

MEMO

AAN: Amsterdamse erfpachters
DATUM: 29 januari 2018
VAN: Pieter Zeegers
ONDERWERP: Overstap naar Eeuwigdurende Erfpacht

INLEIDING

Gemeente Amsterdam biedt erfpachters vanaf 2018 de mogelijkheid om over te stappen op het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Daarbij kan ervoor worden gekozen om toekomstige canonbetalingen 'voor eens en voor altijd' af te kopen dan wel om deze 'vast te klikken'. Het dient te worden benadrukt dat overstappen een keuze is. Zolang de erfpachter geen actie onderneemt, blijft deze in het huidige systeem van voortdurende erfpacht zitten.

In deze notitie belicht ik achtereenvolgens:

1. Achtergrond en ontwikkelingen in 2017
2. Bepaling van grondwaarde, canon en afkoopsom
3. Nadere begripsvorming
4. Overstappen in 2018 of 2019
5. Afkopen of vastklikken?
6. Impact op woningwaarde
7. Beoordeling rekenparameters
8. Fiscale aspecten
9. Politieke besluitvorming
10. Samenvatting, conclusies en vervolgstappen

Alhoewel in deze notitie een duidelijke voorkeur wordt uitgesproken voor één van de geboden opties, dient dat op geen enkele manier te worden opgevat als een aansporing om iets te doen of te laten. Het spreekt voor zich dat de auteur op geen enkele wijze aansprakelijk kan worden gehouden voor financiële beslissingen die op de korte of langere termijn ongunstig voor u blijken uit te pakken.

1. ACHTERGROND EN ONTWIKKELINGEN IN 2017

De gemeente Amsterdam is eigenaar van 80% van de grond in de stad. Hierdoor staat een groot deel van de Amsterdamse koopwoningen op erfpachtgrond. Erfpacht houdt populair gesteld in dat de bewoners alleen eigenaar zijn van de stenen. De erfpachters betalen een jaarlijkse canon (huurvergoeding) aan de gemeente. Deze huurvergoeding is vastgezet tot aan het einde van een tijdvak. De tijdvakken zijn in het verleden afgesloten voor een periode van 50 of 75 jaar. Aan het eind van een tijdvak wordt de canon

herzien. De erfpacht duurt dus voort, waardoor het huidige systeem bekend staat als 'voortdurende erfpacht'. Op het moment van herziening is sprake van een aanzienlijke verhoging van de canon, gelieerd aan de onderliggende waardeontwikkeling van de grond gedurende 50 of 75 jaar.

Een belangrijk bezwaar dat aan het erfpachtsysteem kleeft, is de grote financiële onzekerheid die dit met zich meebrengt voor de bewoner. Een onverwacht hoge, en veelal op subjectieve gronden vastgestelde, toename van de canon kan ingrijpende gevolgen hebben voor de financiële positie van de bewoners. In voorkomende gevallen kan dit leiden tot het gedwongen verkopen van de woning waar men reeds decennia verblijft. De verwachting is dat banken in de toekomst terughoudend zullen zijn bij het verstrekken van hypothecaire leningen voor huizen op erfpachtgrond.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2014 was een meerderheid van de gemeenteraad voorstander van het aanpassen van het bestaande systeem van voortdurende erfpacht. De voorbereidingen voor een vervangend systeem, dat van eeuwigdurende erfpacht, werden in gang gezet. In januari 2017 werd een eerste versie ter consultatie aan Amsterdamse erfpachters voorgelegd. Het voorstel voorzag in de mogelijkheid tot het 'voor eens en voor altijd' afkopen van canonbetalingen dan wel het 'vastklikken' van de toekomstige canon aan een in 2017 vastgesteld jaarlijks bedrag, te vermeerderen met toekomstige prijsinflatie.

Vanaf publicatie bestond grote publieke verontwaardiging over de hoge kosten van beide opties. Ook pakte het prijskaartje voor de verschillende stadsdelen anders uit, een direct gevolg van de gekozen rekenmethodiek. In mei 2017 heeft het college een herzien voorstel gepubliceerd, voorzien van aanvullende kortingen, waardoor voor veel woningen de kosten van afkopen of vastklikken met circa de helft daalden ten opzichte van het aanvankelijke voorstel van januari.

In dit memorandum behandel ik niet de vraag of het thans voorliggende voorstel een redelijke deal voor erfpachters biedt. Wel ga ik in op de vraag of, gegeven het voorstel, het verstandig is om te kiezen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en welke van de twee mogelijkheden daarbij de voorkeur heeft.

2. BEPALING VAN GRONDWAARDE, CANON EN AFKOOP SOM

Aan de hand van de rekentool en begeleidende documentatie geeft de gemeente inzicht in hoe zij de waarde van de grond vaststelt. De waarde van de grond is de basis voor de hoogte van de canon en de afkoopsom.

Eerst de grondwaarde. Dit betreft een afgeleide van de WOZ-waarde van 2014 of, indien lager, die van 2015. De gemeente stelt vervolgens dat de WOZ-waarde zowel de grondwaarde als de waarde van de stenen omvat. Dit is theoretisch beschouwd discutabel, aangezien van huizenkopers verwacht mag worden dat zij ervan op de hoogte waren dat zij alleen de stenen kochten. De WOZ-waarde als zodanig vertelt ons dan ook niets over de grondwaarde.

Op grond van bovenstaande neemt de gemeente impliciet het standpunt in dat de huizenkopers (welbeschouwd die van de jaren 2013 en 2014) onbekend waren met (de economische consequenties van) het fenomeen erfpacht. Ik vrees dat dat laatste niet ver van de waarheid ligt. Maar om een vermeende vergissing als basis te nemen voor de grondwaardebepaling lijkt mij niet bepaald zuiver.

De WOZ-waarde dient vervolgens te worden uitgesplitst in een deel grond en een deel stenen. De gemeente redeneert dat de stenen in de verschillende buurten in beginsel even duur zijn. Hieruit volgt dat

de verhouding tussen de waarde van de grond en de stenen voor iedere afzonderlijke straat verschilt. Dit leidt tot een hoge buurtstraatquote (lees: grondwaarde) in de betere buurten en een lage buurtstraatquote in de mindere buurten. De waarde van de grond is vervolgens gelijk aan de buurtstraatquote maal de WOZ-waarde, waarbij nog een afslag van 10% wordt gemaakt omdat het erfpachtgrond betreft (en geen eigen grond). Over de algehele validiteit van deze methodiek en de onderlinge verschillen tussen de afzonderlijke buurtstraatquotes is vorig jaar veel gezegd en geschreven, maar het valt buiten het bestek van deze notitie om daar dieper op in te gaan. In deze notitie neem ik de op het moment van schrijven geldende buurtstraatquotes als een gegeven.

Nu wij de grondwaarde kennen is het een kleine stap naar de canonbepaling. De jaarlijkse canon is namelijk gelijk aan: het canonpercentage (van 2,39%) *maal* de erfpachtgrondwaarde *maal* een factor 0,75. De factor 0,75 houdt verband met de korting van 25% die de gemeente vanaf mei 2017 heeft ingebracht. Deze korting is overigens ook van toepassing wanneer op een later moment (hiermee bedoel ik na 2019) zal worden vastgeklikt.

De op bovenstaande wijze bepaalde canon zal echter pas betaald gaan worden na einde lopende tijdvak (uitstelperiode). In het geval van 'vastklikken' in 2018 of 2019 zal deze toekomstige canon wel, ook tijdens de uitstelperiode, jaarlijks verhoogd worden met de belopen prijsinflatie. Dat betekent dat, in geval van einde lopende tijdvak in zeg 2034, eerst 16 jaar aan inflatie wordt bijgeschreven over de anno oktober 2017 vastgestelde canon. En vanaf 2034 stijgt de te betalen canon dan ook weer jaarlijks mee met de inflatie van dat moment, waardoor de canonbetalingen in reële termen (koopkracht) dan steeds gelijk blijven. In het kader van de volledigheid merk ik op dat tot aan het einde van het lopende tijdvak de huidige (doorgaans in een ver verleden vastgestelde en niet geïndexeerde) canonbetalingen van toepassing zijn.

De afkoopsom. In het geval het huidige tijdvak morgen eindigt is deze gelijk aan de erfpachtgrondwaarde maal 0,75. In de praktijk geldt voor de meeste woningen een uitstelperiode waarin eerst een lage canonbetaling van toepassing is en daarna 'tot in de eeuwigheid' een jaarlijks stijgende canon conform in bovenstaande omschreven. In dit geval wordt een contante waarde berekening toegepast, waarin alle toekomstige canonbetalingen worden verdisconteerd met een rekenrente van 4,50%. Binnen deze afkoopsom is een kleine component gerelateerd aan het huidige tijdvak en een grote component die betrekking heeft op de eeuwigdurende periode daarna. Overigens kan ervoor gekozen worden om alleen de canonbetalingen na einde lopende tijdvak af te kopen of zowel de betalingen voor als na einde tijdvak.

Een hogere rekenrente (en naar economische maatstaven is 4,50% op het moment van schrijven hoog) leidt in beginsel tot een lagere contante waardebepaling en vice versa. Het is evident dat, naarmate de uitstelperiode langer duurt, de contante waarde (en daarmee de afkoopsom) lager uit zal vallen.

3. NADERE BEGRIPSVORMING

Van veel huiseigenaren krijg ik te horen dat zij het erfpachtvraagstuk als complex ervaren en dat is niet vreemd gezien het grote aantal onderliggende rekenparameters. Daarnaast hebben mensen, om begrijpelijke redenen, van nature weinig gevoel bij 'eeuwigdurend'.

In dit onderdeel vergelijk ik erfpacht met een aflossingsvrije hypotheek. Hiermee is het thans voorliggende erfpachtvoorstel hopelijk beter te begrijpen.

Erfpacht lijkt in essentie op een aflossingsvrije hypothecaire lening. De gemeente legt erfpachters in feite een (extra) hypotheek op ter grootte van de door de gemeente (anno 2017) vastgestelde afkoopsom. Welke afkoopsom de gemeente voor u in petto heeft, kunt u berekenen met de door de gemeente beschikbaar gestelde rekentool.

De gemeente Amsterdam (de grondverstrekker) neemt hierbij in feite de rol in van de bank (de geldverstrekker). De hypotheek is aflossingsvrij en kent een jaarlijkse rente van 4,50%. Deze rente is overigens opgebouwd uit een bestanddeel reële rente van jaarlijks 2,50% en een bestanddeel toekomstige inflatie die is ingeschat op 2,00%.

De canonbetalingen nemen in deze hypotheekvorm de plaats in van de rentebetalingen bij een normale hypotheek. Ook de canonbetalingen zijn fiscaal aftrekbaar over het inkomen in box 1. Hier gaat de vergelijking nog steeds op. Een bijzonderheid is dat tot het moment van canonherziening (einde tijdvak) de 4,50% rente niet wordt afgedragen (aan gemeente / bank) maar wordt bijgeschreven. Daarmee wordt de hypotheekschuld jaar op jaar verhoogd. De canonbetalingen in het huidige tijdvak worden weliswaar reeds nu afgedragen, maar dit betreft zulke marginale bedragen dat ik hier even aan voorbijga. We hebben aldus te maken met samengestelde interest (rente op rente) waardoor de toename van uitstaande schuld in euro's steeds sneller gaat. Over een periode van 16 jaar (stel het tijdvak loopt in 2034 af), komt dit neer op een verdubbeling van de schuld door rentebijverschrijving.

Vanaf herziening (in ons voorbeeld 2034) wordt van de 4,50% erfpachtrente jaarlijks 2,50% daadwerkelijk betaald en 2,00% (in werkelijkheid de werkelijk opgetreden prijsinflatie) bijgeschreven bij de hypotheekschuld. De hypotheekschuld blijft daarmee in koopkrachttermen steeds gelijk, waar een normale hypotheek in koopkrachttermen jaarlijks afneemt.

Een hypotheek dus met 4,50% rente. Dat is naar huidige maatstaven erg hoog. Van zo'n hypotheek wil je graag zo snel mogelijk verlost worden. Zeker wanneer je deze kosteloos in kan wisselen voor een (echte) hypotheek met een lagere rente. Het kiezen voor de variant vastklikken van de erfpacht staat gelijk aan het laten voortduren van deze ongunstige 'hypotheek' van de verstrekker gemeente Amsterdam. Alleen in het geval van afkopen wordt hieraan een eind gemaakt. Voor de meeste huiseigenaren zal dat neerkomen op het vervangen van de erfpachthypotheek door een echte hypotheek bij een echte bank met (hopelijk) een lagere hypotheekrente dan 4,50%. Sommige erfpachters zullen in de gunstige positie zijn om de afkoopsom uit eigen middelen te kunnen voldoen.

