**Van:** [redacted]@gmail.com>
**Datum:** 20 februari 2017 12:07:52 CET
**Aan:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Onderwerp: raadsadres erfpacht**

AAN: de gemeenteraad van Amsterdam
Geachte leden van de gemeenteraad ~

Onder de titel '7EVEN MISVERSTANDEN OVER ERFPACHT IN AMSTERDAM' vindt u hierbij mijn raadsadres naar aanleiding van de geleidelijke vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel (invoering eeuwigdurende erfpacht, de overstapregeling, en het gewijzigde grondprijzenbeleid). Ik heb er bewust voor gekozen om deze bijdrage niet te leveren binnen het kader van de ter inspraak gelegde overstapregeling. Mijn overweging om dat niet te doen zult u begrijpen na lezing van de tekst over misverstand #1, die ik trouwens in enigszins bekorte vorm ook als inspraakreactie heb uitgesproken tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening op 8 februari jl.

Ik vraag u dit raadsadres met belangstelling te lezen, in de hoop dat u de beschreven misverstanden en (potentiële) gevolgen tot u wilt laten doordringen en uw gedachten daarover zult laten meewegen tijdens de komende besprekingen en besluitvorming over diverse aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

Met vriendelijke groet ~

[redacted], *erfpachter*
[redacted]@gmail.com

[redacted]

+[redacted]

P.S.: Ik heb dit raadsadres rondgestuurd in een brede kring van belanghebbenden en belangstellenden, die vrij zijn om er ruimere verspreiding aan te geven. Het bewaren van de anonimiteit van de afzender mag dus in dit geval achterwege blijven.

# 7EVEN MISVERSTANDEN ROND ERFPACHT IN AMSTERDAM

G. van Reekum, *erfpachter*

---

**MISVERSTAND #1:**

**...dat gemeenteraadsleden vertegenwoordigers zijn van de erfpachters.**

*(Nee, daarvoor dient behoorlijk overleg plaats te vinden met de organisaties van erfpachters.)*

Ik ben burger van Amsterdam, ook erfpachter, en voorstander van het erfpachtstelsel. De voorgangers van de huidige gemeenteraad hebben indertijd besloten tot invoering van erfpacht, met als oogmerk om speculatie door grondeigenaren in deze stad te beteugelen. Grondspeculatie zou een destabiliserende en ontwrichtende uitwerking hebben gehad op zowel het woonklimaat als het vestigingsklimaat. En dát is wat met beleid voorkomen moest (en nog steeds moet) worden.

Nu het misverstand. Het misverstand is dat gemeenteraadsleden de erfpachters vertegenwoordigen.

Als erfpachter heb ik een privaatrechtelijke verhouding met de verpachter van de grond. Dat de verpachte grond eigendom is van een publiekrechtelijk lichaam, daar heb ik als erfpachter strikt genomen geen boodschap aan: mijn recht is een privaatrechtelijk goed.

Daarom ook verloopt de exploitatie en het beheer van gemeentegrond via Grond en Ontwikkeling en vervullen raadsleden namens de gemeenschap een functie in de *governance* van die organisatie, de verpachtende partij. In die hoedanigheid kunnen zij dus niet namens mij als erfpachter spreken. Mijn privaatrechtelijke belangen deel ik niet met de gemeente, het woord zegt het al: ik heb dat belang niet ingebracht in een publiekrechtelijke gemeenschap. Als erfpachter ben ik geen lid van de gemeenschap, veel erfpachters zijn zelfs geen burger van Amsterdam (sommige hebben niet eens de Nederlandse nationaliteit).

Met het oog op mijn privaatrechtelijke belang heb ik mij samen met andere erfpachters georganiseerd[1] en laat ik mij door *die* organisaties vertegenwoordigen. Dat is mijn recht, als erfpachter. Helaas krijgen mijn vertegenwoordigers door bewuste en actieve tegenwerking van de verpachter geen toegang tot enige vorm van behoorlijk overleg met die partij.

