00862

Erfpacht **Wie niets weet, mag het zeggen**

Grond, nu voor een prikkie!

Eenzijdige meningen van belangenverenigingen, zogenaamde deskundigen en boze huizenbezitters – **Marty Zwaan** lacht zich eeen breuk in de erfpachtstrijd.



Wat een heerlijke discussie over het voorstel van de gemeente om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Voor de oplettende lezer is het de laatste weken smullen geblazen. De eenzijdige meningen van de belangenverenigingen, de zogenaamde deskundigen die uit het niets opduiken en het sentiment van de huizenbezitters die alleen met hun beurs spreken als hun pand straks met een dikke winst wordt verkocht. Nu er betaald zou moeten worden, spreekt alleen het onderbuikgevoel.

Het is een terugkerend fenomeen als het gaat over economie en cijfers. De mensen die kunnen rekenen, kunnen niet communiceren. En de dyscalculi onder ons weten hun mondje weer zeer vaardig te roeren. Daartussendoor zweven wat zelfbenoemde experts om de verwarring te completeren. Laten we de koe maar eens bij de horens vatten en zorgen dat Amsterdam straks weer fluitend kan erfpachten.

Hoe zit het ook alweer? Erfpacht is een vergoeding ('huur') voor het gebruik van de grond. Deze vergoeding wordt per tijdvak (50 of 75 jaar) opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende actuele waarde van de grond. De vergoeding stijgt alleen met de inflatie terwijl de grondwaarde veelal sneller stijgt.

Erfpachters betalen de facto dus altijd te weinig huur voor de grond. Zeker de laatste jaren. De huizenprijzen zijn de pan uitgerezen. Veroorzaakt door de locatie Amsterdam. In Groningen loopt het zo'n vaart niet. Locatie, locatie, locatie: de drie prijsbepalende factoren die iedere makelaar onderschrijft.



Marty Zwaan
Ondernemer, bedrijfskundige en erfpachter.

De gemeente wil nu ten koste van de gemeenschap schoon schip maken

Zo goed als eigenaar

De gemeente heeft nu voorgesteld om het stelsel simpeler te maken. Je zou in een keer de erfpacht voor altijd kunnen afkopen. Daarmee koop je dus de grond, althans het komt dicht in de buurt.

Je kunt ook kiezen voor een vaste jaarlijkse vergoeding plus inflatie. Dat is vergelijkbaar met een aflossingsvrije hypotheek. Het effect van beide opties is hetzelfde. Je bent zo goed als eigenaar van de grond en je weet tot in de eeuwigheid wat de bijbehorende lasten zijn.

Alle baten komen dan ten goede aan de huiseigenaar. Dit moet leiden tot een hogere prijs voor je huis, omdat er duidelijkheid is over toekomstige lasten. En elke waardestijging van de grond komt ten goede aan de huizenbezitter. Nadeel is dat Amsterdam de gans met de gouden eieren met korting wil overdoen aan haar erfpachters.

Want ja, de gemeente? Dat zijn we zelf. Natuurlijk moet de grond marktconform worden verpacht. Nu de grondprijzen binnen de Ring tussen de 800 en 2400 euro per vierkante meter doen, kan de gemeente veel geld binnenhalen om mooie dingen te realiseren voor de stad. Voor ons. Sociale woningbouw, bedrijven sti-

Brief van de dag

Laten we praten, van mens tot medemens

Ik hoor en lees dat politici het gesprek met de gewone burgers te weinig aangaan. Los hiervan dacht ik: doen we dat als burgers onderling wel, of zijn we te passief? Nooit had ik gedacht als gewone burger, wonend in een kleine stad in ons land, een oproep in de krant te willen plaatsen om toch vooral naar de stembus te gaan op 15 maart.

Waarom ik dat dan nu wel doe? Om de doodeenvoudige reden dat ik vind dat deze verkiezingsuitslag van cruciaal belang is. Zes jaar geleden zag ik in mijn woonplaats – voor de vorige verkiezingen – een doek op de gevel van een huis met de woorden: 'Gebruik hart en verstand, laat Nederland niet verwilderen'. Ik stapte van mijn fiets en kwam in gesprek met de bewoners. Dat is me bijgebleven.

Nu denk ik: gunnen we onze angst – de slechtste raadgever aller tijden – het laatste woord in het stemhokje, waarmee we ervoor zorgen dat er Trumpachtige toestanden in ons land komen, met alle onrust en ontwrichting die die met zich mee brengen? Of kiezen we ervoor om op een partij te stemmen die vindt dat aan de grondwet niet te tornen valt en die zich wil inzetten voor een leefbaar land voor alle burgers – ook al kan deze partij niet alle beloften inlossen, omdat er ook nu compromissen zullen moeten worden gesloten.