4. OVERSTAPPEN IN 2018 OF 2019

Vroeg boeken loont bij gemeente Amsterdam. Wanneer in 2018 of 2019 wordt gekozen voor afkopen of vastklikken gelden enkele zwaarwegende voordelen:

- Voor de bepaling van de grondwaarde kan uit worden gegaan van de WOZ-waarde van 2014 of 2015 (de laagste van de twee);
- Ook gelden tot en met 2019 waarschijnlijk lagere buurtstraatquotes dan daarna. Dit is een direct gevolg van de relatief lage WOZ-waardes uit 2014/2015;
- In de afkoopvariant wordt uitgegaan van de per oktober 2017 vastgestelde contante waarde, zonder oprenting tot eind 2019. Dit aspect heeft overigens alleen betrekking op de component binnen de afkoopsom die betrekking heeft op de canonbetalingen na einde lopende tijdvak. Maar dan hebben we het voor de meeste erfpachters wel over het leeuwendeel.

De aanvullende korting van 25% die in mei 2017 is ingebracht betreft zowel de varianten vastklikken als afkopen en is niet voorbehouden aan de jaren 2018 en 2019. Deze heeft een permanent karakter.

Wachten tot 2020 betekent waarschijnlijk een aanzienlijk hogere hypotheek in de maag gesplitst krijgen. Bij een toename WOZ van 50% (niet buitensporig gezien de ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt over 2014 - 2018), stijgt de afkoopsom van 31 december 2019 op 1 januari 2020 met zeker 65%. Hierbij houd ik tevens rekening met twee jaar oprenting ad 4,50%. Wanneer ook de buurtstraatquote in 2020 hoger wordt vastgesteld (en dat is gegeven de rekenmethodiek te verwachten) dan is de toename op dat moment nog aanzienlijker.

Wanneer iemand besluit om in 2018 of 2019 af te kopen, dan is vervolgens de vraag of dit beter aan het begin of aan het eind van die periode van twee jaar dient te geschieden. Enkele overwegingen in dit kader:

- Het kan lonend zijn om de uitkomst van de gemeenteraadsverkiezingen (zie sectie 9) af te wachten;
- Geen oprenting van de afkoopsom pleit voor afkopen tegen het eind van 2019;
- Een mogelijk stijgende hypotheekrente in 2018 en 2019 pleit voor afkopen in eerste helft van 2018.

Het spreekt voor zich dat ik in bovenstaande enkele denkbare scenario's benoem, die zich niet in realiteit hoeven te voltrekken.

5. AFKOPEN OF VASTKLIKKEN?

Uit de analogie met een ongunstige hypotheek bleek reeds dat ik geen voorstander ben van de variant vastklikken.

Met vastklikken aanvaard je een in de huidige markt ongunstige rente van 4,50% per jaar. Dit komt neer op een verdubbeling in een periode van 16 jaar, een verviervoudiging in een periode van 32 jaar, enzovoort.

Bovendien is in deze variant het inflatierisico ook voor de erfpachter. Wanneer de inflatie in de praktijk hoger uitvalt dan 2,00%, dan valt de 4,50% uiteindelijk ook hoger uit. In een tijdperk van grootschalig monetair geëxperimenteer van de ECB is dat een risico dat je als huiseigenaar niet wil lopen.

Als eerder gesteld blijft vanaf het moment van herziening (bij einde huidige tijdvak) in de vastklikvariant de koopkracht van de erfpachtschuld gelijk. Bij pensioenen die niet of gedeeltelijk worden geïndexeerd, betekent dit dat te betalen canon sluipenderwijs een steeds groter deel van de besteedbare inkomsten gaat beslaan.

De term 'vastklikken' is misleidend te noemen. In dit geval is het meer gepast om te spreken van 'jezelf vastknopen'. Ook zal voor vastklikken de gang naar de notaris moeten worden gemaakt. Dubbele kosten dus wanneer op een later moment alsnog wordt gekozen voor afkopen.

6. IMPACT OP DE WONINGWAARDE

Een vraag die bij veel erfpachters leeft, is of het zinvol is om op korte termijn tot afkopen of vastklikken over te gaan, wanneer het voorzienbaar is dat de woning op middellange termijn (en voor verstrijken huidige tijdvak) zal gaan worden verkocht.