Ook al begeeft zij zich bij het aangaan van erfpachtcontracten in een privaatrechtelijke verbintenis, dan nog is de Gemeente bij haar optreden als publiekrechtelijk lichaam gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (sinds 1994 vastgelegd in de Algemene Wet bestuursrecht). De wethouder en zijn ambtenaren zouden pas met voorstellen naar de gemeenteraad mogen komen nadat er behoorlijk overleg is gevoerd met de organisaties van erfpachters, die daar echter al jaren vruchteloos aanspraak op maken.

Dus niet alleen ten aanzien van de nu bij de gemeenteraad ter inspraak gelegde overstapregeling, maar ten aanzien van álle aspecten van het erfpachtbeleid geldt dat de Gemeente en erfpachters eerst als

---

[1] in de Nederlandse Vereniging van Erfpachters, de Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam, alsmede de Vereniging Eigen Huis.

contractpartners met elkaar moeten vaststellen of en zo ja welke actualiseringen van de onderlinge verhouding noodzakelijk, privaatrechtelijk gezond en uitvoerbaar zijn. Daarna kan het college eventueel aan vertegenwoordigers van de gemeenschap (aan de gemeenteraadsleden dus) een zuiver politiek oordeel vragen of ook naar hun idee het erfpachtbeleid met de voorgestelde aanpassingen nog beantwoordt aan het publieke oogmerk… zó gaat het in alle vastgoedkwesties (die doorgaans een projectmatig karakter dragen) en zó zou het dus zeker ook moeten gaan rond erfpachtkwesties die naar hun aard een continue verhouding betreffen.

---

**MISVERSTAND #2:**

**...dat het grondprijzenbeleid[2] (al dan niet) in aanmerking zou komen voor inspraak.**

*(Nee, dit beleid ontstaat in wisselwerking met erfpachters en wordt getoetst door de raad.)*

Na afloop van de inspraakronde inzake de overstapregeling ontstond tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening op 8 februari 2017 een interessante gedachtewisseling tussen enkele raadsleden en de wethouder over de kwestie of het college in de beantwoording van geleverde inspraak al dan niet zou ingaan op bijdragen die strikt genomen geen betrekking hebben op de overstapregeling maar bijvoorbeeld op het gemeentelijk beleid ten aanzien van de grondwaardebepaling. De wethouder beriep zich daarbij op de inspraakverordening, waarin dit onderwerp volgens hem van inspraak is uitgesloten. Zijn interpretatie werd door verschillende raadsleden betwist, wat leidde tot een om meerdere redenen onthullend debat hierover tijdens de raadsvergadering op 16 februari 2017[3].

Tijdens die discussie nam de wethouder een standpunt in waarmee ik het volledig eens kan zijn. Ongeacht mogelijke interpretatieverschillen over hetgeen de verordening op dit punt van inspraak uitsluit, hield de wethouder vast aan de omstandigheid dat het grondprijzenbeleid niet ter inspraak was gelegd. Te zijner tijd (naar verwachting in mei 2017) zal een aangepast collegebesluit over de regeling voor erfpachters met bestaande rechten die willen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel ter bekrachtiging aan de gemeenteraad worden voorgelegd, samen met een beantwoording van de daarop betrekking hebbende inspraakreacties. Dan wordt tevens het grondprijzenbeleid aan de raad voorgelegd. In de motivering van het nieuwe beleid zal het college volgens de wethouder zeker laten zien wat het heeft gedaan met de inspraak en andere geluiden die uit de samenleving zijn opgevangen[4].

Waarom niet hetzelfde zou gelden voor de overstapregeling blijft onduidelijk, maar dat de wethouder het grondprijzenbeleid beschouwt als een onderwerp dat zich niet leent voor inspraak door burgers acht ik volkomen te billijken. Het is immers een onderwerp dat de relatie tussen verpachter en erfpachter betreft, en die dienen als contractpartners eerst zelf overleg te voeren, rechtdoende aan de strekking van hun verbintenis – een verantwoordelijkheid die zij juist vanwege de privaatrechtelijke aard niet kunnen overlaten aan een uitwisseling tussen burgers en hun vertegenwoordigers in het gemeentebestuur (zie misverstand #1).

