

Oplossingsrichtingen voor de Amsterdamse erfpachtkwestie

23-12-2016 12:48

Erfpacht is een zeer complex probleem. Eenmaal vastgelegde contracten blijken na vele decennia onbedoeld bezwaarlijk uit te pakken. De kluwen is haast onontwarbaar geworden door jarenlange opeenstapeling van willekeurige rechtstoepassing. Hoe komen we hieruit? Vandaag belicht bestuurskundige Jan Schrijver in het vierde en laatste deel over erfpacht en de mogelijke oplossingen.

Eerst kijken we naar de samenstelling van het woningenbestand. Een grove opsplitsing van het Amsterdamse woningbestand komt tot de volgende opstelling: In totaal telt Amsterdam circa 500.000 woningen voor 800.000 inwoners.

- Hiervan zijn 400.000 erfpachtwoningen. Dit betreft 250.000 erfpachtcontracten en resteren 100.000 woningen op eigen grond. Even in perspectief: in heel Nederland zijn er opgeteld 600.000 erfpachtwoningen!
- Van die 400.000 woningen is de helft in bezit van corporaties voor verhuur. Dit is een aparte categorie met aparte, gunstige canon-afspraken.
- De resterende 200.000 koopwoningen betreffen voor 110.000 particuliere en 90.000 corporatie-eigenaars.
- Van deze 200.000 woningen is de canon in 80% van de gevallen afgekocht. Ook dan hangt het van de termijn af of deze eigenaren zich toch al zenuwachtig moeten maken.
- Verder hebben veel mensen sowieso latente verhuisplannen.
- De grootste groep canonherzieningen is pas rond 2046 aan de beurt.

Impact

Deze cijfers verklaren ten dele de relatieve lauwe reacties van erfpachters over wat hen boven het hoofd hangt. Voor de gemeente is dit een relatief goede tijd om 'toe te slaan', omdat veel erfpachters slapen. De discussie verloopt in opmerkelijke rust. Potentieel alerte erfpachters zijn de aan woning of buurt verknochte Amsterdammers waarvan de afkooptermijn nog vóór 2035 ligt. In de komende 10 jaar is jaarlijks slechts een honderdtal erfpachters aan de beurt voor een canonherziening.

Wat het gevolg zal zijn op de psychologie van de markt als de brieven met de aankondiging van het nieuwe erfpachtsysteem op de mat valt, is nog onduidelijk. Zullen de erfpachters dan wakker worden door het noemen van bedragen die de gemeente aan hun grond toerekent?

Beheersbaarheid

Het Grondbedrijf kan, zelfs nu het erfpachtstelsel met zijn grote aantallen, het nauwelijks meer managen, zeker niet als er straks grootschalig geprocedeerd gaat worden. Alle overstappers naar het eeuwigdurende erfpacht in het nieuwe erfpachtsysteem moeten straks langs de notaris. Om de zaak een beetje beheersbaar te houden, wil men straks met vaste grondquotes per straat gaan werken.

Maar dat is een schijnoplossing, want mensen zullen op zoek blijven gaan naar maatwerk. Terecht: bijvoorbeeld als een deel van het pand is verhuurd. Het Grondbedrijf zal met een aantal van 10.000 overstapgevallen al de handen vol hebben. Dit geeft aan hoezeer het Grondbedrijf in de maag zit met de opgave om het hele bestaande systeem van voortdurende erfpacht te vervangen naar die van eeuwigdurende

afkoop. De uitvoering kan jaren, zo niet decennia gaan duren, maar eerst moet men het eens worden over een oplossing die ook echt effectief is. De discussie over een nieuw systeem loopt al jaren en men komt er zo niet uit. De erfpacht, in 1896 begonnen, is als de tovenaarsleerling waarvan de geest, eenmaal uit de fles, moeilijk weer in de fles is te krijgen.

Dilemma's

De gemeente zit tussen twee of drie vuren. Enerzijds wil de gemeente graag het geld uit de grond halen. Het Grondbedrijf is ideologisch, financieel en qua werkvoorziening 'verslaafd' aan het erfpachtsysteem. Bestuurders moeten daar weerstand aan bieden, maar ze komen tot dusver niet verder dan variaties op het bestaande of erger. En intussen tikt de tijd door en komt een grotere golf canonherzieningen dichterbij (2035).

Anderzijds zijn de kiezers van de lokale politici het beu om als melkkoe te fungeren. Zou de gemeente echt zijn inwoners weg willen jagen om er Russen en Arabieren voor terug te krijgen, die bereid en in staat zijn miljoenen voor een appartement neer te tellen? Zoals in Londen? Dat wilt u niet geloven, maar toch leidt het huidige beleid daartoe. En waarom? Louter stijfkoppig doorredeneren op de fictie dat dit 'nu eenmaal' de waarde van de grond is.

In de balans van de gemeente staat de grond opgenomen met het werkelijke bedrag waarvoor die ooit is uitgegeven. Al het meerdere is dus voor de gemeente pure winst. De sterke stijging van vastgoedprijzen wordt door de gemeente geheel aan de grond, en dus naar zichzelf toegerekend.

Objectieve rekenmethoden zijn er niet. Met erfpacht belaste grond is nu eenmaal niet los te koop.

Oplossingen

Er zijn verschillende alternatieven mogelijk die allemaal realistischer uitkomsten opleveren dan de voorstellen van het college. Ze passen ook beter bij de vier politieke randvoorwaarden van het college voor de overstapregeling, die het college zelf heeft geformuleerd.

Door de hierboven aangegeven uitgangssituatie met veel afgekochte canons voor lange tijd, waardoor weinig erfpachters geneigd zullen zijn actief stappen te zetten, zal een aanbod van de gemeente moeten komen dat zichzelf als het ware implementeert. De gemeente kan bijvoorbeeld eenzijdig - voor altijd - afzien van nieuwe canonvaststellingen en genoeg nemen met de huidige indexering van de canon. Of bij einde tijdvak eenzijdig een nieuwe berekeningsmethode van de grond introduceren en daarnaast deze methode aanbieden voor mensen die willen overstappen.

Een voorbeeld van een totaal nieuwe methode is genoemd door de oppositiepartij PvdA, op basis van de historische uitgifteprijs plus inflatie plus een extra waardecomponent van 1/4 % per jaar.

Vertegenwoordigers van erfpachters zijn bereid mee te denken aan constructieve oplossingen. Hopelijk komt de gemeente ook zover, want het betreft een serieus probleem met grote gevolgen voor de stad.

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.

Het eerste artikel over [erfpacht vindt u HIER](#), het tweede [artikel vindt u HIER](#) en het derde [artikel HIER](#).

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar