

Nu of nooit? Nee, altijd!

Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, 2019 versus 2020

Rob de Wildt, 2 september 2019

Samenvatting

De Amsterdamse regeling voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is maar een kort leven beschoren. Tot eind 2019 kan voor velen deze overstap aantrekkelijk zijn. Maar per 1-1-2020 gaat de gemeente Amsterdam de rekensommen voor grondwaarde en erfpachtcanon drastisch verhogen, waardoor de uitkomst, in vergelijking tot dit jaar, zeer onaantrekkelijk wordt voor de erfpachter. Met dit beleid komt het probleem van de erfpachtsprongen bij een herziening na 50 of 75 jaar even hard in de overstapregeling naar voren, terwijl het hoofddoel was om dit te ondervangen.

Van een redelijk handelende overheid zou men mogen verwachten dat zulke drastische sprongen worden ondervangen. Erfpachters worden hiervoor nu niet gewaarschuwd. Met de overstapregeling zal in veel gevallen ook pas de toekomstige eigenaar geholpen zijn.

Er is geen dwingende reden om per 1-1-2020 de forse verhoging door te voeren. Biedt de erfpachters de huidige regeling standaard als mogelijkheid om over te stappen, ergens tussen nu en datum herziening tijdvak. Met een eigen keuze voor het moment om dit bij de notaris vast te leggen. De overstapregeling voorziet al in de benodigde aanpassing van canon en afkoopsommen in deze periode.

Het is te verwachten dat dit voor nagenoeg alle erfpachters aantrekkelijker zal zijn dan een latere herziening. Door deze berekening ook in de toekomst toe te passen gaat de druk van de ketel. Er is dan geen noodzaak om zich voor 1-1-2020 aan te melden en de werkdruk op het ambtenarenapparaat en het Amsterdamse notariaat valt weg.

Wat hiervoor nodig is, is een boekhouding bij de gemeente waarbij voor de ruim 200.000 erfpachtwoningen en -appartementen vastligt wat de WOZ waarde peildatum 1-1-2014 c.q. 1-1-2015 was en wat de bijbehorende buurtstraatquote 2017 was. Daarmee is altijd de toekomstige erfpachtcanon vast te leggen, en op een controleerbare wijze. Veel bestaande lacunes in de gemeentelijke erfpachtadministratie zijn wat dit betreft de afgelopen tijd bijgewerkt, zodat dit niet veel werk meer hoeft te betekenen. Aanvulling zal nodig zijn voor nog te bouwen woningen die in aanmerking kunnen komen voor de overstap: deze krijgen dan een fictieve WOZ-waarde 1-1-2014 en zonodig een bijbehorende buurtstraatquote. Dat gebeurt nu ook al voor woningen die na 2015 zijn gebouwd. Een jaarlijkse actualisering van de buurtstraatquotes kan komen te vervallen: die blijft gefixeerd op 2017.

De overstapregeling 2019

Amsterdamse erfpachters van woningen en appartementen kunnen de kosten van de erfpacht eeuwigdurend vastleggen. Voor nieuwe erfpachtrechten gebeurt dat automatisch, maar voor lopende erfpachtrechten moet de eigenaar van dat recht zelf in actie komen. Onder lopende erfpachten moet worden verstaan: contracten van vòòr de Algemene Bepalingen 2016. Curieus genoeg vallen daaronder ook nog heel wat woningen die na 2019 zullen worden gebouwd, onder het regime van de AB2000, omdat het jarenlang duurt voordat ze worden gebouwd.

Het voordeel van eeuwigdurend vastgelegde erfpacht is dat de erfpachter niet elke 50 of 75 jaar wordt geconfronteerd met een forse canonverhoging. Om dit te voorkomen heeft de gemeente Amsterdam de overstapregeling bedacht, die tot eind 2019 de mogelijkheid biedt om die toekomstige forse rekening eenmalig tegen gunstige voorwaarden (een 'korting' van zo'n 40% en een prijs gebaseerd op de waarde van woningen in de crisis van 2013-2014) nu al vast te leggen.