Ikzelf ga uit van een goed geïnformeerde markt, waarin aankoopmakelaars de erfpachtsituatie die aan een bepaalde woning kleeft op de juiste wijze weten te waarderen. Redenerend vanuit een goed geïnformeerde markt, zal onderscheid dienen te worden gemaakt tussen een drietal varianten:

Optie 1: huizen waarvan de erfpacht is afgekocht

Optie 2: huizen waarvan de canon is vastgeklikt

Optie 3: huizen waarbij de erfpacht niet is afgekocht of vastgeklikt

Huizen waarvan de erfpacht is afgekocht (optie 1) kennen voor huizenkopers een voordeel ten opzichte van huizen waar niets is gebeurd (optie 3). Dit voordeel is één-op-één te stellen op de afkoopsom op het moment van verkoop van de woning. Ervan uitgaande dat de rekentool (of een variant daarop) ook in de toekomst beschikbaar blijft, is deze informatie eenvoudig vast te stellen. Uit mijn eerdere analyse blijkt dat ik vermoed dat de afkoopsom na 2019 aanzienlijk hoger zal zijn dan tot en met 2019. Afkopen in 2018 en 2019 zou dan een goede investering zijn, ook wanneer de woning in de jaren daarna gaat worden verkocht.

Voor huizen waarvan de canon is vastgeklikt (optie 2) zal ook de waarde van de afkoopsom op moment van verkoop/aankoop moeten worden vastgesteld. De afkoopsom zal in dat geval gebaseerd moeten worden op het patroon van de op het moment van vastklikken geprognostiseerde canonbetalingen (vermeerderd met prijsinflatie). Dit zou tot een lagere afkoopsom kunnen leiden dan in optie 3, maar zeer waarschijnlijk tot een hogere afkoopsom dan wanneer in 2018 of 2019 voor afkoop zou zijn gekozen.

Kortom, ik ga ervan uit dat afkopen in 2018 of 2019 een goede investering zal blijken te zijn met het oog op een verkoop in 2020 of daarna. Dat dit in het verleden wellicht anders was, doet daar in mijn ogen niets aan af. In het verleden stond erfpacht niet op het vizier, in de toekomst wel.

7. BEOORDELING REKENPARAMETERS

In dit onderdeel wil ik mij beperken tot de voor de erfpacht relevante reële rente van 2,50% en ingerekende inflatie van 2,00%. Ik ga na hoe de markt hiernaar kijkt en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoordeling op marktwaardebasis van de varianten afkopen en vastklikken.

In de eerste plaats zult u als lezer zich kunnen afvragen hoe ik kom tot 2,50%, waar het in de communicatie van de gemeente draait om een erfpachtpercentage van 2,39%. De 2,39% is niets anders dan een afgeleide van de door mij genoemde 2,50%. Hierbij geldt de relatie: $2,50\% / (1 + 4,50\%) = 2,39\%$. Voor de liefhebbers: 2,39% staat hierbij voor een primo jaar verschuldigde betaling (prenumerando) en 2,50% komt overeen met een eindejaarsbetaling (postnumerando). Wanneer wij de relatie leggen tot een geldlening waarbij de rente aan het eind van het jaar verschuldigd is, is het dus zuiverder om te spreken van een reële rente van 2,50%.

Een reële rente van 2,50% is bij de huidige stand van de economie ongekend hoog. Dit impliceert een economische groei van jaarlijks 2,50%, daar waar op de financiële markten deze voor de lange termijn rond het nulpunt wordt verondersteld. Een inflatieverwachting van 2,00% is voor de lange termijn geen gekke aanname, vertellen de financiële markten ons per eind 2017 (afgeleid van eurozone inflatieswaps). Al met al is de nominale rente ad 4,50% te hoog vastgesteld.

De consequentie van deze te hoge rente is anders voor de variant afkopen dan voor de variant vastklikken. Het vastklikken gebeurt op basis van de canonrente ad 2,39%, waarmee de canonbetalingen in feite te hoog worden vastgesteld (vastklikken: niet gunstig).

Anders is dit voor de variant afkopen. Door de hoge rekenrente van 4,50% is afkopen juist gunstiger dan wanneer een marktconforme rentestand zou zijn toegepast. De conclusie is dan ook consistent met eerder: afkopen lijkt gunstiger dan vastklikken.

8. FISCALE ASPECTEN

De jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon is aftrekbaar in box 1 (loonbelasting). Hierbij valt een parallel te trekken naar hypotheekrenteaf trek. Het afkopen van erfpacht is niet aftrekbaar in box 1, net zo min als dat het geval is voor het aflossen van een hypotheekschuld.