---

[2] i.c. de berekeningsgrondslagen voor erfpachtcanon en afkoopsommen
[3] bij de behandeling van agendapunt 29a: een actualiteit van het lid Boomsma (CDA) en een motie van de leden Boomsma (CDA) en Moorman (PvdA)
[4] Daarbij toonde de wethouder zich bereid te onderzoeken of argumenten die tijdens de inspraak op 8 februari terzake van het grondprijzenbeleid zijn ingebracht als zodanig herkenbaar te behandelen zijn.

In het belang van exclusief eigen overleg tussen contractpartners moeten verpachter en erfpachters zich gezamenlijk teweer stellen tegen premature bemoeienis door burgers c.q. de raad. Dit punt is belangrijker dan de kwestie of 'erfpachtcanon' en 'afkoopsom' beschouwd kunnen worden als gemeentelijke tarieven die in de verordening van inspraak zijn uitgesloten, en ook belangrijker dan de kwestie of in dat geval het onderwerp 'grondprijzenbeleid' daarmee te vereenzelvigen is. Mijns inziens moeten beide vragen met 'nee' beantwoord worden, en op alle onderwerpen is volgens mij invloed door burgers mogelijk, maar die invloed heeft wel een geheel andere kwaliteit dan dat het de belangen en gevoelens van erfpachters vertolkt.

Uiteraard staat het burgers vrij om hun vertegenwoordigers in het gemeentebestuur te inspireren ten aanzien van een dossier dat zó bepalend is voor het klimaat in hun stad, los van de omstandigheid of het hen in directe zin financieel raakt. Hun stem weegt uiteraard mee in het politieke oordeel dat de raad velt over beleidsvoorstellen van het college.

Dit laat echter onverlet dat beleidsvoorstellen die betrekking hebben op het erfpachtbeleid tot stand dienen te komen na behoorlijk overleg met vertegenwoordigers van erfpachters. Het onderscheid tussen overleg en inspraak creëert een duidelijkheid waaraan de wethouder met zijn opstelling in belangrijke mate heeft bijgedragen. Of hij nu ook de overtuiging deelt dat de Gemeente zulk overleg met de erfpachters heeft te voeren is voor *deze* duidelijkheid niet van primair belang.

---

**MISVERSTAND #3:**

**...dat via canon de waardestijging van gemeentegrond aan de gemeenschap moet komen.**

*(Nee, alle grondwaarden staan als materiële vaste activa op de balans van de grondeigenaar.)*

Zoals gezegd: tot invoering van het erfpachtstelsel is besloten met als oogmerk om speculatie door grondeigenaren in deze stad te beteugelen. De gedachte, en ook de praktijk, is geweest dat de Gemeente een stevige greep op de ontwikkeling van de grondprijs zou verkrijgen en behouden door een zwaarwegende positie te nemen temidden van de partijen die percelen binnen het grondgebied van de Gemeente in eigendom hebben en verhandelen. Hiermee verwierf de Gemeente een bepalende invloed op bestemming en gebruik van het overgrote deel van de grond binnen haar gebied, zowel op de kavels die zij zelf bezit en in erfpacht heeft uitgegeven aan ontwikkelaars en gebruikers, als daarmee eveneens op de gebruikswaarde van percelen in de directe nabijheid van gemeentegrond.

Speculatie met grond is op deze wijze ontmoedigd, mede doordat partijen ervan doordrongen raakten dat iedere stijging van de grondwaarde nu in overwegende mate aan de gemeenschap toe te schrijven *valt*, en de – speculatief of niet – gestegen waarde van grond die in eigendom is van de Gemeente zelfs volledig aan de gemeenschap toe*komt*. Dit is daarom dan ook de *soundbite* geworden waarmee het bestaan van het Amsterdamse erfpachtstelsel tot op heden wordt gerechtvaardigd: dat de waardestijging van gemeentegrond aan de gemeenschap toekomt.

Dan nu het misverstand, dat hier – wellicht historisch verklaarbaar – uit is voortgekomen: dat voor het 'toekomen' van de waardestijging een betaling van erfpachtcanon benodigd zou zijn.