Deze overstapregeling is complex, er zijn meerdere keuzen te maken, wat veel erfpachters kan afschrikken. Voor veel erfpachters ligt die forse rekening ook ver in de toekomst (na 2040), zodat men kan denken: het zal mijn tijd wel duren. De keuze voor de erfpachter is om de toekomstige canon nu vast te klikken (die zal wel jaarlijks worden aangepast aan de inflatie) of die toekomstige canon nu vooruit te betalen (af te kopen). Het vastleggen vergt volgens de overstapregeling alleen notariskosten, het afkopen kan flink in de papieren lopen maar ook voordelig zijn voor wie het geld kan vrijmaken. Afhankelijk van de nu geldende voorwaarden kan de erfpachter meerdere opties hebben voor vastklikken en/of afkopen.

De hoogte van de eeuwigdurende erfpachtcanon anno 2017-2019 wordt per woning bepaald door de WOZ-waarde van de woning en door een grondquote (bsq 2017 geheten) die per buurt en straat is vastgesteld, van minimaal 5% tot maximaal 49% van de WOZ-waarde 2014 of 2015. WOZ-waarde vermenigvuldigd met grondquote geeft een grondwaarde, die maatgevend is voor deze erfpacht. Deze rekensom geldt voor degenen die dit **voor eind 2019** aanvragen bij de gemeente Amsterdam.

De sprong naar 2020

Voor Vereniging Eigen Huis maken we hier een inschatting van de kostensprong die te verwachten is wanneer de gemeente in 2020 de overstapregeling gaat 'actualiseren', waarbij de toekomstige erfpachtcanon vele malen over de kop kan gaan. Dit concentreert zich op de aanpassing in de berekening van de grondwaarde. In 2020 zal de WOZ-waarde peildatum 1-1-2018 en de bsq 2020 als uitgangspunt dienen om de grondwaarde 2020 te bepalen. Daarnaast zal een korting van 10% komen te vervallen. Deze sprong in de grondwaarde en het vervallen van de korting is bepalend voor de toekomstige canon, na afloop van het huidige erfpachtijdvak en voor mogelijke afkoopsommen voor de erfpacht daarna.

In de periode 2017-2019 zien we al forse opwaartse verschuivingen van de bsq, hoewel er ook straten zijn waar de bsq dan nog op het minimum van 5% blijft staan. Maar juist de lage bsq's maken de grootste sprongen naar boven, soms het vier- of vijfvoudige. De combinatie van een hogere WOZ-waarde en een hogere bsq leidt dan tot enorme sprongen in de grondwaarde en toekomstige erfpachtcanon.

Enkele voorbeelden

De eigenaar van een rijwoning van 140 m² aan de Randwijkhof in Reigersbos, gebouwd in 1993, zou bij overstap in 2019 een canon kunnen vastleggen voor 2043¹ van €295 per jaar. Wacht hij tot 2020, dan wordt dat een bedrag in de orde van € €2.300 per jaar. Dit is 8 x zoveel.

De eigenaar van een klein appartement (60 m²) in de Wagenaarstraat in de Dapperbuurt, gebouwd in 1977, zou bij overstap in 2019 een canon kunnen vastleggen voor 2027 van €680 per jaar. Bij overstap in 2020 wordt dit een bedrag in de orde van €2.650. Dit is bijna 4 x zoveel.

De eigenaar van een appartement van 80 m² aan de Koekoeksstraat, Vogelbuurt, Amsterdam-Noord kan bij overstap in 2019 een canon vastleggen voor 2044² van € 190 per jaar³. Bij overstap in 2020 wordt dit een bedrag in de orde van €1.750. Dit is ruim 9 x zoveel.

De eigenaar van een appartement van 90 m² in Amsterdam-Zuid, Harmoniehofbuurt, kan bij overstap in 2019 de canon anno 2040⁴ vastleggen op €3.600. In 2020 wordt dit € 6.750. Dit verschil is 'slechts' bijna 2 x zoveel. Maar de stijging in euro's is in deze dure buurt aanzienlijk meer dan bij andere woningen. De stijging wordt hier beperkt omdat de buurtstraatquote niet verder stijgt dan tot 49%.

