Forse kritiek op plannen erfpacht

Erfpacht Harde woorden deze week over de gemeenteplannen voor een nieuw erfpachtstelsel. Zo zou de grondwaarde veel te hoog zijn.

Tim Wagemakers 8 januari 2016

Een onafhankelijke commissie onder leiding van voormalig financieel ombudsman Nol Monster uitte deze week in een adviesrapport forse kritiek op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel van wethouder Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). In het rapport hekelt de commissie de rekenmethodes van de gemeente en vreest het voor hoge kosten voor de erfpachter. Daarmee nemen - een maand voordat de gemeenteraad zich over de erfpachtplannen buigt - de zorgen voor het college toe.



Op 80 procent van de huizen in Amsterdam rust erfpacht. Foto Maurice Boyer

De kritiek richt zich vooral op de eerdere commissie Berkhout, die in juni op verzoek van Van der Burg onderzocht hoe in het geplande eeuwigdurende erfpachtstelsel de waarde van grond kan worden berekend. De nieuwe commissie Monster vindt dat de commissie Berkhout de waarde van de erfpachtgrond waarop de gemeente recht heeft te hoog heeft ingeschat. Deze zou geen 60 miljard waard zijn maar slechts 15 à 20 miljard euro. Een eventuele vergoeding die erfpachters moeten betalen bij overstap naar het nieuwe stelsel valt dan automatisch ook lager uit, meent Monster.

Opdrachtgever van het rapport-Monster is Koen de Lange, voorzitter van erfpachtersvereniging SEBA en fel tegenstander van de vernieuwingen in huidige vorm. De Lange noemt het rapport „dodelijk" voor Van der Burg, die al aangaf zijn voorstel aan de gemeenteraad in grote lijnen te willen baseren op de commissie Berkhout.

Wat is er ook alweer aan de hand? Het erfpachtstelsel gaat over het gebruik van de grond onder 80 procent van de Amsterdamse huizen. Via 250.000 tijdelijke contracten (meestal voor 50 jaar) kunnen huiseigenaren het recht op gebruik van de grond onder hun huis jaarlijks of ineens afkopen via een erfpachtcanon.

> *„De Hoge Raad moet nu bepalen of Amsterdam de voorwaarden mag wijzigen"*

Dit 'voortdurende' erfpachtstelsel zorgt voor onzekerheid en krijgt veel kritiek. Aan het eind van een contract worden wooneigenaren vaak onverwacht geconfronteerd met een grote stijging van de erfpachtcanon. Banken zijn al jaren terughoudend met het verstrekken van hypotheekleningen voor Amsterdamse erfpachthuizen. Een nieuw, eeuwigdurend systeem moet daar een einde aan maken: nog één keer bepaalt de gemeente een bedrag, waarna de huiseigenaar dat in één keer of in termijnen kan afkopen.

Daar begint de discussie. Wat is een eerlijk bedrag om een stuk grond tot in de eeuwigheid te mogen gebruiken? Ook de experts worden het daar moeilijk over eens. De commissie Berkhout wil daarbij de WOZ-waarde gebruiken. Veel te moeilijk en te duur, vindt Nol Monster. „Baseer je gewoon op fiscale wetgeving. Daar is het zo dat als een verpachter komt te overlijden zijn zoon of dochter 17 keer de canon van dat moment moet betalen." Wie nu 1.000 euro per jaar aan erfpacht betaalt, moet dan voor eeuwigdurend gebruik 17.000 euro betalen.

Raadsleden Jorrit Nuijens (GroenLinks, tegen de nieuwe plannen) en Daniel van der Ree (VVD, vóór) vinden dit rekenmodel van Monster echter te makkelijk. Zij pleiten voor een rekenmodel dat per huis op maat gemaakt is. Van der Ree: „Je kunt niet zomaar het huidige canonbedrag keer 17 doen. De contracten zijn opgesteld in verschillende periodes."

Ondertussen is voor SEBA-voorzitter Koen de Lange het rapport Monster niet het enige wapen dat hij heeft in zijn strijd voor meer zeggenschap over de veranderingen. Belangrijker is de cassatie die nu loopt bij de Hoge Raad. Daarin wordt bepaald of Amsterdam de erfpachtvoorwaarden mag wijzigen aan het einde van een lopend contract. Als dat niet zo is, kan Amsterdam geen erfpachter dwingen over te stappen naar een nieuw stelsel dat de erfpachter meer geld zou gaan kosten. De gemeente kan dan eigenlijk niet anders dan de erfpachter verleiden met gigantische kortingen.

Een woordvoerder van wethouder Van der Burg laat weten het rapport „met interesse te zullen lezen". De commissie Berkhout wilde niet reageren op de kritiek. Of wethouder Van der Burg iets met het rapport zal doen wordt eind januari duidelijk, als hij zijn collegevoorstel naar de commissie stuurt. Op 10 februari wordt het voorstel behandeld in de gemeenteraad. Maar dat de gemeente het rapport Monster zomaar naast zich neer zou leggen is voor De Lange geen optie. „Dan stap ik naar de rechter."

Trending



BLACKSTAR
Zanger David Bowie (69) is overleden - laat rijk oeuvre achter

DAVID BOWIE (1947-2016)
'Look up here, I'm in heaven'

ABDESLAM
Eerste beelden van Abdeslam opgedoken na aanslagen Parijs

HET KEULSE OUDEJAARSGEWELD
Een groot aantal jonge mannen: altijd een risicofactor

JASMINE DE VRIES
'Dit is wie ik ben, het is geen bevlieging'