

Grondmonopolie gemeente is aftands

Erfpacht in Amsterdam: tijd om het grondmonopolie af te breken, zeggen D66'ers Jan Paternotte en Joris van Osselaer.

Het initiatief voor een referendum over het hoofdstedelijke erfpachtstelsel heeft voldoende handtekeningen gekregen: 27.000. Hiermee lijkt de stad een debat te krijgen over de vraag of de gemeente het nieuwe voorstel voor het erfpachtstelsel kan handhaven. Het oordeel van D66 is helder: het Amsterdamse erfpachtstelsel is verroest en hard aan renovatie toe.

Allereerst is de verhouding tussen de gemeente en de Amsterdammer scheef. De gemeente Amsterdam bezit ongeveer tachtig procent van de grond in de stad, en houdt deze semi-monopoliepositie in stand door deze gronden niet te verkopen, maar in erfpacht uit te geven. Erfpachtcontracten zijn complexe financiële producten en kunnen enorme financiële risico's voortbrengen voor consumenten. In Nederland staan de meeste monopolisten en aanbieders van complexe financiële producten onder streng professioneel toezicht, maar de gemeente Amsterdam is hierop helaas een uitzondering.

De comfortabele marktpositie van de gemeente pakt slecht uit voor de Amsterdammer. Zo zijn de voorwaarden waar huizenkopers zich voor gesteld zien, allerminst redelijk: het bedrag dat de Amsterdammer betaalde om de canon, de huur van de grond, voor vijftig jaar af te kopen, was jaren gelijk aan het bedrag waarvoor het Bureau Erfpacht de grond had aangekocht: de gemeente kreeg de grond zo dus gratis in eigendom. En wie ervoor kiest jaarlijks de canon te betalen, betaalt een bedrag dat gebaseerd is op een te hoge rente.

Pas onder druk van het referendum kondigde wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks) onlangs aan over te willen stappen op een nieuwe, meer redelijke rentebepaling. Wanneer we deze rente toepassen op de afgelopen jaren, leidt dit tot een ca-

non die gemiddeld een kwart (!) lager uitpakt. Ook als we kijken naar de grondprijs die wordt gebruikt voor de berekening van de canon, zien we dat de gemeente de voordelen aan haar kant houdt.

De Amsterdamse rekenkamer constateerde dat wanneer canonherzieningen door experts worden beoordeeld, deze in 86 procent van de gevallen de door de gemeente gehanteerde grondprijs als te hoog beoordeelden.

We hebben dus te maken met een alles behalve verlichte alleenheerser op de grondmarkt. Wat de situatie nog erger maakt, is dat deze alleenheerser handelt in complexe, risicovolle financiële producten. Een canonherziening leidt in Amsterdam tot een gemiddelde stijging van 1300 procent! Er zijn weinig producten die een huishoudboekje zo overhoop kunnen halen.

Er zijn weinig producten die een huishoudboekje zo overhoop kunnen halen

Dat de consument het erfpachtproduct niet volledig doorziet is zonneklaar tijdens de laatste boom op de huizenmarkt (2002-2008) groeiden de prijzen van huizen op eigen grond en op erfpacht naar elkaar toe. Duidelijk dus dat consumenten onvoldoende oog hebben voor het feit dat de waardeverhoging van de grond periodiek wordt afgeroomd door de gemeente.

In discussies hierover schuift de gemeente haar verantwoordelijkheid af op de makelaars en notarissen. Maar net als verzekeraars in de woekerpolisaffaire de verantwoordelijkheid niet hebben kunnen afschuiven op tussenpersonen, zo kan de gemeente Amsterdam er niet mee volstaan de



Het Amsterdamse erfpachtstelsel maakt nieuwbouw nodeloos onaantrekkelijk, zegt D66.

FOTO FLORIS LOK

hete aardappel door te geven aan makelaars en notarissen.

In een debat in hotel De l'Europe, vorige maand, verdedigde oud-PvdA-wethouder Duco Stadig het erfpachtstelsel en de monopoliewinsten die het oplevert nog door te zeggen dat de stad er zo veel mooie dingen mee doet. Een bredere blik maakt haarscherp dat de huidige situatie buitengewoon slecht is voor Amsterdammers, en voor Amsterdam. Niet alleen zijn duizenden erfpachters de dupe, ook maakt erfpacht Amsterdam nodeloos onaantrekkelijk om te bouwen en te kopen. Het merendeel van de Nederlanders zegt eigen grond ver te verkiezen boven erfpacht.

D66 wil het erfpachtmonopolie zo

snel mogelijk beëindigen. De gemeente moet haar machtspositie verkleinen door erfpachters de keuze te geven de grond onder hun huis of gebouw te kopen. Daarnaast moet snel iets gedaan worden aan de complexiteit en ondoorzichtigheid van de erfpachtproducten.

Wethouder Van Poelgeest heeft dit voorjaar een nieuwe systematiek voorgesteld, die de transparantie moest vergroten en de risico's moest verkleinen. D66 vindt het nieuwe model verre van eenvoudig. Bovendien zal het voorstel om de canon pas te herzien bij verkoop van het huis weliswaar het risico verkleinen, maar zorgen voor minder doorstroming op de markt. Mensen zullen blijven zit-

ten op hun erfpachtgrond, net zoals huurders met een beschermde lage huur niet verhuizen. D66 wil een echt transparant model, dat de toch al starre huizenmarkt niet nog verder op slot gooit. Ook als dit betekent dat de gemeente dan financieel niet het onderste uit de kan haalt.

Het is in het belang van alle Amsterdammers – ook diegenen met een huurwoning of een woning op eigen grond – om de stad aantrekkelijk te maken als plek om te wonen en te bouwen. Dat zorgt voor de banen die onze stad hard nodig heeft.

Jan Paternotte en Joris van Osselaer zijn respectievelijk lijsttrekker en kandidaat-raadslid voor D66 in Amsterdam.