

# 'Wij doen alles goed, geen twijfel

**De banken hebben bedingen bij de gemeentelijke erfpacht-contracten, maar wethouder Van Poelgeest doet ook hier of er niets aan de hand is.**

AHU SAHIN

**H**et college heeft er een handje van: verliezen presenteren als een overwinning. Deze raadscommissie was het weer raak. De wethouder confronteerde de raadsleden pontificaal met een brief van de ING. Van Poelgeest wilde duidelijk maken dat er niets mis was met de erfpachtcontracten van de gemeente.

In de gemeenteraad was de week daarvoor heftig gediscussieerd over problemen met deze erfpachtcontracten. Bankers zouden geen hypotheken meer willen verstrekken. Van Poelgeest las alleen de laatste zin uit de ING-brief voor. Wat verder in die brief stond, was kennelijk minder interessant.

Uit de brief bleek later echter dat de bank helemaal niet zomaar akkoord ging met de erfpachtcontracten van de gemeente. De bank was bereid slechts voor de duur van het erfpachtcontract een hypotheek te verstrekken.

Het erfpachtstelsel levert de gemeente veel geld op. Het is maar de vraag of dit voor Amsterdammers altijd positief uitpakt. Er is in de stad nooit sprake geweest van een brede acceptatie van het stelsel en met name bij particulier woningbezit leidt het tot voortdurende onrust. Omdat de waarde van de grond stijgt, vindt de gemeente dat de wo-

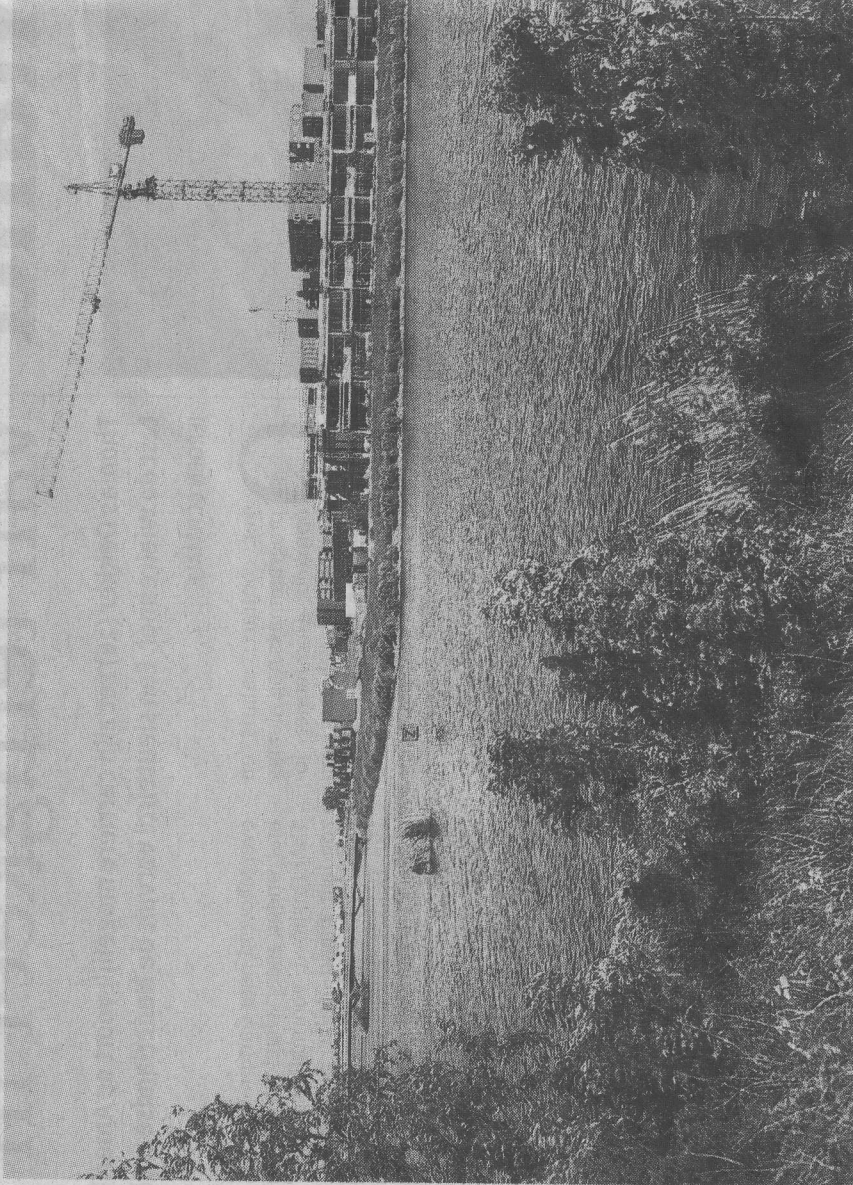
ningeenaar meer canon moet betalen zodra de erfpachtcontracten worden herzien. De waardestijging van je woning lever je dus voor een groot deel in aan de gemeente.

