Diederik Boomsma • Opinie

5 apr 16 Tekst Krant

6 86

Reken af met woeker bij erfpacht in Amsterdam



In zijn verwoede strijd tegen de financiële sector deelt publicist Joris Luyendijk de ene na de andere gevoelige klap uit. Zo hekelt hij bankiers die via ondoorzichtige constructies woekerwinsten boeken. Een bankier heeft een maatschappelijke functie en moet je kunnen vertrouwen. Maar Luyendijk zou zijn pijlen ook eens moeten richten op het Amsterdamse erfpachtstelsel: zowel de huidige praktijk als de vernieuwingsvoorstellen die nu ter inspraak liggen. Want het zijn niet alleen Cityboys uit de private sector die misbruik maken van hun positie; hier doet de gemeentelijke overheid precies hetzelfde.

Wie in Amsterdam op grond van de gemeente een woning bezit moet naast de onroerendezaakbelasting ook erfpacht betalen. Uitgangspunt van het huidige stelsel is dat de gemeentelijke overheid iedere vijftig jaar opnieuw de waarde van de grond vaststelt en afrekent.

Econoom Robin Fransman heeft dit eens treffend omschreven als een hypotheek die je nooit af kunt lossen maar steeds wordt verhoogd. Inmiddels zijn vriend en vijand het er over eens: dat moet op de schop. Voorstel van het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders, gevormd door VVD, D66 en SP, is nu om de periodieke herzieningen af te schaffen door van 'voortdurende' over te stappen op 'eeuwigdurende' erfpacht. Dan wordt de pacht nog maar één keer vastgesteld.

Dat is een stap in de goede richting. De vraag is nu wel: hoe maak je de overstap? Als dat wordt uitgevoerd zoals nu is uitgestippeld belanden erfpachters van de regen niet eens in de drup maar in de stortregen.

Amsterdam stuurt erop aan om van alle 250.000 erfpachtcontracten opnieuwde waarde van de volle grondeigendom af te romen. Sterker nog: daarvoor heeft men een nieuwe, experimentele rekenmethode bedacht waarbij die grond plotseling nog meer waard is.

Men wil daartoe uitgaan van de herbouwkosten van de woning minus een verouderingscorrectie, en dat bedrag aftrekken van de WOZ-waarde. In bijvoorbeeld delen van stadsdelen Centrum en Zuid zou dat betekenen dat meer dan de helft van de WOZ-waarde van woningen eigenlijk van de gemeente is — volgens de gemeente. Met als gevolg: torenhoge woonlasten.

Als bezitter van meer dan 85% van de bebouwde grond is Amsterdam praktisch monopolist

Zoals onlangs bevestigd in onderzoek van onder andere voormalig Ombudsman Financiële Dienstverlening Nol Monster en hoogleraar Peter van Gool van de Universiteit van Amsterdam is dat echter juridisch ondeugdelijk en praktisch onhaalbaar. De gemeente bezit die volledige grondwaarde namelijk niet. Die is verdeeld in de 'blote' eigendom van de gemeente en het erfpachtrecht van de bewoner. Het is onzin om te doen alsof dat laatste niet meer is dan de waarde van wat oude stenen. Dat is goochelen met begrippen. Na uitgifte heeft niemand meer de volle grondwaarde; die is dan juist gesplitst.

Ook wrang is het rentepercentage dat de gemeente meent te moeten rekenen. Voorstel is om uit te gaan van de rente op tienjarige staatsleningen met een minimum van 1%, twee procent inflatie (de doelstelling van de Europese Centrale Bank), plus maar liefst 1,75% risico-opslag.

Volgens de gehanteerde rekensystematiek leidt dit tot een canonpercentage dat mensen voor eeuwig zouden moeten betalen van minimaal 4,53% vast of 2,63% plus jaarlijks de inflatie. Dat betekent dat de gemeente tot in den eeuwigheid de grondwaarde ongeveer elk anderhalf decennium zou incasseren. Tenminste, voor wie geen geld heeft om dat in één keer af te kopen. Met een net woord heet zoiets overwinst. Net als bij woekerpolissen wordt een winstdoelstelling verstopt in een risico-opslag zonder feitelijke basis. In werkelijkheid loopt de gemeente nauwelijks risico.

Als bezitter van meer dan 85% van de bebouwde grond is Amsterdam praktisch monopolist. Zeker dan past het een overheid niet om zulke winsten na te jagen. Het erfpachtstelsel is lang verdedigd als bescherming tegen het grote graaien van de markt. Maar op deze manier gedraagt de gemeente zich tegen haar eigen burgers zelf als woekerkapitalist.

Wat zich wreekt is dat de liberaal-socialistische coalitie in Amsterdam wel snapt dat de periodieke herzieningen moeten stoppen, maar zich blijkbaar niet realiseert hoe onrechtvaardig het stelsel nu is.

Om erfpachters een redelijk aanbod te doen voor de overstap naar het nieuwe, eeuwigdurende stelsel zijn er drie dingen nodig:

- Ten eerste de erkenning dat mensen nu al te veel betalen en daar rekening mee houden.
- Ten tweede de erkenning dat erfpacht nu zo complex is dat toekomstige betalingen niet zijn weerspiegeld in de huizenprijzen, en ook daar rekening mee houden.
- Ten derde de erkenning dat de gemeente een redelijke rente moet hanteren die kostendekkend is, maar niet veel meer dan dat.

Kortom, de gemeente kan mensen niet nog een keer laten opdraaien voor de volle grondwaarde. De woonlasten moeten omlaag, niet omhoog. Alleen dan komen we uit de penarie en tot een eerlijk nieuw erfpachtstelsel.

Diederik Boomsma is duo-raadslid in Amsterdam voor het CDA en filosoof.

Meest gelezen



ING-topman grijpt fors in



(10)(2e) Hamers, de betere bouwer



'Het is dezelfde hebzucht die ons in de crisis stortte'