

Zorgen over fraude door afkomen overwaarde en grondspeculatie

# PvdA ook ongelukkig met nieuwe erfpacht

Van een onzer verslaggevers

**AMSTERDAM, donderdag** Steeds meer dramatische gevolgen van de nieuwe erfpachtregels, die grondwethouder Van Poelgeest heeft gepresenteerd, steken de kop op. Hierdoor ontstaan nu ook zorgen binnen de PvdA, het afkomen van de overwaarde op een woning door de gemeente werkt fraude in de hand.

Dat stelt PvdA-deelraadslid Brahim Abid, erfpacht specialist van de sociaaldemocraten in Zuid. 80 procent van de woningen en bedrijfspanden in de stad staat op grond van de gemeente. Hiervoor moeten huizenbezitters pacht betalen aan de gemeente. In 2012 beoordeelde het stadsbestuur ongeveer 100 miljoen aan erfpacht. De gemeente verkoopt de grond niet.

De PvdA steunt de beginnenden van het erfpachtsysteem,



• Brahim Abid ... grondspeculatie ...

stelt Abid. „Maar Van Poelgeest verget iets. Zijn nieuwe erfpachtregels zouden transparanter en voorspelbaarder worden. Toch mis ik de rechtvaardigheid, huizenbezitters moeten het gevoel krijgen dat ze eerlijk behandeld worden.”

Veel deskundigen en belangenorganisaties waarschuwen dat het gebruik van de 're-grondwaardetech-niek', een berekening om de hoogte van de pacht vast te stellen, onrechtvaardig is. Een verbouwing zoals een nieuwe keuken, die de prijs van een

woning omhoog stuwt, zou via de residuele berekening ook de pachtprijs omhoog brengen. Maar de stad mag alleen pacht vragen over de grond en niet over het huis.

## Bezwaarschrift

Ook PvdA'er Egbert de Vries, grondwethouder in Zuid is deze mening toegedaan, blijkt uit een bezwaarschrift tegen het nieuwe erfpachtstelsel dat deze week door het bestuur van het chicke stadsdeel is opgesteld. „De indruk ontstaat al snel dat niet alleen de grond, maar ook de opstal (de woning) van de gemeente wordt 'geleased'. Onze voorkeur gaat uit naar een grondwaardebepaling, gebaseerd op een gemiddelde grondprijs in een wijk/buurt”, aldus het document.

Abid ziet nog een nadeel. „Wat gebeurt er als de erfpachtpositie en het huis los van elkaar verkocht gaan worden? Dan ontstaat er grondspeculatie, terwijl erfpacht juist is ingevoerd om speculatie met stadsland tegen te gaan”, aldus de PvdA'er. Ook het vaststellen van de pacht via de verkoopprijs stuit op verzet. „Als de gemeente door de nieuwe erfpachtregels duurdere huizen een hogere pacht oplegt, gaan mensen hun best doen om de verkoopprijs zo laag mogelijk te houden. En daarmee werk je fraude in de hand.”