In 2020 gaat de gemeente Amsterdam rekenen met een WOZ-waarde 1-1-2018 die gemiddeld voor Amsterdam ruim 60% hoger ligt dan per 1-1-2014 (c.q. indien lager 1-1-2015) en een bsq 2020 die gemiddeld vermoedelijk zo'n 70-80% hoger ligt dan de bsq 2017. Dat betekent dat de grondwaarde dan gemiddeld 2,5 tot 3,0 maal zo hoog is als in 2019 en de eeuwigdurende erfpachtcanon dus navenant hoger. In bepaalde straten zal het echter een veelvoud hiervan kunnen zijn, zoals de voorbeelden hierboven laten zien.

Ontwikkeling gemiddelde bsq per stadsdeel: 2020 als *extrapolatie* van ontwikkeling 2017-2019. Vooral buiten de ring een sterke stijging, binnen de ring overwegend het maximum van 49%.

stadsdeel	2017	2018	2019	2020	2017-2020
centrum	37%	41%	45%	49%	133%
west	29%	36%	43%	49%	169%
zuid	35%	39%	44%	49%	140%
oost	29%	35%	40%	46%	158%
nieuw-west	10%	16%	22%	27%	274%
noord	5%	15%	22%	30%	608%
zuidoost	5%	9%	10%	13%	264%
totaal	21%	27%	32%	38%	183%

bron: gemeente Amsterdam, gecombineerd uit meerdere publicaties over 2017, 2018 en 2019.

De sprong naar bsq 2020 is in bovenstaande figuur geëxtrapoléerd uit de trend van 2017 naar 2019. De drie stadsdelen buiten de ring hadden in 2017 heel lage bsq's. Door een sterke stijging van de WOZ-waarde vliegen ze omhoog, en daarmee ook de kosten om de eeuwigdurende erfpacht vast te leggen. Juist buiten de ring—waar ook de ruimte voor stijging van de bsq's groter is— stijgt de WOZ nu sterker: dit leidt tot relatief sterkere stijging van bsq's.

¹ Dit is de herzieningsdatum voor de erfpacht, 50 jaar na de bouw, en dan gaat de eeuwigdurende erfpacht in.

² Verondersteld is dat bij deze woning uit 1919 de erfpacht al eens is herzien in 1994.

³ Bij zo'n lage canon is een afkoop nu mogelijk ook betaalbaar voor de eigenaar. Deze is ongeveer €2.700.

⁴ Verondersteld is dat bij deze vooroorlogse woning de erfpacht is herzien in 1990.

De minimale stijging van de grondwaarde zal rond 60% zijn, voor straten waar de buurtstraatquote (bsq) gelijk blijft. Dat geldt waar de bsq in 2017 al 49% was en waar de bsq 2020 nog op 5% staat. In beide gevallen is dit een zeer kleine fractie van de 210.000 erfpachtwoningen.

De forse sprongen in de grondwaarde van 2019 naar 2020, en de enorme verschillen die hierbij optreden laten maar weer eens zien dat de gehanteerde bsq-methode zeer onevenwichtig is. De gehanteerde bandbreedte is veel te groot en er is overduidelijk geen redelijke toerekening van waarde­stijging naar grond en opstal: de gemeente haalt teveel naar zich toe. In sommige gevallen is de stijging van de grondwaarde zelfs groter dan de stijging van de totale WOZ-waarde.

Illustratief verschil in BSQ 2017 (boven) en BSQ 2019 (onder, vele sprongen omhoog)



Bron: www.amsterdam.nl/maps

Op basis van enkele kengetallen van de gemeente Amsterdam en de inschatting van de bsq 2020 is een macroraming te maken per stadsdeel van de ontwikkeling van de grondwaarde zoals de gemeente deze berekent.

