

ERFPACHT houdt Amsterdam LEEFBAAAR

Amsterdam meet zo'n 21.880 hectare grond binnen haar gemeentegrenzen. Ongeveer 70% daarvan is in handen van de gemeente. Een deel daarvan is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat de gemeente eigenaar blijft, maar een andere partij het gebruiksrecht over de grond krijgt. Uiteraard in ruil voor een vergoeding.

Drs. Noor de Bruin, hoofd Bureau Erfpacht van de gemeente Amsterdam, vertelt hoe de erfpacht is ontstaan, welke voor- en nadelen er aan kleven en waar je als koper op moet letten als je een huis koopt waarop erfpacht rust.

Sinds wanneer kent Amsterdam het erfpachtstelsel?

"Het erfpachtstelsel werd in 1896 ingevoerd in Amsterdam. Daar waren drie belangrijke redenen voor. Ten eerste zag men toen al aankomen dat de stad verder zou uitbreiden, en de grond daardoor in waarde zou stijgen. Om er zeker van te zijn dat die waardestijging ten goede zou komen aan de hele gemeenschap, in plaats van alleen aan de individuele eigenaars, is het erfpachtstelsel ingevoerd. Een tweede belangrijke reden was dat de kwaliteit van de woningen in die tijd heel slecht was. Veel mensen leefden in kelders, en dat kwam de gezondheid niet ten goede. Via erfpacht kon het gemeentebestuur meer invloed uitoefenen op de kwaliteit van de woningen. Ten derde wilde de gemeente meer grip krijgen op het gebruik van de grond. Wat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, is globaal. Door erfpacht kunnen we per kavel specifieke afspraken maken."

Is de grond die in erfpacht wordt uitgegeven verspreid over de stad?

"In elk stadsdeel wordt grond in erfpacht uitgegeven. Wel is het zo dat de meeste erfpachtgrond buiten de binnenstad ligt, in de uitbreidingsgebieden. Van de binnenstad was immers een groot gedeelte al in particulier bezit toen het stelsel werd ingevoerd. Op dit moment is ruim 3.238 hectare van de Amsterdamse grond in erfpacht uitgegeven. Het stelsel houdt in dat in Amsterdam grond verpacht wordt aan particuliere eigenaren, bedrijven en woningcorporaties. De pachtende partij krijgt het gebruiksrecht van de grond."

Welke vergoeding betalen de erfpachters?

"De vergoeding die erfpachters betalen wordt ook wel de canon genoemd. De hoogte daarvan

Noor de Bruin



FOTO: HENRIETTE LOHMAN

is afhankelijk van de grondprijs. Elk jaar worden de grondprijzen opnieuw vastgesteld, aan de hand van een aantal factoren. Zo wordt er gekeken wat de bestemming van de grond is. Een vierkante meter woonoppervlak is meestal duurder dan een vierkante meter bedrijfsoppervlak. En laagbouw is weer duurder dan hoogbouw. Ook wordt er gekeken naar de locatie. Grondprijzen zijn een onderdeel van de verkoopprijzen van huizen, dus hoe duurder de grond hoe duurder het huis. Grond op populaire locaties is bijvoorbeeld duurder dan grond in een wijk die minder gewild is."

Je kunt canon toch ook voor langere tijd afkopen?

"De canon kan elk half jaar betaald worden. Middels indexering wordt het bedrag jaarlijks aan de inflatie aangepast. Je kunt er ook voor kiezen de prijs voor vijf, tien of vijftig jaar vast te zetten. Dat is iets duurder, maar je weet wel langere tijd waar je aan toe bent. Vroeger werd de canon niet geïndexeerd. Contracten die vijftig of vijftenzeventig jaar geleden zijn afgesloten, zijn in de tussentijd nooit herzien, terwijl de grond sindsdien natuurlijk enorm in waarde is gestegen. De canon kan ook voor vijftig jaar vooruitbetaald worden. Deze afkoopsom kan worden meegefinancierd in de hypotheek, en is dus aftrekbaar voor de belasting. Canonbetalingen zijn dat overigens ook. In het geval van afgekochte canon heb je er helemaal geen omkijken meer naar. Nu lopen veel oude contracten af en komt de canon

vaak vele malen hoger te liggen. Voor bewoners is dat soms wel even schrikken. Gelukkig zijn er maar weinig mensen die echt in de problemen komen. En anders is er altijd nog een subsidieregeling."

Wat gebeurt er met de betaalde canon?

"Eén van de uitgangspunten van het erfpachtstelsel was dat de waardestijging van de grond ten goede zou komen aan de hele gemeenschap. Van het geld dat via de canon binnenkomt, doet de gemeente dingen waar heel Amsterdam van profiteert. Er wordt geld besteed aan groenvoorziening, aan het opknappen van de openbare ruimte maar ook aan herstructureringsprojecten. De vernieuwingen die nu plaatsvinden in Amsterdam-West worden voor een groot deel betaald met het geld dat woningcorporaties betalen aan erfpacht."

Krijgt de gemeente de grond aan het einde van de erfpachtermijn weer terug?

"Nee, nu niet meer. Vroeger kreeg de gemeente de grond terug als het contract afleef. En dat had tot gevolg dat mensen hun huis, naarmate de afloop van het contract dichterbij kwam, lieten verslonzen, omdat de gemeente de grond toch terug wilde. Dat ging dus ten koste van de kwaliteit die de gemeente juist zo belangrijk vindt. Nu maken we in principe alleen nog maar gebruik van 'voortdurende erfpacht', wat betekent dat de grond voor onbepaalde tijd wordt uitgegeven."

Waar moeten kopers in Amsterdam volgens u rekening mee houden?

"Wat we vaak zien is dat mensen evenveel geld uitgeven aan een woning op erfpacht als aan een woning op een kavel in eigendom. Dat is natuurlijk vreemd. Om er voor te zorgen dat makelaars kopers daar goed over kunnen voortlichten is in de Amsterdamse makelaarsopleiding een module erfpacht opgenomen. Die module wordt gegeven door medewerkers van Bureau Erfpacht. Wat veel mensen ook niet weten is dat bij de verkoop van een woning het recht op erfpacht overgaat op de nieuwe bewoner. Ook als de vorige bewoner zijn canon niet betaalde en er dus een schuld openstaat, gaat deze over op de volgende eigenaar. Ik zou mensen adviseren om daar op te letten."

Meer weten?

Bent u van plan een woning te kopen in Amsterdam en wilt u meer informatie over erfpacht? Neem dan contact op met Bureau Erfpacht, tel. 020-5526209, of e-mail: erfpacht@oga.amsterdam.nl U kunt natuurlijk ook terecht op de internetsite van Bureau Erfpacht, www.erfpacht.amsterdam.nl.