Aan de aftrekbaarheid van zowel canonbetalingen als hypotheekrente zitten wel enkele beperkingen. In dit kader noem ik het eigenwoningforfait dat tot een bepaald grensbedrag de canon / hypotheekrente als niet aftrekbaar aanwijst. De uitkomst hiervan kan zijn dat in individuele gevallen de toekomstige canonbetalingen in zijn geheel niet aftrekbaar zijn. Toch iets om rekening mee te houden.

Een ander aspect betreft het (versneld) afbouwen van de hypotheekrenteaf trek. Vooral nog betreft dit alleen hogere inkomens, maar dit zal over enkele jaren ook de middeninkomens gaan treffen. In feite is hier sprake van een extra belastingheffing over de betaalde hypotheekrente. Let wel: deze extra belasting heeft ook betrekking op de betaalde erfpachtcanon!

In geval tot afkopen wordt overgegaan betekent dit ofwel financiering middels een (aanvullende) hypotheek ofwel het uit eigen middelen betalen. Onder voorwaarden is de te betalen hypotheekrente (gedeeltelijk) aftrekbaar.

In het geval van financiering uit eigen middelen wordt, afhankelijk van de vermogenspositie, een besparing aan vermogensrendementsheffing (box 3) gerealiseerd.

9. POLITIEKE BESLUITVORMING

De mogelijkheden om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zijn de uitkomst van een politiek proces. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het huidige college wordt gevormd door de partijen D66, VVD en SP. Deze laatste partij is een fervent voorstander van erfpacht en het is duidelijk dat D66 en VVD het nodige water bij de wijn hebben moeten doen om tot een gezamenlijk voorstel te kunnen komen. Nadat het in januari 2017 door het college uitgebrachte voorstel tot veel publieke en politieke commotie leidde, stemde een meerderheid van de gemeenteraad op 29 juni 2017 in met het in mei 2017 verschenen gewijzigde plan.

Dit betekent overigens niet dat het erfpachtdossier hiermee tot een eind is gekomen. Op 21 maart 2018 worden nieuwe gemeenteraadsverkiezingen gehouden en in hun verkiezingsprogramma's besteden partijen opnieuw aandacht aan erfpacht. Onderstaand een beknopt en daarmee incompleet overzicht. De standpunten spreken voor zich en zal ik dan ook niet nader toelichten. Helder is dat het financiële belang voor erfpachters onverminderd groot is.

CDA

Het CDA heeft zich in 2017 hevig verzet tegen de plannen van het college. Ook het door de gemeenteraad aangenomen voorstel is volgens deze partij een ongunstige deal voor erfpachters. De initiatiefnemers van het oprichten van een erfpachtpartij hebben zich uiteindelijk aangesloten bij het CDA.

In het verkiezingsprogramma is onder meer het volgende te lezen:

- Recht op koop. Wie al heeft afgekocht, kan voor notariskosten de grond in eigen bezit krijgen.
- De overstapregeling moet worden gebaseerd op de huidige canon en schaduwgrondwaarde.
- De grondwaarden moeten worden getoetst op marktconformiteit door uit te gaan van een maximale grondwaarde van 10 procent van de WOZ-waarde (die voorlopig wordt vastgezet op die van 2014 of 2015). In veel gevallen zal die echter lager uitvallen.
- De gemeente dient heldere en marktconforme rendementseisen voor erfpacht te formuleren. Het beleid inzake canonpercentages moet hiertoe worden aangepast (met onderscheid tussen wonen en commerciële bestemmingen). De gemeente moet bij erfpachters alleen die kosten en risico's in rekening brengen die de gemeente daadwerkelijk heeft.
- Voor het CDA is het een van de belangrijkste en meest urgente prioriteiten van de komende bestuursperiode om hiermee eindelijk te komen tot een eerlijker erfpachtstelsel.

D66

Momenteel de grootste partij in de gemeenteraad. Herziening van het erfpachtstelsel vormde een speerpunt voor deze partij bij de vorige gemeenteraadsverkiezingen.

Het verkiezingsprogramma stelt onder meer het volgende:

- D66 zal streven naar verdere verbetering van het erfpachtstelsel door tot een aantrekkelijke canonbepaling of afkoopsom te komen voor alle Amsterdammers in alle buurten van Amsterdam. De hoogte van de toekomstige canon dient hierbij beter te worden afgestemd op de gangbare praktijk van canonbepaling in de afgelopen decennia. Daarop hebben erfpachters immers de beslissing voor de aankoop van hun huis gebaseerd.
- D66 wil huiseigenaren daarnaast ook de mogelijkheid geven om de grond onder hun woning te kopen.