Raming gemiddelde stijging grondwaarde erfpachtwoningen 2017-2020: vooral explosief buiten Ring

stadsdeel	grondwaarde 2017 (mln €)	grondwaarde 2020 (mln €)	2020/ 2017
Centrum	1.010	2.179	216%
West	2.038	5.595	275%
Zuid	4.537	10.287	227%
Oost	2.160	5.529	256%
Nieuw-West	697	3.100	445%
Noord	183	1.804	987%
Zuidoost	173	745	430%
Amsterdam	10.798	29.238	271%

De totale grondwaarde voor de 200.000 woningen gaat van 11 miljard naar 29 miljard euro in 2020, dus bijna een verdrievoudiging. Voor de individuele erfpachter zal dit in veel gevallen nog ongunstiger uitpakken.

De regeling voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is zelf dus maar een kort leven beschoren. Tot eind 2019 kan voor velen deze overstap aantrekkelijk zijn. Maar per 1-1-2020 gaat de gemeente Amsterdam de rekensommen voor grondwaarde en erfpacht drastisch verhogen, waardoor de uitkomst, in vergelijking tot dit jaar, zeer onaantrekkelijk wordt voor de erfpachter. Met dit beleid komt het probleem van de erfpachtsprongen bij een herziening na 50 of 75 jaar even hard in de overstapregeling naar voren, terwijl het doel was om dit te ondervangen.

Wat te doen?

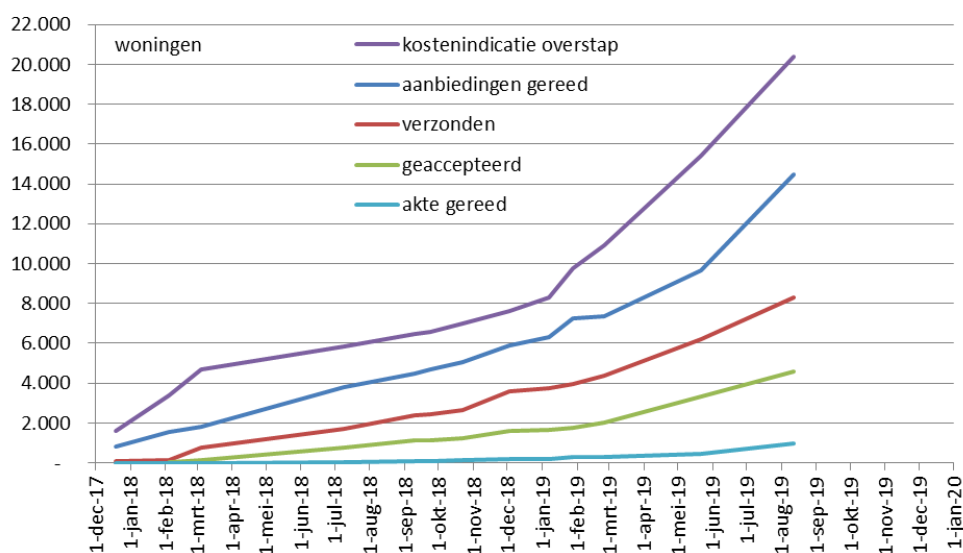
Het blijkt dat de overstapregeling maar beperkt is aangeslagen bij de Amsterdamse erfpachters. Volgens de meest recente voortgangsrapportage heeft in augustus zo'n 10% van de erfpachtwoningen een kostenindicatie gekregen, de eerste stap in een tijdrovend proces. Daarmee kan de erfpachter aanspraak maken op de regeling zoals dit tot eind dit jaar geldt. Daarnaast zijn er enkele grote verhuurders die met circa 24.000 woningen en appartementen zo'n 12% van de erfpachtwoningen vormen⁵.

De traagheid van het gemeentelijke proces is zichtbaar in onderstaande figuur. Slechts 6% van de erfpachters heeft een aanbieding voor overstap van de gemeente ontvangen. Een miniem aantal erfpachters is zover dat met een notariële akte de overstap wordt vastgelegd. Daarna moet die akte nog worden gepasseerd.

