

## Blik op het nieuwe Amsterdamse erfpachtbeleid: de bezwaren op een rij

23-11-2016 11:03

**Al bijna tien jaar is er discussie gaande over de erfpacht in Amsterdam. Dit grondbeleid, daterend uit 1896, loopt tegen zijn grenzen aan. In een serie van vier artikelen zal bestuurskundige Jan Schrijver en 'verontruste erfpachter' zijn visie in VJ op loslaten waarbij ook aandacht wordt gegeven aan de argumenten van de gemeente Amsterdam. Vandaag het eerste deel.**

### 1. Het huidige erfpachtstelsel moet echt anders

Erfpacht is ooit begonnen vanuit mooie idealen: de waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de gemeenschap en de financiering van de grond wordt los van de opstal geregeld. Toch kraakt het huidige systeem in zijn voegen. De perioden voor aanpassing van de canon aan de waarde van de grond zijn veel te lang (50 of 75 jaar), met als gevolg dat toevallige zittende eigenaren geconfronteerd worden met schoksgewijze canonverhogingen van rustig 1500, 3000, zelfs 4000% of meer.

Intussen zijn er in die periode vaak al meerdere verkooptransacties geweest zonder enige bijdrage uit de waardevermeerdering aan de collectiviteit af te dragen. Door de schaarste in de markt gaan huizen op erfpacht van de hand voor vergelijkbare prijzen als huizen op eigen grond.

De canonherzieningen laten neerdalen op de toevallig dan zittende eigenaar is nogal willekeurig en leidt tot grote financiële problemen bij de betrokkenen, tot verdrijving uit de woning aan toe. Het oude stelsel is dus vastgelopen en behoeft dringend aanpassing. Alle partijen in de Amsterdamse gemeenteraad zijn het daarover eens.

### 2. Vernieuwing moet betaalbaar blijven om te slagen

Het huidige college met D66, VVD en SP heeft het project vernieuwing erfpachtstelsel weer opgepakt nadat eerdere voorgestelde oplossingen sneefden. Zij zoeken [het in eeuwigdurende erfpacht](#), waarmee de onzekerheid voor de toekomstige canons inderdaad wordt opgelost.

Een commissie van professoren is gevraagd te adviseren over de beste manier om de grondprijs te benaderen. Deze commissie kwam na rijp beraad met een methode die volgens de auteur de meest ongunstige prijs voor de erfpachter oplevert. Een residuele grondprijs komt volgens deze Grondprijscmissie tot stand door de WOZ-waarde van het object te nemen en daarvan de bouwkosten af te trekken. Op deze manier komen grondprijzen tot 50% van de marktwaarde tot stand.

De gemeente vond de uitkomst wel mooi. Het college nam dit advies als grondslag voor zijn beleid over, maar vanuit de belangen van de erfpachters kwamen andere experts met fundamentele kritiek op deze methode.

Een zwaar kritiekpunt is dat reeds voor altijd uitgegeven grond niet opnieuw 'als nieuw' mag worden verkocht. En dan wordt daarop ook nog eens een hoog canonpercentage losgelaten. Essentieel is dat de uitkomsten zo duur worden dat weinigen in staat zullen zijn het aanbod – om de grond te kopen - te aanvaarden. De gemeente wil dan nog een korting aanbieden, wellicht van 40%. Dit helpt niet, want overstappen blijft voor veel mensen onbetaalbaar, met als gevolg dat zij gedwongen blijven in het oude, ondeugdelijke systeem te blijven: executie op termijn wanneer de erfpachttermijn afloopt.

De gemeente maakt gebruik van de onverschilligheid van veel erfpachters die woningen hebben gekocht met nog lang lopend tijdvak, meestal ook nog met afgekochte canon. Die denken 'het zal mijn tijd wel duren'. Of: ik kan vast nog voor einde tijdvak met winst verkopen.

### **3. Eerlijke verdeling van lasten**

Veel erfpachters redeneren dat de gemeente door de relatief hoge canon (rente met opslag voor niet bestaand risico) of door stevige afkoopsommen al dik en dwars de oorspronkelijke grondprijs heeft terugverdiend. Dat is ook zo, want de grond staat nog steeds voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de gemeentebalans. De gemeente werpt tegen dat deze mensen het principe van erfpacht niet hebben begrepen. Dat gaat immers niet om een financieringsinstrument, maar om het afromen van grondwinst. De volgende vraag is dan hoe ver die afroming moet gaan. De rekenmethode van de gemeente leidt ertoe dat eenzijdig alle meerwaarde aan de gemeente toevalt, terwijl de erfpachters alle onderhoudslasten van de opstal moeten dragen.

De kans bestaat dat de gemeente over de schreef gaat door misbruik te maken van haar monopoliepositie als grootgrondbezitter en de erfpachters als melkkoe te gebruiken.

Dit zal de gemeente niet snel erkennen, maar een lakmoesproef is als erfpachters door een nieuwe canon gedwongen worden hun huis te verkopen en de stad te verlaten. Of als verhuurders zich door de erfpachtverhoging gedwongen worden de huren te verhogen. Deze ongewenste woningmarkteffecten ('Londense toestanden') komen in strijd met ander gemeentelijk beleid.

De zware erfpachtlast maakt dat het verschil tussen de woonlasten van woningen op erfpacht en zonder erfpacht binnen Amsterdam niet meer uit te leggen is. Zeker nu juist de duurste woningen van de stad op eigen grond staan (grachtengordel en Museumkwartier bijvoorbeeld) en de verdeling tussen eigen grond (wit) en erfpachtgrond (rood) in veel stadsdelen grillig is en willekeurig aandoet (zie kaart op foto boven). De woonlast van de WOZ-belasting als methode om alle vastgoedeigenaren te laten betalen voor collectieve voorzieningen wordt ruimschoots overtroffen door de erfpachtcanons, die door slechts een deel van de woningbezitters worden opgebracht.

*Dr. mr. Jan Schrijver is bestuurskundige in Amsterdam en aangesloten bij de Verontruste Erfpachters Amsterdam.*