

'Vreemde procedures en verwarrende communicatie rond erfpacht'

06-12-2016 12:21

[In de vorige aflevering](#) werden de inhoudelijke problemen van de bestaande erfpachtregeling en de plannen voor eeuwigdurende erfpacht belicht. Nu belicht bestuurskundige Jan Schrijver kritisch de communicatie van de gemeente hierover. Vandaag het tweede deel.

De politieke partijen in de Amsterdamse gemeenteraad die nu het erfpachtbeleid bepalen, VVD en D66, hebben voor de gemeenteraadsverkiezingen zelfs afschaffing van het hele erfpachtsysteem bepleit. Van Jan Paternotte (D66) herinneren we de slogan: “de gemeente moet stoppen met het schaamteloos afromen van de huizenprijzen.”

Beloften

Het kiezen voor eeuwigdurende erfpacht past in de beloften, omdat daarmee in de verdere toekomst waardeverminderingen niet meer worden doorberekend in de canons. Zeker als men kiest voor eeuwigdurende afkoop van canons is het onderscheid met volledige eigendom nog slechts theoretisch.

De berekening van de hoogte van de grondprijs (conform [de Grondwaardecommissie](#)) en de canon kan men echter als een vorm van kiezersbedrog beschouwen. De erfpachters worden hierdoor nog een keer het vel over de oren gehaald en degenen die afzien van afkoop, zijn nog steeds aan het bestaande systeem overgeleverd.

Politiek spel

De erfpachtkwestie is voorwerp van een merkwaardig politiek spel. Tijdens de verkiezingen maakt men goede sier met beloften, maar na de verkiezingen sluit de oester zich. Er is nauwelijks een betere illustratie van het erfpachtbeleid denkbaar dan het rapport Brenninkmeijer, de commissie die dit jaar de kwaliteit van de lokale democratie in Amsterdam beoordeelde.

Zij kwam tot onthutsende conclusies over de bestuurscultuur dat alles in het stadhuis draait om politieke machtsspelletjes, waardoor het gemeentebestuur met de rug naar de samenleving staat. Een sterk voorbeeld zien we na het aanbod van de oppositiepartijen PvdA en GroenLinks begin februari, waarbij zij met het voorbijgaan van hun principes bereidheid toonden om binnen het systeem van eeuwigdurende erfpacht te onderhandelen over oplossingen. Voor de bühne omarmde de wethouder dit idee als bijdrage aan breed draagvlak voor een toekomstbestendige oplossing, maar een uitnodiging voor gesprek bleef uit. In de zomer verklaarden de coalitiepartijen dat ze er toch niets in zagen, omdat ze de anderen niet vertrouwden.

Randvoorwaarden

In dezelfde februarivergadering lag er een raadsvoordracht met vier politieke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de overstapregeling. Het is interessant die even langs te lopen:

- a. De regeling zal in samenspraak met de stakeholders worden ontworpen;
- b. De regeling moet financieel redelijk en billijk zijn voor de erfpachters;
- c. De gemeente hoeft niet het onderste uit de kan te hebben qua inkomsten;
- d. De inkomsten voor de gemeentekas moeten op korte termijn (circa 5 jaar) in stand blijven.

Opmerkelijk is dat alleen de laatste voorwaarde lijkt te worden voldaan! Dat is ook wel een heel makkelijke, want zelfs als de gemeente de canons eeuwig zou bevriezen, blijven die inkomsten binnenkomen.

Communicatie: te veel of te weinig?

De gemeente heeft in januari van dit jaar aan alle erfpachters een brief gestuurd met informatie over de procedure voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters konden zich opgeven voor klantenpanels en voor nieuwsbrieven en er werd verwezen naar informatie op de website. Dit laatste gaf uitgebreid inzicht in de plannen en rekenmethoden.

Een beetje te veel en te vroeg, want de lezers worden hier op stang gejaagd met cijferopstellingen ontleend aan de Grondwaardecommissie, die tot onbetaalbare grondwaarden en canons leiden. In Amsterdam-Zuid zou een gemiddelde grondquote van 41% bij een [normaal pand \(zie foto\) van 700.000 euro](#) tot een afkoopsom van bijna 3 ton leiden of een jaarlijkse nieuwe canon van 12.000 euro. Daar zit dan nog geen zoals de gemeente beloofde 'korting' in. Welnu: op deze bedragen helpt ook een dergelijke korting niet. Want als je jong bent en een hoge hypotheek hebt, of je bent oud en kunt geen hypotheek meer krijgen, gaat het je nooit lukken.

Gevolgen voor verhuurders

Ik vergeet nog de verhuurders met niet-geliberaliseerde verhuur. Zij betalen straks wel canons volgens de fictie van vrij verkoopbare WOZ-waarde. Dus het is in alle gevallen schrikken. De gemeente doet echter alsof deze uitkomst normaal is.

Voor ingewijden is het merkwaardig dat de gemeente aan burgers die toch meer informatie vragen deze berekeningswijze steeds presenteert alsof deze objectief, onafhankelijk en in samenspraak met belanghebbenden tot stand is gekomen. Ook schrijven de ambtenaren van de gemeente vroom over het "respecteren van bestaande contracten". Alsof de erfpachter daar op zit te wachten; wetend hoe de erfpacht bij einde tijdvak dankzij die bestaande contracten gierend uit de bocht kan vliegen en Amsterdam uiteindelijk een totaal onbetaalbare woonstad wordt.

Radiostilte

De derde onwaarheid in de gemeentelijke communicatie is de mededeling dat de gemeente zelf de grond moet financieren, dus het geld hard nodig heeft. De enige financieringslast betreft echter de oorspronkelijke uitgifteprijs!

Behalve ontijdige en misleidende informatie is er nu al maanden absolute radiostilte. Hoort dit ook bij goede contractuele relaties met de wederpartij? Daarover meer in een volgende aflevering van dit feuilleton.

Dr. mr. Jan Schrijver is bestuurskundige in Amsterdam en aangesloten bij de Verontruste Erfpachters Amsterdam. Voor reacties is hij te benaderen op jfschrijver@gmail.com.