Ook ik heb angst en zorg, zoals velen die dit lezen, maar besef ook dat moed hier tegenover kan staan en die geef ik liever het laatste woord. Dan komen ook de woorden van André Kuipers dichterbij, die in een reclamespotje zei dat we de aarde met een schep weer groener kunnen maken. Zo eenvoudig kan het begin van verandering ten goede zijn.

Ook ik heb angst en zorg, zoals velen, maar moed kan hier tegenover staan

Heb ik nu wat nieuws verteld? Nee! Maar is herhaling wat dit betreft overbodig? Als ik de media mag geloven, zijn er nog veel zwevende kiezers. Graag kom ik met u via mariariese126@gmail.com in contact om over het keuzeproces van gedachten te wisselen. Van mens tot medemens. We zijn er immers voor elkaar?

Maria Geschiere, Apeldoorn

128134

Bijdragen kunt u sturen aan hethoogstewoord@parool.nl of Postbus 433, 1000 AK Amsterdam. Bijdragen zijn maximaal zeshonderd woorden en kunnen ook worden geplaatst op www.parool.nl. De redactie behoudt zich het recht voor stukken in te korten.



ILLUSTRATIE TZENKO STOYANOV

muleren, een tunnel onder het IJ of het Waterlooplein flink verbouwen. Het uitdelen van kortingen betekent het benadelen van alle Amsterdammers die geen erfpachter zijn. En dat zijn er nogal wat.

Het huidige erfpachtstelsel is erg nadelig voor de gemeenschap. Op basis van de indexcijfers van de afgelopen 100 jaar blijkt dat er stelselmatig veel te weinig erfpacht wordt betaald. Dit is een cadeau voor erfpachters ten koste van alle andere inwoners.

De gemeente wil nu schoon schip maken en biedt een vaste overeenkomst ruim onder de marktprijs. En nog staan de erfpachters op hun achterste benen. Dat klopt niet en is bovendien unfair tegenover de gemeenschap. Of komen erfpachters hun winst bij verkoop van hun huis straks inleveren op het stadhuis? Wel de lusten, niet de lasten. Het is een oud verhaal.

Gouden belegging

Het nieuwe erfpachtstelsel zal ervoor zorgen dat de gemeenschap niet meer meedeelt in de waardestijging van de grond. En die zal aanzienlijk zijn de komende decennia. Amsterdam wordt momenteel opgekocht door grote en kleine beleggers. Amsterdamse grond is en blijft een gouden belegging. Maar wellicht kan de stad Amsterdam haar geld beter besteden en is het nu tijd om te cashen. Prima. Dit ontslaat de gemeente niet van haar zorgplicht voor alle Amsterdammers. Dus geen kortingen en de huid duur verkopen, ten bate van de gemeenschap.

En wat is nu wijsheid?

Als erfpachter lach ik me een breuk. Natuurlijk direct een eeuwigdurende overeenkomst afsluiten. Met korting en zekerheid. Eenmalig of periodiek betalen. Zelfs tegen de rekenrente van de stad Amsterdam kan geen bank op. Een koopje derhalve. Je erfgenamen zullen een extra kaarsje branden.

Maar als gemeente Amsterdam zou ik me behoorlijk schamen. Een prachtig bezit met korting van de hand doen, terwijl de Amsterdamse grond eeuwigdurend jaarlijkse inkomsten kan genereren om de gemeentekas te spekken. Nu komt er straks wellicht eenmalig een grote som binnen. De verleiding om dit snel en ondoelmatig uit te geven zal groot zijn. De politiek heeft tenslotte maar vier jaar de tijd om te scoren.

Beste Amsterdammers, het leven is niet eenvoudig. En ook een keuze in deze kwestie niet.

Als het hart spreekt, zeg ik tegen de gemeente Amsterdam : niet invoeren dat nieuwe stelsel. Gun toekomstige generaties de vruchten van de ontwikkeling van Amsterdam door de canon voortaan jaarlijks aan te passen aan de markt. Zoals dat ook met de WOZ gebeurt.

Dus weg met die langlopende erfpachtcontracten. Gewoon elk jaar een marktconforme erfpacht in rekening brengen, dan brengt de erfpacht veel meer op. Gaan we nuttige dingen van doen. En is ook veel eerlijker.

Als het hoofd spreekt, zou ik als erfpachter als de sodemieter een stukje Amsterdam kopen met een eeuwigdurende erfpachtafspraak. Dan heb je als individu inelk geval een fantastische belegging. Maar dan ook niet meer zeuren. Alleen de vis wordt duur betaald.

De erfpachtgrond staat op dit moment voor een prikkie in de etalage ten koste van de gemeenschap.

Denk na, kiezer m/v

Vorig jaar zag ik mensen zich wassen in de zwaarvervuilde rivier waarlangs de hoofdstad van Bangladesh gevestigd is. De kledingindustrie, waar mensen in erbarmelijke omstandigheden hun hongerloontje verdienen, stoot zoveel rotzooi uit dat het water zwart is en er niets meer in leeft.

