal erfpachtrechten in de stad. De lijst met (anonieme) contracten is openbaar geworden na vragen van CDA'er Laurens Lichtenberg, die hij samen met VVD en JA21 indiende.

Koen de Lange van Stichting Erfpachters Belang (Seba) voerde het onderzoek uit. Hij noemt het voorbeeld – al zal voor iedereen de situatie an-

ders zijn – van een erfpachter in Nieuw-West die nu jaarlijks 320 euro betaalt, niet onder de gunstigere voorwaarden is overgestapt en bij wie het contract in 2029 verloopt.

In de nieuwe aanbieding van de gemeente stijgt zijn jaarlijkse erfpachtbedrag naar 2609 euro. Voor altijd afkopen zou in principe ook nog steeds kunnen, maar dat kost een fortuin. "Om van de jaarlijkse erfpacht af te zijn moet hij nu eenmalig circa 100.000 euro betalen in plaats van de eerdere 8000 euro," aldus De Lange.

Overstappen loont

De Lange spreekt van een 'tikkende tijdbom' voor deze groep erfpachters, omdat ook een andere rekenfactor in waarde is gestegen. Waar een paar jaar geleden in veel buurten in Nieuw-West, Oost en Noord maar 5 procent van de waarde van de woning aan de

'Iemand die nu 320 euro per jaar betaalt, is over vier jaar 2609 euro kwijt'

grond werd toegeschreven, is de zogenoemde 'buurtstraatquote' (BSQ) op veel plekken enorm gestegen, soms naar 49 procent.

Voor veel erfpachters in deze situatie zal overstappen naar eeuwigdurende erfpacht desalniettemin beter uitpakken dan weer een tijdelijk contract accepteren, omdat bij de overstap nog steeds een korting van 35 procent geldt.

Maar omdat de berekening van het jaarlijkse erfpachtbedrag samenhangt met de marktwaarde van de woning minus de herbouwkosten, is de timing belangrijk, want het bedrag kan per jaar wisselen.

De gemeente kwam in 2022 met een spijtoptantenregeling voor erfpachters die de boot hadden gemist, omdat ze niet voor 8 januari 2020 de aanvraag mét gunstigere voorwaarden

'Spijtoptantenregeling was echt de laatste kans'

In een schriftelijke reactie laat de gemeente weten dat alle erfpachters sinds 2017 zijn geïnformeerd via brieven, advertenties en campagnes over de overstapregeling. 'Voor hen die hun kans hadden gemist, is een spijtoptantenregeling ingesteld, waarmee zij alsnog tot 1 augustus 2023 tegen de gunstige voorwaarden konden overstappen. Zij zijn hierover geïnformeerd via brieven en advertenties.'

De gemeente is niet bekend met het onderzoek van Seba en zegt dat in totaal 85 procent van de erfpachters de overstapaanvraag heeft ingediend. En: 'Na de spijtoptantenregeling zijn er in totaal nog voor zo'n 19.000 erfpachtrechten aanvragen ingediend, al is niet gezegd dat iedereen daarvan ook is overgestapt.'

De gemeente wijst erop dat overstappen vrijwillig is en sommigen bewust niet overstappen. 'In 2023 hebben we onderzoek laten doen onder deze groep. Dit komt vooral omdat hun huidige erfpachttijdvak nog lang doorloopt, of omdat zij geen financieel voordeel zien in overstappen.'

Uit datzelfde onderzoek bleek overigens ook dat een minderheid (2 op de 5) van de erfpachters die in aanmerking kwamen voor de spijtoptantenregeling, de informatie van de gemeente (zeer) duidelijk vond.

Toch was de spijtoptantenregeling volgens de woordvoerder 'echt de laatste kans'. 'Woningerfpachters die nu alsnog willen overstappen, kunnen dat doen op basis van het reguliere overstapbeleid, met een overstapkorting van 35 procent.'

naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel hadden gedaan. Deze spijtoptantenregeling is nu verlopen.

Zowel De Lange als CDA-fractievoorzitter Laurens Lichtenberg wil dat wethouder Reinier van Dantzig (Grondzaken) de regeling opnieuw opent. Lichtenberg: "Zeker omdat het mensen raakt in de buurten waar dit linkse college voor zegt op te komen."