Zolang grond – ook die in erfpacht is uitgegeven – in eigendom blijft van de Gemeente, moet volgens de boekhoudregels die grond op de balans worden vermeld (in de categorie materiële vaste activa)[5]. De grondeigenaar heeft dan ruwweg twee mogelijkheden om gevolg te geven aan het uitgangspunt dat de waarde van die grond aan haar, de gemeenschap, toekomt:

> 1) Men kan die grond jaar in jaar uit tegen een symbolische of de oorspronkelijke aankoopwaarde, eventueel vermeerderd met de kosten van het voor gebruik geschikt maken, op de balans laten staan – en als op enig moment tot verkoop wordt besloten het verschil tussen boekwaarde en opbrengst als een geboekte winst / genomen verlies in de rekening van baten en lasten verantwoorden, of…
>
> 2) Men kan de grond ook jaarlijks (laten) taxeren op de gestegen c.q. gedaalde waarde van dat moment om die variaties vervolgens in de balans tot uitdrukking te brengen – en zodoende de gerealiseerde waardestijging of -daling van het grondbezit jaarsgewijs aan de gemeenschap verantwoorden.

Er zijn argumenten voor en tegen elk van deze twee methoden, er zijn ook regels en voorschriften[6] die de ene of de andere meer of minder mogelijk maken, maar dat is hier niet het punt. Het punt nu is dat de waardestijging al aan de gemeenschap toekomt door het voortduren van het eigendom, daar is verder niets voor nodig, en al helemaal geen betalingen door wie geen aandeel heeft of verkrijgt in dat bezit.

Samengevat: dat grondwaardestijgingen aan de gemeenschap toekomen is goed (zowel in de betekenis van correct als wenselijk), maar dat *daarvoor* de canonbetalingen nodig zouden zijn berust op een misverstand.

---

**MISVERSTAND #4:**

**…dat de uitgifte van erfpachtrechten vraagt om vergoeding van gemist rendement.**

*(Nee, het rendement is inhoudelijk geregeld in de erfpachtovereenkomst.)*

Nadat het voorgaande misverstand uit de wereld is geholpen, alsof canonbetalingen nodig zouden zijn om als Gemeente de grondwaardestijging in handen te krijgen, rijst natuurlijk de vraag waarvoor canonbetalingen dan wél bestemd zijn. Op die vraag is een aantal antwoorden mogelijk, waarvan er tenminste één op een misverstand berust.

Canon is een vergoeding die verschuldigd is aan de verpachter voor het gebruik van grond die niet in bezit is van de erfpachter. Het is te vergelijken met een huurvergoeding.

---

[5] "Gronden onder een vorm van opstal worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel lagere marktwaarde, ongeacht de functie van de opstal op die grond." (bron: 'Notitie Grondexploitaties 2016', Commissie BBV, maart 2016). Voor grond die in erfpacht wordt uitgegeven geldt de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingsprijs (BBV artikel 63 lid 4). Grond kan eventueel worden *afgewaardeerd* tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (BBV artikelen 65.1 en 65.2). Een dergelijke marktwaardetoets is pas aan de orde op het moment van een bestemmingswijziging.

[6] Bijvoorbeeld het voorzichtigheidsprincipe en het realisatieprincipe.

Wat wordt er dan eigenlijk met zo'n canonbetaling vergoed?

In het geval van onroerende zaken is de huurvergoeding bestemd voor:
a) het dekken van diverse kosten,
b) het compenseren van verloren waarde en/of
c) gemist rendement,
d) vergoeding van betaalde rente,
en e) eventueel het realiseren van een winstmarge.

