

het hoogste woord



FOTO SHUTTERSTOCK

Erfpacht Wijziging stelsel leidt tot grote prijsstijgingen

Gemeente wil cashen bij huiseigenaren

De ophanden zijnde wijziging van het erfpachtstelsel dreigt zeer slecht uit te pakken voor Amsterdamse huizenbezitters, waarschuwt **Koen de Lange**.

aangescherpt en bij de gemeente aangedrongen op wijziging van het erfpachtstelsel. Deze zomer was het eindelijk zover en heeft Amsterdam voor nieuwbouw eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Over het meest ingrijpende stuk van de wijziging van het erfpachtstelsel vindt de komende maanden besluitvorming plaats. Dit betreft de overstapregeling voor 200.000 bestaande woningen op erfpacht. De helft van alle Amsterdammers wordt hier dus direct mee geconfronteerd. Voor de nog eens 200.000 woningen die in het bezit zijn van woningcorporaties worden aparte afspraken gemaakt.

Overstapregeling

Bij zo'n omvangrijke systeemwijziging is het onbegrijpelijk dat de gemeente stelselmatig weigert met vertegenwoordigers van erfpachters, zoals Stichting Erfpachters Belang Amsterdam of Vereniging Eigen Huis, te onderhandelen over de nieuwe algemene bepalingen en de overstapregeling. Als contractpartijen zijn huiseigenaren en gemeente tot in eeuwigheid tot elkaar veroordeeld. De gemeente wuift adviezen van de rechter en de marktwaardecommissie weg. Vreemd genoeg mag de huurdersvereniging (met subsidie van de gemeente) met de woningcorporaties wel met de gemeente onderhandelen over de erfpachtcondities voor (sociale) huurwoningen.

De uitgangspunten van de gemeente voor de overstapregeling zijn eenzijdig en pakken voor huiseigenaren zeer negatief uit. De eerste berekeningen laten prijsstijgingen van veertig tot zeventig procent zien. Onbegrijpelijk, de gemeente heeft sinds jaren een onduidelijk en niet transparant financieel product in de markt gezet en biedt haar klanten nu een uitweg door ze nogmaals langs de kassa te trekken. Zelfs

Volkswagen durft dit met de sjoemelsoftware niet te doen. De discussie zal de komende maanden vooral gaan over de hoogte van de korting die de gemeente wil geven. Een vreemde discussie als eerst de prijs op een onnavolgbare manier is opgepompt.

De weg die Amsterdam is ingeslagen voor de overstapregeling is in de uitvoering bovendien ingewikkeld en kostbaar. Er wordt een ambtelijk apparaat opgetuigd dat nu al meer dan vijf miljoen euro kost en de overstap zal nog jaren duren. Als we de principiële discussies terzijde schuiven, mag een Amsterdammer bij de over-

stap in ieder geval rechtszekerheid van de gemeente verwachten. Helaas, ook dit is niet het geval. Voor de circa 160.000 appartementseigenaren gaat de overstapregeling geen sluitende rechtszekerheid bieden. Dit komt door de manier waarop de gemeente tot voor kort erfpacht van appartementencomplexen uitgaaf, waardoor alleen zekerheid verkregen kan worden als iedereen in het complex op hetzelfde moment overstapt. Niet echt realistisch.

Het college weet dit al sinds begin dit jaar en kiest ervoor een paar pleisters te plakken. De toekomstige verkoopbaarheid van deze woningen blijft hierdoor onzeker. Het is onverantwoord op deze wijze om te gaan met de grootste investering van zo veel Amsterdamse huishoudens.

Met gesloten beurzen

Tot slot, tachtig procent van de erfpachters heeft de canon afgekocht, waarmee de gemeente haar leningen heeft afbetaald. In de erfpachtvoorwaarden staat dat burgemeester en wethouders het afkoopbedrag zodanig vaststellen dat de gemeente schadeloos is gesteld voor de gedeerde canon. Huiseigenaren hebben bij deze, vaak zelfs verplicht, afkoop bovendien nog eens 25 procent extra betaald. De gemeente komt dus niets, maar dan ook niets tekort als de overstap met gesloten beurzen plaatsvindt.

Als de wil er is, kunnen alle Amsterdammers in één dag eeuwigdurende erfpacht krijgen. Wethouder Van der Burg (VVD) hoeft hiervoor alleen maar langs de notaris te gaan om vast te leggen dat de gemeente vanaf heden afziet van canonherzieningen einde tijdvak. Al die uitvoeringskosten zijn dan niet nodig. Pure winst, waar nuttiger dingen mee gedaan kunnen worden.



Koen de Lange
Voorzitter Stichting
Erfpachters Belang
Amsterdam (Seba).

Zelfs Volkswagen durft met de sjoemelsoftware niet te doen wat Amsterdam doet met deze stelselwijziging