GroenLinks

Het verkiezingsprogramma stelt het volgende:

- De waarde van de grond in Amsterdam wordt voor een deel bepaald door het publieke geld dat de gemeente in de stad heeft geïnvesteerd. In een rechtvaardig erfpachtstelsel komt die waardevermeerdering dan deels ook terecht bij de gemeenschap en niet bij een particuliere eigenaar.

PVDA

Het verkiezingsprogramma stelt onder meer het volgende:

- Waardevermeerdering van de grond moet ten goede komen aan de gemeenschap. Erfpacht voor bedrijven en corporaties blijft op dit principe gebaseerd (voortdurende erfpacht) zonder verplichte afkoop. We schaffen de afkoop-variant af in de onlangs ingevoerde eeuwigdurende erfpacht voor woningen van particulieren.
- We onderzoeken of we de jaarlijkse erfpachtcanon voor particulieren eerlijker, transparanter en betaalbaarder kunnen maken, door uit te gaan van historische waardebepaling van de grond aangevuld met een vast percentage voor de waardevermeerdering van de grond.

SP

De partij die binnen het college een voor erfpachters gunstiger hervorming van het stelsel heeft tegengehouden.

In het verkiezingsprogramma wordt erfpacht niet genoemd. De op de website getoonde standpuntenlijst stelt het volgende:

- Erfpacht is een goed instrument om ervoor te zorgen dat de hele stad profiteert van het stijgen van de grondprijzen, in plaats van alleen de mensen die zich een koophuis kunnen veroorloven. Het is belangrijk dat de rekenmethodes voor erfpacht transparant zijn zodat huiseigenaren weten waar hun erfpachtbedrag op gebaseerd is en ze niet voor onaangename verrassingen komen te staan als hun tijdvak afloopt.

VVD

De partij van wethouder Eric van der Burg die het erfpachtdossier in zijn portefeuille had.

Het verkiezingsprogramma stelt onder meer het volgende:

- De VVD stelt voor dat de gemeente huidige erfpachters, ook zij die reeds zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, de mogelijkheid biedt de grond onder hun huis te kopen. Voor erfpachters die hun erfpacht reeds eeuwigdurend hebben afgekocht moet dit slechts tegen notariskosten mogelijk zijn, aangezien het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond klein is.
- De overstap wordt daarnaast extra aantrekkelijk gemaakt door de buurtstraatquote, het deel van de WOZ-waarde dat als grondwaarde wordt gezien, verder af te toppen op 30%.
- Naast technische afwaarderingen krijgt de erfpachter een korting van 50%. In de vorige collegeperiode waren deze voorwaarden niet haalbaar. In een volgende periode wordt dit de inzet van de VVD.
- Erfpachters die onder de huidige overstapregeling zijn overgestapt bieden we compensatie waardoor zij niet in een nadelige positie worden geplaatst ten opzichte van degenen die overstappen onder de nieuwe voorwaarden die de VVD bepleit.
- Daarnaast verlengen we de termijn waarop de WOZ-waarde van 2014 als uitgangspunt wordt gehanteerd tot 2022. Daardoor vindt er tot 2022 geen afroming van waardeestijging plaats.

10. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN

Erfpacht is een systeem dat ooit met de beste bedoelingen is ingevoerd maar dat momenteel als een zwaard van Damocles boven het hoofd van veel Amsterdammers hangt. Het is goed dat op individuele basis de mogelijkheid wordt geboden om er vanaf te komen. Het is de vraag of de thans getroffen regeling voordelig is voor erfpachters, dit varieert ook sterk van buurt tot buurt.

Belangrijk is de uitkomst van de gemeenteraadsverkiezingen. Hierdoor zal een betere (of minder gunstige) regeling worden getroffen, afhankelijk van welke partijen winnen of verliezen.

Wanneer wij ons beperken tot de thans geldende overstapregeling, dan is helder is dat alleen de variant 'afkopen' de erfpachters een hoge mate van zekerheid biedt omtrent de toekomstige woonlasten. Afkopen zal helaas niet voor iedereen haalbaar zijn.

Het is aan individuele erfpachters om een keuze te maken uit de geboden opties:

- niet overstappen
- overstappen door de canon 'vast te klikken'
- overstappen door afkoop.

