

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

Volkskrant 6/1/16

Van onze verslaggever
Tjerk Gualthérie van Weezel

AMSTERDAM De strijd over de Amsterdamse erfpachtgrond laait weer op. Drie experts maken vandaag gehakt van het beleid waarmee een kwart miljoen hoofdelijke erf-pachters na de zomer te maken krijgen.

Het is de bedoeling dat Amsterdamse eigenaren van onroerend goed in de loop van dit jaar voor eens en voor altijd hun erfpacht kunnen afkopen. Het college werkt aan de laatste details. Maar volgens oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpacht-deskundigen deugt er niets van de manier waarop de gemeente de prijs voor de grond gaat berekenen. Met de waarderingmethode van de gemeente zou de Amsterdamse erfpachtgrond nu 60 miljard euro waard zijn. Op basis van de berekeningen van de commissie-Monster komt de waarde tussen de 15 en 20 miljard uit.

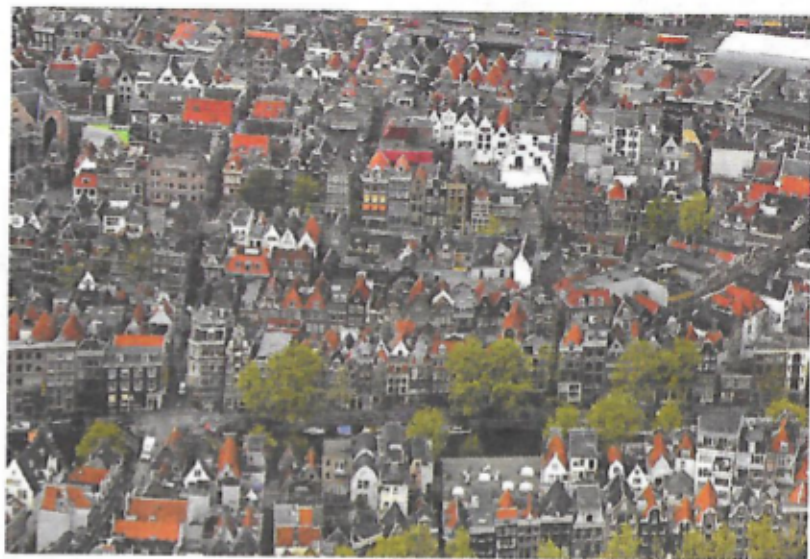
Monster en zijn commissie schreven hun rapport in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA). Oud-rechter Monster benadrukt dat hij in alle onafhankelijkheid zijn conclusies heeft kunnen trekken. 'SEBA heeft ons een paar vragen gesteld en duidelijk gemaakt welk bedrag wij voor deze klus zouden krijgen. Vervolgens waren wij vrij om ons werk te doen.'

Voorzitter Koen de Lange van SEBA is in elk geval zeer in zijn nopjes met de uitkomst. 'Dit komt overeen met de kritiek die wij al langer hebben. Het wordt nu echt de hoogste tijd dat men met ons gaat onderhandelen over een compromis.'

Gemeentelijke erfpachtgrond komt in meer steden voor, maar nergens op zo'n grote schaal als in Amsterdam, waar 80 procent van het vastgoed op erfpachtgrond staat. Erfpachters bezitten wel het opstal, maar de grond eronder huren zij van de gemeente. De huur, die canon wordt genoemd, wordt voor doorgaans 50 jaar vastgelegd en daarna herzien.

Met erfpacht stimuleert de gemeente nieuwbouw, omdat bouwers minder geld hoeven te lenen wanneer zij de grond van de gemeente huren. Daarnaast speelt het ideële argument mee dat de gemeente haar grond in eigen beheer wil houden. In de loop der jaren zijn de erfpachtpenningen bovendien zeer lucratief voor de stad gebleken.

De afgelopen tijd groeide het verzet tegen het erfpachtstelsel. Bij het aflopen van een tijdvak ging de canon vaak zover omhoog dat bewoners duizenden euro's per jaar extra moesten betalen. De manier waarop taxateurs die nieuwe canon vaststellen, is erg ondoorzichtig. Daardoor zijn banken terughoudender geworden met de financiering van huizen op erfpachtgrond.



De Amsterdamse grachtengordel. 80 procent van het vastgoed in de stad staat op erfpachtgrond.

Foto Raymond Rutting / de Volkskrant

Grond zou geen 60 miljard, maar hooguit 20 miljard waard zijn

D66 en de VVD willen het stelsel inmiddels liefst helemaal afschaffen en huizenbezitters in staat stellen de grond onder hun huis te kopen. Maar linkse partijen vinden dat de gemeente de grond in bezit moet houden. In het college van D66, VVD en SP, dat in 2014 aantrad, is nu het compromis gesloten dat de erfpacht voortaan 'eeuwigdurend' wordt vastgesteld. Dat wil zeggen dat er nooit meer een herziening van de pacht komt. De canon kan eenmalig worden afgekocht, of wordt alleen jaar-

lijks verhoogd als correctie voor de inflatie.

Om te bepalen hoe de overgang naar zo'n nieuw stelsel eruit moet zien, heeft het stadsbestuur een 'grondwaardecommissie' in het leven geroepen. Die produceerde vorig jaar het rapport *Schoon Schip*, dat door het college is omarmd. Maar van dat advies maakt de commissie-Monster nu op beschaafde toon gehakt in het rapport *Bezint eer gij begint*.

Monster stelt onder meer dat de prijs waartegen erf-pachters de canon eeuwigdurend kunnen afkopen niet goed wordt bepaald in *Schoon Schip*. Dat rapport gaat ervan uit dat een huis slechts de bouwkosten waard is en dat de rest van de waarde in de grond zit. 'Voor een huis op erfpacht is dat juridisch niet zuiver en bovendien wordt afkopen daardoor zo duur dat niemand het zal doen', zegt Monster. 'Terwijl de gemeente toch wil dat veel erf-pachters afkopen.'

Monster en zijn commissie stellen voor om de prijs van afkopen in lijn te brengen met de fiscale wetgeving voor erfpacht. 'Als een grondbezitter die zijn land verpacht komt te overlijden, moeten zijn erfgenamen erfbelasting betalen over een bedrag van zeventien keer de canon. Dat lijkt ons voor de stedelijke erfpacht ook logische vuistregel. Voor een gemiddeld Amsterdams huis kost eeuwig afkopen dan enkele tienduizenden euro's.'