De hoogte van de canonaanpassing valt bovendien onmogelijk te voorspellen. Dat is waarom banken nu, terecht, vraagtekens zetten bij gemeentelijke erfpachtcontracten en niet meer bereid lijken te zijn zomaar akkoord te gaan met de voorwaarden (vermoede afspraken die banken daar onderling over zouden maken, zijn echter discutabel).

Het Amsterdamse erfpachtstelsel is dan ook niet meer van deze tijd. Particuliere woonruimtegrond en kantoorruimtegrond worden op één hoop gegooid. Waarom schaffen we de canonaanpassingen bij einde tijdvlak voor particuliere woonruimtebezitters niet gewoon af? Of pacht voor particuliere woonruimte in zijn geheel niet af?

Tornen aan het erfpachtstelsel ligt zeer gevoelig op het stadhuis. Van Poelgeest wenst zelfs geen onafhankelijk toezicht van de AFM. Die angst is niet te verklaren, zeker als je er stellig van overtuigd bent dat er niets mis is met je contracten. Nu lijkt totale afschaffing van het stelsel politiek gezien niet haalbaar, maar een meer gedifferentieerd erfpachtstelsel zou toch haalbaar moeten zijn?

Wat opvalt in het 'grondossier' is dat de meest gebruikte zin 'Er is niets aan de hand' is. Of het nu gaat over gemeentelijke erfpachtcontracten, vermoede fraude bij grondexploitatie op de Zuidas of de grondprijzenbrief die jaarlijks wordt vastgesteld zonder dat er een onafhankelijke taxateur aan te pas komt. Er mag niet getwijfeld worden. Blind,



**Ook op IJburg is erfpacht ingevoerd. Het Amsterdamse erfpachtstelsel is echter niet meer van deze tijd.**

zonder enige vorm van twijfel je beleid verdedigen, lijkt het devies.

Binnenkort staat de leegstandsverordening op het programma.

Nog zo'n paradoxaardje van het college dat wordt gepresenteerd als een verlossende maatregel, maar waarvan allerminst vast staat dat het effect zal hebben. Het college doet voorkomen alsof deze verordening de kantorenleegstand in onze stad zal oplossen. Kijk burger, we treden op en gaan de vastgoedeigenaar bij leegstand beboeten. Maar

heeft dat zin? Is het dwingend aanwijzen van een huurder door de gemeente juridisch haalbaar? Moet je zo'n maatregel überhaupt willen?

Van Poelgeest heeft in de raadscommissie reeds toegegeven dat de kosten voor handhaving niet zullen opwegen tegen de opbrengsten. En of het juridisch haalbaar is, zal later moeten blijken. Deze maatregel kost de Amsterdammer dus gewoon geld zonder dat resultaat gegarandeerd is.

De kans is klein dat de gemeente

kantooireigenaren kan dwingen hun gebouw te transformeren voor ander gebruik. Laat staan dat ze hen kan dwingen hun eigendom te verhuren tegen prijzen die de gemeentelijke vaststelling en daarmee te interveniëren in de huurmarkt. Verscheidene eigenaren hebben reeds aangekondigd zich juridisch te zullen verzetten. Dit gedoe zal de Amsterdammer alleen maar meer geld kosten. Dan vraag je je af waarom geen constructieve samenwerking wordt gezocht met kantooireigenaren. En

# mogelijk'



FOTO FLORISLOK

waarom de huidige taxatiemethode niet wordt aangepakt, de methode waarbij beleggers hun al tijden leegstaande kantoren te hoog aanslaan, om niet te hoeven afwaarderen. Die houdt de leegstand werkelijk in stand.

Het ergste is dat de gemeente boter op haar hoofd heeft. Om te profiteren van de grondopbrengsten is, zonder de vraag naar kantoren te toetsen, jaar in jaar uit grond uitgegeven. De gemeente heeft dus (ook) geprofiteerd van de kantorenbouw

en heeft nagelaten gebruik te maken van de sturingsmogelijkheden die zij tot haar beschikking heeft. De gemeente is dan ook medeplichtig. Het leegstandsprobleem is door de gemeente zelf gecreëerd. Eerst zelf het probleem creëren en dan als de verlosser een oplossing presenteren waarbij alle schuld bij de vastgoedeigenaar wordt gelegd, past een correcte oververheid niet.

**De auteur is gemeenteraadslid voor D66 Amsterdam en advocaat**