> e) Om met dat laatste te beginnen: bij invoering van een erfpachtstelsel in Amsterdam is het winstoogmerk uitdrukkelijk uitgesloten. Erfpachters mogen er daarom ook van uitgaan dat hiervoor de erfpachtcanon niet bedoeld kan zijn.
>
> a) De kostprijs van grond is gelijk aan de verkrijgingsprijs[7], eventueel vermeerderd met latere kosten die de nieuwe eigenaar moeten maken om de grond voor verpachting geschikt te krijgen, zoals ontginning, irrigatie, bedijking, bemaling, het eventueel bouwrijp maken, administratieve organisatie e.d.
> Bij voortdurende erfpacht zijn al deze kosten doorgaans voorafgaand aan uitgifte en ingaan van het eerste tijdvak voor rekening van de grondeigenaar gekomen. Die kan ervoor kiezen om deze kosten via de som van canonbetalingen over het eerste tijdvak in zijn geheel terug te verdienen. Bij ommekomst van een tijdvak, wanneer de canon wordt herzien voor het daaropvolgende, zal de verpachter nagaan of er andere, nog niet verrekende kosten zijn geweest, dan wel dat er voorzienbaar in het komend tijdvak kosten ten laste van de verpachter zullen vallen, die alsnog via toekomstige canonbetalingen door de erfpachter vergoed moeten worden.
>
> b) Een compensatie voor verloren waarde, ten behoeve van latere vervanging van het onroerend goed, is in het geval van grond niet aan de orde. Grond slijt niet en daarom mag er niet vanwege gebruik op de waarde van grond worden afgeschreven. Hier is dus ook geen vergoeding voor verschuldigd.
>
> c) In veel gevallen moet een verpachter van grond het uitgeven van een gebruiksrecht beschouwen als belemmerend voor eigen gebruik, waarmee mogelijk een hoger rendement gehaald had kunnen zijn dan nu via de pachtsom wordt gerealiseerd. Voor zulk gemist rendement kan de verpachter een vergoeding in de canon versleutelen.

Zo'n vergoeding voor gemist rendement berust uiteraard op een misverstand indien de erfpachtrechten door een Gemeente zijn uitgegeven voor de vestiging van woningen. In de erfpachtovereenkomst is immers bepaald dat de erfpachter de verplichting aangaat om het betreffende kavel ten behoeve van de gemeenschap bebouwd en bewoonbaar te houden; precies de doelstelling (kwantitatieve en kwalitatieve groei van de gemeenschap) die de Gemeente op het oog had bij verwerving van de grond en de uitgifte in erfpacht.

Het erfpachtcontract kan dus onmogelijk worden beschouwd als een belemmering voor de grondeigenaar om een beter rendement te realiseren. Integendeel, het bebouwd en bewoonbaar houden van het gepachte kavel door de erfpachter *is* het maximaal bereikbare van het beoogde rendement. Daarvan wordt helemaal niets misgelopen. Zolang de erfpachter de verbintenis naleeft is er geen basis voor enige vergoeding via de erfpachtcanon wegens gemist rendement.

---

[7] De inkoopprijs plus de bijkomende kosten die voor rekening van de koper komen, zoals de transactiekosten (makelaar, notaris), taxatiekosten, en eventuele schadeloosstellingen.

Blijft alleen nog over d) de vergoeding van betaalde rente, indien de Gemeente de aankoop en exploitatie heeft moeten financieren vanuit vreemd vermogen. Hiervoor heeft de Commissie BBV regels gesteld die in elk geval moet voorkomen dat er een vergoeding wordt geheven voor rente die niet is betaald.

---

**MISVERSTAND #5:**

**...dat je als erfpachter had kunnen weten waar je aan begon.**

*(Nee, het stelsel is herhaaldelijk, plotseling, onverwacht, en buiten invloed van erfpachters gewijzigd.)*

Tijdens bijeenkomsten met erfpachters die te hoop liepen naar aanleiding van de overstapregeling liet de verantwoordelijke wethouder herhaaldelijk blijken dat hij de schrikreacties van mensen best begrijpt, maar schreef hij die toe aan de plotselinge gewaarwording van gevolgen die altijd al aan de koop van dit huis op erfpacht waren verbonden: “Nu wordt het ineens expliciet, maar u had het kunnen weten.”

Laten we beginnen met vaststellen dat grond vanaf de oorsprong van het Amsterdamse erfpachtstelsel is beschouwd als een bestanddeel van de erfpachtovereenkomst dat tegen kostprijs gewaardeerd moet worden. Dat is ook logisch, met het erfpachtstelsel werd immers geen financiële winst beoogd maar het beteugelen van speculatie. De gemeente koos er uitdrukkelijk voor om zich als grootgrondbezitter juist *niet* te mengen in de markt.

