

# Amsterdam rekent zich rijk met erfpacht

Reële waarde van de erfpachtgrond veel lager dan waarde die in de boeken staat

Jan Paternotte en  
Joris van Osselaer

**A**l sinds de eeuwwisseling loopt de Nederlandse staatsschuld snel op. Bij de economische groei die voor de komende jaren wordt voorspeld is dit niet houdbaar. De schulden van lagere overheden lopen echter nog veel sneller op. Het Centraal Bureau voor de Statistiek becijferde eind vorig jaar dat de gezamenlijke schuld van Nederlandse gemeenten ruim € 50 mrd is. Amsterdam heeft van alle gemeenten de grootste schuldenlast: tot 2016 oplopend tot € 5,5 mrd. De hoofdstad vertegenwoordigt 5% van de inwoners van Nederlandse gemeenten en 10% van de schulden. De afgelopen jaren is die schuld onder wethouder Pieter Hilhorst en zijn voorganger gestegen met ongeveer € 700 mln, ondanks het feit dat Amsterdam € 940 mln overhield aan de verkoop van zijn aandelen in energiebedrijf Nuon. Het is hoog tijd om de financiën in de hoofdstad eindelijk op orde te brengen.

In de discussie over wat een verantwoordelijke schuldenlast is voor Amsterdam, wordt vaak aangehaald dat de gemeente best wat schulden mag maken omdat zij voor ongeveer € 5,5 mrd aan grond op de balans heeft staan. We zijn rijk, dus we moeten niet bang zijn om iets te lenen, luidt het mantra in de Stopera. Bovendien, zo benadrukt wethouder Hilhorst, staan tegenover de schulden van Amsterdam inkomsten, zoals de erfpacht.

Dit is een pijnlijke misvatting. Het merendeel van de erfpachtgronden (vier vijfde van het totale bezit) genereert de komende jaren helemaal geen inkomsten, omdat de erfpacht is afgekocht tot in lengte van dagen. Zodoende is de reële waarde van de grond veel lager dan het bedrag waarvoor deze in de boeken staat. Vergelijk het met een huis waar niet alleen een gewone huurder inzit, maar ook een die zijn huur al vijftig jaar vooruit heeft betaald. Dat huis zal niet veel opbrengen bij verkoop. Pas over vijftig jaar



Huizen op zelfbouwkavels in de Amsterdamse wijk IJburg.

FOTO: HOLLANDE HOOGTE

kan er immers weer iets mee verdiend worden.

Een klein rekenvoorbeeld: neem een perceel dat vijf jaar geleden in erfpacht is gegeven (op IJburg bijvoorbeeld) en waarvan de erfpacht voor vijftig jaar is afgekocht, grondwaarde € 100.000. Deze grond staat op de balans van de gemeente voor € 100.000. De economische waarde van deze grond, waarvoor de gemeente de komende 45 jaar geen inkomsten ontvangt, is echter veel lager. Zelfs als we de

**Ambtenaren spreken van berekeningen 'op achterkant sigarendoosje' die solvabiliteit overschatten**

daling van de grondprijs de afgelopen vijf jaar niet meenemen, ligt de economische waarde van de grond op circa € 40.000. Dit onder de aanname dat de grondwaarde zich op lange termijn gelijk met de inflatie ontwikkelt en de reële rente op een historisch gemiddeld niveau van circa 2% zal liggen.

Voor de gehele afgekochte grondportefeuille, die voor € 4,4 mrd in de gemeenteböeken staat, spreken ambtenaren van berekeningen 'op de achterkant van een sigarendoosje' die de verkoopwaarde van de gronden schatten tussen de € 1 mrd à € 2 mrd. Dit zou betekenen dat de post 'reserve afkoopsommen' het werkelijke eigen vermogen met miljarden te hoog inschat en dat zo de werkelijke solvabiliteit van de stad zwaar wordt overschat.

Zolang het grondbezit van Amsterdam een excuus is om schulden te blijven maken is het zaak de reële waarde van de grond in kaart te brengen. D66 pleit er dan ook voor de Rekenkamer een berekening te laten maken van de waarde van erfpachtgrond, om zo een realistischer kijk op de balans van de stad af te dwingen. Amsterdammers kunnen dan zelf beslissen of ze willen voorkomen dat de gigantische schuldenopbouw, mede dankzij het huidige PvdA-VVD-GroenLinks-college, ongebreideld door mag gaan, of dat de Amsterdammer daar een stokje voor wil steken.

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