De overgrote meerderheid van de erfpachters heeft niet de stap gemaakt om een vrijblijvende kostenindicatie of overstapaanbieding te vragen, terwijl eind december het loket daarvoor sluit. In 2020 is het immers niet meer aantrekkelijk.

⁵ Het is denkbaar dat erfpachters zich hebben aangemeld voor een overstap maar nog geen kostenindicatie kregen. Dat blijft dan buiten het zicht van de voortgangsrapportages naar de gemeenteraad.

Voortgang van de overstapregeling, vanaf de start eind 2017 tot medio augustus 2019



Bron: gemeentelijke voortgangsrapportages. De 20.000 woningen (en appartementen) staat voor ongeveer 10% van het overstappotentieel.

De overstap nu is ook geen sinecure. De erfpachter ontvangt een 'persoonlijk informatie pakket' (Pip) van meer dan 60 pagina's waarin termen voorkomen als 'cum annexis'. Voor het overgrote deel is de informatie overbodig om een goede keuze te kunnen maken. Aan de andere kant worden de verschillen tussen afkoop of canon betalen niet toegelicht⁶. De berekening van de afkoopsommen kan niet worden achterhaald: de afkoopinstructie waarnaar de gemeente verwijst is voor leken ontoegankelijk. Het is niet duidelijk of dit Pip al als een aanvraag geldt, of pas de vervolgstap: de vraag om een van de opties om te zetten in een aanbieding van de gemeente. De erfpachter moet zelf achter een notarisofferte aan, waarbij de gemeente 47 kantoren opsomt.

Een erfpachter verzucht bij het Pip: 'pfff, 67 pagina's, welke gek gaat dit nu lezen. Ze hadden ook een kort filmpje kunnen maken met uitleg, maar hebben zeker geen communicatiemedewerkers.'

De gemeente kan geen enkele indicatie bieden van de herziening na afloop van het tijdvak en het mogelijke verschil met de overstapregeling. Dat geeft vooral de erfpachters in de gebieden met hoge buurtstraatquotes veel onzekerheid over de voor- en nadelen van een overstap.

In het kader van de gemeentelijke zorgplicht zou het gewenst zijn om de bsq 2020 en de uitkomst van een aanbieding na 1-1-2020 nu te plaatsen naast de huidige uitkomst bij gebruik van de overstapregeling. Deze bsq 2020 is immers in de eerste helft van 2019 al te berekenen. Maar vanwege dit enorme kostenverschil zou het nog beter zijn om die sprong achterwege te laten. Biedt erfpachters de ruimte om ook na 1-1-2020 de uitgangspunten van voor die datum te hanteren.

⁶ Omdat de gemeente rekent met een rentepercentage van 4,5%, veel hoger dan nu geldende hypotheekrentepercentages, biedt afkoop voordelen. Daartegenover staat dat afkoop zich voornamelijk niet geheel vertaalt in een waardevermindering van de woning.

Altijd in plaats van 'nu of nooit'

Er is feitelijk geen enkele reden om de erfpachter zo voor het blok te zetten. De nu geldende overstapregeling voorziet al in een inflatievolgende jaarlijkse prijsaanpassing van de canon en de grondwaarde in de toekomst. Voor 2018, 2019 en 2020 is dit respectievelijk 1,1%, 1,7% en 2,7%. Aan alle erfpachters van particuliere woningen en appartementen zou de gemeente de mogelijkheid kunnen bieden om op basis van de nu geldende regeling **te zijner tijd** over te gaan op deze eeuwigdurende canon. Het is te verwachten dat dit voor nagenoeg alle erfpachters aantrekkelijker zal zijn dan een latere herziening. Door deze berekening ook in de toekomst toe te passen gaat de druk van de ketel. Er is dan geen noodzaak om zich voor 1-1-2020 aan te melden en de werkdruk op het ambtenarenapparaat en het Amsterdamse notariaat valt weg. Wie direct zekerheid wil kan het nu notarieel vastleggen, maar er is weinig op tegen om dit ergens tussen nu en het moment van herziening van de erfpacht te doen.

Ook voor nog te bouwen woningen met voortdurende erfpacht zou deze mogelijkheid dan eenvoudig toegankelijk zijn en blijven. Het voorkomt dat die woningen straks met een WOZ en bsq 2020 te maken krijgen, wat zeer nadelig zou zijn.

Wat hiervoor nodig is, is een boekhouding bij de gemeente waarbij voor de ruim 200.000 erfpachtwoningen en -appartementen vastligt wat de WOZ waarde peildatum 1-1-2014 c.q. 1-1-2015 was en wat de bijbehorende buurtstraatquote 2017 was. Daarmee is altijd de toekomstige erfpachtcanon vast te leggen, en op een controleerbare wijze. Dat is inmiddels beschikbaar. Veel bestaande lacunes in de gemeentelijke erfpachtadministratie zijn wat dit betreft de afgelopen tijd bijgewerkt, zodat dit niet veel werk meer hoeft te betekenen. Aanvulling zal nodig zijn voor nog te bouwen woningen die in aanmerking kunnen komen voor de overstap: deze krijgen nog een fictieve WOZ-waarde 1-1-2014 en zonodig een bijbehorende buurtstraatquote. Dat gebeurt nu ook al voor nieuwe woningen die na 2015 zijn gebouwd. Een jaarlijkse actualisering van de buurtstraatquotes kan komen te vervallen: die blijft gefixeerd op 2017.

Voor de woningen waar sprake is van in verhouding lage erfpachtcanons en afkoopsommen, in de goedkope wijken aan de randen van Amsterdam, kunnen de notariskosten nu prohibitief duur zijn. Het kost nu in de orde van € 900 tot € 2.000 voor de notarisakte om in de (verre) toekomst een canon van een paar honderd euro vast te leggen⁷. Het is vaak teveel gevraagd dat oudere woningeigenaren dit voor de eigenaren in de verre toekomst nu al regelen. Ook dit pleit voor de mogelijkheid dit later te kunnen doen, bijvoorbeeld als een woningeigenaar de toekomstige erfpachtcanon kan en wil afkopen.

De Amsterdamse regeling om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zal per 1-1-2020 vele malen duurder worden. De meeste erfpachters –het gaat om meer dan 200.000 woningen en appartementen– lijken geen gebruik te gaan maken van de mogelijkheid om dit jaar nog gebruik te maken van de veel gunstiger regeling. Omdat ze zichzelf hiermee hoogstwaarschijnlijk benadelen is het de vraag of de gemeente Amsterdam genoeg in het werk heeft gesteld om nut en noodzaak en

⁷ De hoge kosten voor de notaris ontstaan indien een nieuwe hypotheekakte moet worden opgemaakt en de oude moet worden doorgehaald.

voor- en nadelen duidelijk te maken. Het antwoord daarop mag duidelijk zijn: dat is niet het geval en de tijd is te kort om daar voor 1-1-2020 alsnog in te voorzien.

Het risico voor de gemeente dat de erfpachtcanon in de toekomst lager uitvalt dan volgens de overstapregeling anno 2019 is nagenoeg uit te sluiten. In de berekeningswijze is sprake van een verveelvoudiging in 2020. Om in de toekomst weer terug te komen op het niveau van de huidige overstapregeling zou de Amsterdamse woningmarkt een zeer diepe val moeten doormaken. Met andere woorden: de gemeente Amsterdam verliest er niets mee om de overstapregeling 2019 ook in 2020 en later te blijven hanteren. Tenzij het doel van de gemeente zou zijn om een groot aantal erfpachters toch nog de voordelen van deze regeling aan de neus voorbij te laten gaan.

Er is geen dwingende reden om per 1-1-2020 de forse verhoging door te voeren. Biedt de erfpachters de huidige regeling als mogelijkheid om over te stappen, ergens tussen nu en datum herziening tijdvak. Van een redelijk handelende overheid zou men mogen verwachten dat zulke drastische sprongen worden ondervangen. Erfpachters worden hiervoor nu niet gewaarschuwd. Met de overstapregeling zal in veel gevallen ook pas de toekomstige eigenaar geholpen zijn.