Neem nu het voorbeeld van iemand die in 1990 een erfpachtrecht heeft gekocht voor een kavel waarop in 1928 een huis is gebouwd. Bij uitgifte van het voortdurend recht van erfpacht waren de Algemene Bepalingen van 1915 van kracht, met een canon die op basis van deze kostprijsbenadering werd bepaald voor een eerste tijdvak van 75 jaar, dat dus loopt tot 2003, waarna telkens tijdvakken van 50 jaar zouden volgen. Eind jaren ‘80 van de vorige eeuw en trouwens ook veel later nog was het algemene idee dat een huizenbezitter in Amsterdam ergens tussen de 10 en 15% van de objectwaarde aan grond moest toerekenen, waarna met behulp van een gangbaar canonpercentage de jaarlijkse erfpachtlasten aardig betrouwbaar waren in te schatten.

Had die koper in 1990 moeten verwachten dat de verpachter zijn beleid tien jaar later ging verruilen voor een ‘erfpachtgrondwaarde’ die uitgaat van actuele grondwaardebepaling, dat wil zeggen marktconforme beprijzing? En dat die gewijzigde uitgangspunten door de verpachter eenzijdig ook op zijn erfpachtrecht van toepassing verklaard zouden worden? En dat daarbij de Algemene Bepalingen van 1915 van tafel geveegd werden en verruild voor een vijfjaarlijkse canonindexering? En dat de herziene canon (gebaseerd op een nieuwe berekeningswijze met een afwijkend canonpercentage en andere elementen die inmiddels in de rechtspraak geen stand blijken te houden) maar liefst 24 keer over de kop zou gaan? En dat de methode van grondwaardebepaling nog geen vijftien jaar later opnieuw veranderd zou worden, een wijziging waarop hem als erfpachter nog steeds geen enkele invloed werd gegund? Met een wijziging van de rekensom waarin het hem wordt voorgespiegeld alsof álle waardestijging na de bouw van zijn huis in 1928 geheel aan de grond ware toe te rekenen? Waardoor zijn herziene canon voor het volgende tijdvak, netto-contant gemaakt naar nu (dus nog zonder inflatie) andermaal vier keer over de kop zal gaan? En dat hij die duizelingwekkende canonstijging (straks pas) ‘mag’ afkopen door de grond – weliswaar tegen zwaar geïnflateerde waarde – in eeuwigdurende erfpacht te nemen, wat hem trouwens van geen enkel ander recht verzekert dan dat hij geen canon meer verschuldigd is?

Deze casus is geen incident, geen uitzondering, zo zijn er talloze voorbeelden. Sterker, er zijn geen gevallen te vinden die hier principieel van afwijken. Wát hadden die erfpachters nou eigenlijk precies kunnen weten?

---

**MISVERSTAND #6:**

**...dat nieuw erfpachtbeleid het inkomen van de gemeente niet teveel mag beïnvloeden.**

*(Nee, stelselwijzigingen mogen niet op louter financiële gronden worden gemotiveerd.)*

Na een eerdere poging het Amsterdamse erfpachtstelsel te vernieuwen, verzamelde de Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam (SEBA) in korte tijd 35.990 handtekeningen onder een petitie die vroeg om een referendum over de voorstellen. De vraagstelling voor het stembiljet was al zo goed als rond en de voorbereiding van een campagne in volle gang, toen het vernieuwingsvoorstel werd ingetrokken en er een ander gemeentebestuur aantrad.

Een coalitie van VVD, D'66 en SP bereikte een akkoord voor de periode 2014-2018 waarin onder meer werd aangekondigd dat het college op basis van deskundige adviezen[8] een voorstel ging doen voor eeuwigdurende erfpacht met recht van afkoop dat het voortdurende stelsel moest vervangen. Omdat afkoop in een eeuwigdurend stelsel dicht bij koop komt, meende de coalitie dat hiermee een referendum van de baan was.