Aandachtspunten hierbij vormen vragen als:

- Hoe ver wil ik in de toekomst kijken?
- Hoe lang wil ik nog in deze woning blijven wonen?
- Wat zijn de financieringslasten in de verschillende scenario's en hoe ontwikkelen deze zich over een langere periode? Welke belastingeffecten spelen in dat kader?

- In hoeverre behoort afkopen tot de mogelijkheden?
- Op welke wijze financier ik de afkoopsom? Uit eigen middelen dan wel anderszins?
- Wat is het gevolg van de verschillende opties voor mijn nalatenschap?
- Welke risico's loop ik in de verschillende opties en in welke mate kan ik deze risico's dragen?
- Is het verstandig om eerst de uitkomst van de gemeenteraadsverkiezingen van maart af te wachten?
- Laat ik mij bij mijn keuze al dan niet begeleiden door een financieel adviseur en/of een intermediair?

Op de website van gemeente Amsterdam is veel informatie te vinden over het proces van overstappen. U kunt een offerte aanvragen, waarbij de gemeente met een formeel aanbod komt waarin canonbetalingen en afkoopsom worden benoemd. Die offerte is op dat moment nog vrijblijvend en heeft een tijdelijke geldigheidstermijn. Wanneer deze termijn verstrijkt, kunt u op een later moment opnieuw een offerte aanvragen - met binnen 2018/2019 in beginsel ongewijzigde bedragen.

Daar waar ik de grote lijnen van het erfpachtvraagstuk heb willen adresseren, zijn de door u te maken keuzes uiteindelijk een kwestie van maatwerk. Ik kan mij voorstellen dat u graag verder praat over uw persoonlijke situatie. U treft daartoe mijn contactgegevens in onderstaande.

Gezien de uitstekende reputatie die zij in meer dan 20 jaar in hebben opgebouwd, heb ik *de Kredietier* gevraagd om een bijlage bij deze notitie te verzorgen. Als hypothecair adviseur en bemiddelaar zijn zij volledig op de hoogte van het Amsterdamse erfpachtvraagstuk. Met hun hoogwaardige dienstverlening kunnen zij u bij alle stappen van het proces begeleiden. In de bijlage stellen zij zich nader voor.

Ik hoop met deze notitie een positieve bijdrage te leveren aan uw begripvorming ten aanzien van dit vraagstuk. Gezien het grote financiële belang verdient erfpacht uw bijzondere aandacht in 2018.

Met vriendelijke groet,



Pieter Zeegers MSc AAG MFP

Pension Partners

Van der Boechorststraat 110, 1081 BX Amsterdam
+31 (0)6 19 344 637 | info@pensionpartners.nl
www.pensionpartners.nl

In deze notitie heb ik getracht de erfpachtproblematiek op analytische wijze te benaderen. Ik herhaal op deze plaats dat ik mij onthoud van het geven van een advies voor de ene of de andere keuze. Daarnaast aanvaard ik geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele nadelige gevolgen van een door u op basis van deze notitie gemaakte keuze.



de Kredietier[®]
HYPOTHEKEN & FINANCIËLE PLANNING

De Kredietier, gevestigd in het WTC in Amsterdam, is al sinds 1995 een vertrouwde naam als intermediair voor hypotheek. De adviseurs van de Kredietier zijn deskundig en hoog opgeleid en zoeken op een inventieve en klantvriendelijke wijze naar de optimale oplossing voor hypotheekvraagstukken. De Kredietier werkt gestructureerd volgens een vooraf besproken stappenplan waardoor voor alle partijen duidelijk is hoe het advies- en begeleidingstraject er uit komt te zien.

De Kredietier heeft veel ervaring als het gaat om erfpacht. Als één van de grotere intermediairs in Amsterdam lopen wij dagelijks tegen hypotheek aan waarbij er sprake is van een erfpachtsituatie.

Uiteraard kan er voor deze huizen en appartementen ook een hypotheek worden afgesloten, maar hierbij is een goede erfpacht-kennis van essentieel belang.

Ook het financieren van de afkoopsom van de eeuwigdurende erfpacht is een ingewikkeld vraagstuk waar wij u graag bij van dienst zijn. Hiervoor nodigen wij u graag uit voor een eerste oriënterend, vrijblijvend en kosteloos gesprek om samen met u de mogelijkheden in kaart te brengen. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

De Kredietier

WTC Amsterdam | Strawinskylaan 17 | 1077 XW Amsterdam

T 020 575 33 20 | E erfpacht@kredietier.nl