VASTGOED JOURNAAL

Reële vrees voor explosie woonlasten Amsterdamse huizenbezitters

09-03-2018 10:30

Wie een huis bezit op Amsterdamse erfpachtgrond wacht mogelijk een financiële ramp die zelfs zodanig is dat gevreesd moet worden voor een massale uittocht van bewoners. Deze waarschuwing komt van Amsterdammer Jan Schrijver die voor VJ zijn argumenten met een cijfervoorbeeld toelicht.

Dat vooral Amsterdam enorme druk op de woningmarkt ondervindt, is geen nieuws. Sommigen spreken al over een huizenbubbel. Het lijkt door de achterliggende fundamentele schaarste eerder een structureel verschijnsel dan een tijdelijke. Voor startende woningzoekers is de enorme prijsstijging van 50% in 4 jaar tijd (!) een onoverkomelijke hobbel.

Nu richten we de schijnwerper op de mijns inziens rampzalige gevolgen voor de zittende bewoners. Die financiële ramp van vele miljarden euro's heeft te maken met de erfpacht.

Amsterdam is de enige echte erfpachtstad in Nederland, waarschijnlijk in de wereld. Een erfpachtstad is een stad, waar bouwgrond uitsluitend wordt uitgegeven in erfpacht. Dat is al vanaf 1896 het geval en het betreft intussen 85% van alle woningen in Amsterdam.

Erfpacht
De gemeente behoudt 'slechts' het blote (= kale) eigendomsrecht; de huiseigenaar koopt het zakelijk gebruiksrecht, dat wel vrijwel alle waardevolle eigendomskenmerken omvat, met de bijbehorende plicht om een pachtsom, canon te betalen aan de verpachter. Het erfpachtsysteem staat de laatste jaren ter discussie, omdat de periodieke (elke 50 jaar) herziening van de canon tot grote schoksgewijze verhogingen leidt.

De media (en de meeste erfpachters zelf) hebben om verschillende redenen merkwaardig weinig aandacht gehad voor deze discussie en voor de desastreuze gevolgen ervan. Maar nu is er toch werkelijk reden om alle alarmbellen te laten afgaan.

Het probleem in een notedop
De combinatie van het (nieuw aangekondigde) rekensysteem van de gemeente Amsterdam met de torenhoog gestegen woningprijzen vormt een giftig mengsel dat leidt tot een voorzienbare explosie in woonlasten voor Amsterdamse huizenbezitters.

Het zittende gemeentebestuur heeft in 2017 tot een vernieuwing van het erfpachtstelsel besloten, waarmee echter twee nieuwe problemen worden geïntroduceerd:

1) Het nieuwe systeem van 'eeuwigdurende erfpacht' wordt aangeboden voor een bepaalde prijs. Dankzij de modelmatige rekenmethode, merkwaardigerwijs aangereikt door een commissie van professoren, moeten circa 100.000 huizenbezitters veel meer vergoeding aan de grondeigenaar betalen dan redelijkerwijs te verwachten was. De rekenmethode leidt ook tot een enorm scheve, progressieve tariefopbouw, waarbij een m2 grond in het centrum 10 x zoveel kost als aan de rand van de stad, terwijl de vastgoedprijzen maximaal een factor 3 verschillen.

2) De voorwaarden om over te stappen naar het nieuwe stelsel - nog op basis van WOZ-waarde 2014 - gelden slechts tot eind 2019. Daarna wordt voor degenen die dan nog niet zijn overgestapt de rekenmethode toegepast op de nieuwe, 50% hogere woningprijzen. Dankzij een lelijk hefboomeffect in die rekenmethode zal

de woonlast in de hele stad tot onbetaalbare hoogte oplopen.

Het oude probleem van de schoksgewijze verhoging aan het einde van een tijdvak is daarentegen niet opgelost en is door de nieuwe rekenmethode alleen maar heviger geworden.

Slechts één voordeel
De enorm hoge woningprijsstijging heeft dus één 'voordeel', namelijk dat in korte tijd met de canonberekeningen uit de gemeentelijke keuken een snelkookpaneffect optreedt, waardoor zonneklaar blijkt dat het professorale Amsterdamse rekensysteem niet kan deugen.

Zelfs de wethouder, die in de krant beweerde voor 100% achter zijn nieuwe systeem te staan (NRC 27-4-2017), kan nu niet meer ontkennen dat zijn systeem na 2019 al failliet is. Onderzoeker ir. R. de Wildt heeft in De Telegraaf (28-12) haarfijn voorgerekend, dat juist in buitenwijken, waar ook lagere middeninkomens ooit een eigen woning konden kopen, na de waardestijging-op-papier van hun huis met 50%, de canonlast met 500% tot 1200% stijgt.

Dat komt kortweg omdat de marktprijs 5 x zo hard stijgt als de bouwkosten en de gemeente het grondaandeel in zijn rekenmodel heeft gebaseerd op het verschil tussen marktprijs en bouwkosten van de woning. Zo ontstaat in de hele stad in 2 jaar tijd een virtuele extra woonlast van circa 15 miljard euro!

Dat is andere koek dan de dividendbelasting van 1,4 miljard, de Hillenbelasting van 1,1 miljard of de hele belastingverlaging door het kabinet-Rutte van 5 miljard euro.

Financiële ramp tekent zich af
Een financiële ramp van ongekende omvang tekent zich af boven onze hoofdstad, tevens een politiek-bestuurlijk schandaal van gigantische proporties vormend. De enige verlichting van de pijn bestaat erin dat de bedragen die uit de berekende erfpachtlast voortvloeien pas verschuldigd worden op het moment waarop het lopende tijdvak (meestal 50 jaar) afloopt.

Daar staat echter tegenover dat de bedragen dan ongetwijfeld nog zeer veel hoger zijn opgelopen. Tenzij intussen een nieuw gemeentebestuur besluit radicaal de steven te wenden. Dat kan alleen door de band tussen de canon en de huidige marktwaarde door te snijden.

Van de huidige deelnemers aan de gemeenteraadsverkiezingen heeft alleen het CDA (in de hoofdstad nu nog een splinterpartij) dat duidelijk voorgesteld. En enkele partijen in hun kielzog.

Mogelijke oplossingen
Een optie is om de erfpacht helemaal af te schaffen, in elk geval voor alle huishoudens die de oorspronkelijke grondprijs al met rente hebben betaald. Dat zijn ze vrijwel allemaal. En de grondwaarde in de hele stad via de OZB te incasseren.

Een 'linkse' optie, waarbij het principe overeind blijft dat een deel van de waardestijging aan de gemeenschap toevloeit, is ook mogelijk. Bijvoorbeeld door bij elke verkooptransactie een bescheiden percentage van het verschil tussen verkoopprijs en aankoopprijs (+ onderhoudslasten) af te romen.

De erfpachters kunnen rekening houden met zo'n betaalbare bijdrage en de gemeente blijft tot in eeuwigheid revenuen uit de grond ontvangen, die echter nooit meer dan een aanvaardbaar percentage van de waarde zullen bedragen.

Maar dat het onderwerp weer hoog op de agenda moet van de nieuwe gemeenteraad, ook al heeft die daar totaal geen zin in na alle mislukkingen van de twee afgelopen raadsperioden, is wel duidelijk. Welk gemeentebestuur wil de meeste van zijn burgers de stad uitjagen?

Jan Schrijver is betrokken bij het platform Verontruste Erfpachters Amsterdam

Voorbeeldberekening
Een rekensom voor leerlingen van groep 8 leert wat er gaat gebeuren. Er zijn 190.000 erfpachtwoningen met in 2014 (die peildatum telt nog tot 2020) een gemiddelde waarde van 220.000 euro. Die waarde neemt tussen 2014 en 2020 toe met 50% tot gemiddeld 330.000 euro.

Voorbeeldwoningen met berekende uitkomsten erfpacht in de verschillende stadsdelen:

WOZ-waarde 2014	
(her)bouwkosten	
2014	
erfpacht bedrag 2018	
WOZ-waarde 2020 + 50 %	
(her)bouwkosten 2020	
+ 10 %	
erfpacht bedrag 2020	
Zuid Oost	
	€ 200.000
	€ 190.000
	€ 6.750
	€ 300.000
	€ 209.000
	€ 81.000
Noord	

€ 200.000									
									€ 180.000
									€ 13.500
									€ 300.000
									€ 198.000
									€ 102.000
West									
									€ 400.000
									€ 280.000
									€ 80.000
									€ 600.000
									€ 308.000
									€ 254.000
Zuid									
									€ 600.000
									€ 320.000
									€ 180.000
									€ 900.000
									€ 352.000
									€ 397.000
Gemiddeld hele stad									
									€ 220.000
									€ 172.300
									€ 32.200
									€ 330.000

€ 189.500

€ 126.500

Het gemiddelde aandeel voor de grond stijgt na 2019 dankzij de formule van de gemeente (grondwaarde = marktwaarde - herbouwkosten) van 21% naar 42 %. Dus de totale grondwaarde van alle erfpachtwoningen is dan 190.000 x 330.000 x 0,42 = € 26,3 miljard.

Voor berekening van de canonlast geeft de gemeente nu nog een 'korting' (depreciatie) van 10 % en een overstappremie van 25 %. Die 10 % blijft gehandhaafd, maar de premie vervalt.

In de kolom "erfpachtbedrag 2018" is de 'korting' van 10% en de premie van 25% verwerkt; in "erfpacht bedrag 2020" alleen de 'korting' van 10%.

Dus de totale uiteindelijke afkoopsom in 2018 in het theoretische geval dat alle erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bedraagt 190.000 x 32.200 = 6,1 miljard euro.

Deze kosten zullen in het even theoretische geval dat per 1 januari 2020 nog niemand de overstap heeft gemaakt in 2020 190.000 x 126.500 = € 23,9 miljard bedragen. Dus bijna 4 keer zo veel als in 2018! En ieder jaar wordt dit bedrag exponentieel hoger. Ik vrees voor een massale volksverhuizing van erfpachtvluchtelingen.

Grote foto is van Freepik.

Redactie