Daarna was ik in Nepal, waar mensen na een aardbeving hun huis waren kwijtgeraakt en in zelfgemaakte hutjes van pallets en plastic sliepen. Het was een koude winter en er was een gigantisch brandstoftekort, want daarvoor is het afhankelijk van het buurland, en dat had de grens dichtgegooid.

Voor mijn werk was ik in Mali. Daar zag ik kinderen met zand spelen omdat ze niet naar school konden. De oorlog had dat te onveilig gemaakt.

De afgelopen kerstvakantie was ik in India, waar door een monetaire crisis nauwelijks geld in omloop is. Gewoon geen geld om dingen te kunnen kopen.

Echt waar, meneer en mevrouw de Kiezer. In ons land gaat het zo slecht nog niet.

Reinout Sterk, Amsterdam

Republiek Amsterdam



Allerdiepste dieptepunt

Aan vrolijke noten was woensdagavond geen behoefte in de gemeenteraad, waar hevig werd gedebatteerd over de toekomst van de stadsdelen. Dus toen SP-leider Daniël Peters zich een klein gebbetje dacht te kunnen veroorloven, sloeg de vlam voor de zoveelste keer in de pan.

Peters zei plagerig dat de Amsterdammers parkeertarieven aanzienlijk belangrijker vinden dan de discussie over het bestuurlijk stelsel. Dat was natuurlijk een grof schandaal, vond de oppositie, die de hele avond al op standje briesen stond. PvdA-fractievoorzitter Marjolein Moorman had er 'buikpijn van' en vond de manier waarop de bestuurscommissies de nek werd omgedraaid een 'schande'. GroenLinksleider Rutger Groot Wassink vond dat coalitiepartij D66 'de boel had belazerd'.

Wat was er aan de hand? De raad moest een besluit nemen over de bestuurscommissies, die in de huidige vorm voor geen meter functioneren. Grof gezegd is de kritiek dat ze daar politicusje aan het spelen zijn zonder dat ze budget of bevoegdheden hebben. Coalitiepartijen VVD en SP zouden de bestuurscommissies het liefst vandaag nog afschaffen. D66, PvdA en GroenLinks willen ze juist behouden.

Die drie partijen bespraken de afgelopen weken of er toch een vorm was waarin de bestuurscommissies konden blijven bestaan. De VVD en SP kregen lucht van die gesprekken, floten coalitiegenoot D66 terug en kwamen samen tot een tussenoplossing waar niemand blij mee is en die op de lange duur zal leiden tot het definitief opheffen van de zeven stadsdelen. Een sterfhuisconstructie.

PvdA en GroenLinks voelden zich gepiepeld, want die hadden voor niks kopjes koffie met D66 gedronken, een partij waar zij toch al een vurige hekel aan hebben. Maar goed, dat is ook wel een beetje het lot van een oppositiepartij: veel praten, weinig voor elkaar krijgen. Ook inherent aan politiek: het compromis is niet altijd de fraaiste of meest logische uitkomst.

Wie woensdagavond de coalitie en oppositie elkaar vier uur in de haren zag vliegen, zal vermoed hebben dat hier werd voorgesteld om een heksenverbranding op de Dam te organiseren. "Dit is het allerdiepste dieptepunt dat we hebben bereikt als raad," sprak Moorman dramatisch. De lokale democratie was 'vermoord', vond GroenLinks. Aan gezwollen retoriek geen gebrek.

Maar was het nou allemaal echt zo erg? Laten we wel wezen, die stadsdelen waren altijd al het lelijke eendje in het stemlokaal. Nog net niet zo lelijk als de waterschapsverkiezingen, maar het scheelde niet heel veel.

Weet u welke partijen uw stadsdeel besturen? Weet u wie uw stadsdeelvoorzitter is? Dan behoort u tot een zeer kleine minderheid. Een op de tien mensen kent de stadsdeelvoorzitter, blijkt uit de Amsterdamse Burgermonitor. Amsterdammers hebben geen idee wat het stadsdeel precies doet, laat staat dat ze daar een mening over hebben.

Democratie vereist geïnformeerde burgers en kennelijk vinden mensen issues die spelen op stadsdeelniveau te onbelangrijk om zich in te verdiepen.

Lokale democratie is belangrijk, met het democratische stelsel moet zorgvuldig worden omgegaan en het besluit dat de raad deze week nam, is echt niet het allerfraaiste in de geschiedenis van de Amsterdamse politiek. Maar de apocalyptische taal die door de oppositie werd gebezigd, was ook wat overdreven.

Uiteindelijk vinden Amsterdammers parkeertarieven een stuk belangrijker dan het bestuurlijk stelsel.

Roelf Jan Duin
r.duin@parool.nl