Inmiddels worden voor nieuwbouw inderdaad kavels uitgegeven met algemene bepalingen volgens het model van eeuwigdurende erfpacht, met de mogelijkheid tot betaling van een afkoopsom in plaats van canon. Het nieuwe grondprijzenbeleid is hierop aangepast[9].
De Gemeente kan echter niet eenzijdig een eind maken aan bestaande rechten van erfpachters die nog in het voortdurende stelsel zijn aangegaan, hetgeen zo goed als alle erfpachters in Amsterdam betreft. Daarvoor zal de overstapregeling dus eerst tot een succes gemaakt moeten worden, wat waarschijnlijk niet gaat gebeuren. De bewering dat een referendum van de baan is (toch al niet erg begrijpelijk) ontbeert vooralsnog iedere materiële basis. Die bewering is dus geen misverstand; het is een onwaarheid, aantoonbaar als volgt.

Het coalitieakkoord stelde een uitgewerkt voorstel in het vooruitzicht over het tegengaan van speculatie. Kennelijk is men ervan overtuigd geraakt dat een erfpachtstelsel hiervoor niet langer het geëigende middel biedt. Waarom moet het dan in stand blijven en zelfs vernieuwd worden?
Het antwoord op deze vraag wordt duidelijk als we zien dat de coalitie voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel structureel noch incidenteel afwijkende baten of lasten voorziet. Dit optimisme klinkt door in het criterium dat nieuw erfpachtbeleid het inkomen van de gemeente niet teveel mag beïnvloeden.

De conclusie moet luiden dat deze vernieuwing van het erfpachtstelsel er gewoon op neerkomt dat het oorspronkelijke oogmerk, namelijk beteugelen van de speculatie, wordt losgelaten – en dat een

[8] Over grondwaardering en de taxatiepraktijk.
[9] Technisch vertoont dit veel mankementen die op de eerder beschreven misverstanden zijn terug te voeren, maar ik zal daarom op de techniek hier niet ingaan.

erfpachtstelsel uitsluitend vernieuwd en in stand gehouden wordt om de financiële *performance* van de het gemeentelijk grondbeleid te handhaven.

Daarom moet het nieuwe erfpachtbeleid[10] de toets doorstaan van de Commissie BBV: *"Een stelselwijziging kan niet vanwege louter financiële redenen plaatsvinden, maar alleen op basis van gegronde redenen."*
Besluiten inzake specifiek te hanteren waarderingsgrondslagen kunnen bij de begroting of bij begrotingswijziging worden vastgelegd, maar daarbij mag slechts om gegronde redenen worden afgeweken van de grondslagen die in het vorige begrotingsjaar zijn toegepast. De vereiste van 'gegronde redenen' betekent in dit verband dat een stelselwijziging gemotiveerd moet zijn door veranderde (markt-)omstandigheden en daaraan verbonden veranderde inzichten en wijziging van plannen.

Kennelijk is men tot het inzicht gekomen dat veranderde omstandigheden voor het beteugelen van grondspeculatie andere middelen en methoden vereisen dan een erfpachtstelsel. Voor zo'n alternatief stelde de coalitie immers uitgewerkte voorstellen in het vooruitzicht. In de mate waarin het college kan uitleggen hoe de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend stelsel hieraan tegemoet komt, zou zelfs dát als de vereiste goede grond zijn aan te merken. Maar nooit mogen louter financiële consequenties de doorslag geven bij het beargumenteren van een beëindiging of wijziging van het stelsel.

Nieuw beleid kost extra geld. Of het bespaart geld. En het is zelfs denkbaar dat het budgettair neutraal uitpakt. Maar door budgettaire neutraliteit bij het ontwerp van nieuw beleid te hanteren als sturend principe geeft het college aan dat de stelselwijziging onder het Amsterdamse erfpachtbeleid feitelijk een fundamentele verschuiving van het oogmerk behelst: van het beteugelen van grondspeculatie naar het stabiliseren van gemeentelijke inkomsten. En juist daartegen verzetten zich de regels ten aanzien van begroten en verantwoorden.

En juist daartegen verzetten zich ook de 35.990 Amsterdammers met hun handtekening onder het toegewezen referendumverzoek. Zij voelden jaren geleden al aan hun water dat de Gemeente op niets anders uit is dan de erfpachters uit te melken. Deze vernieuwing heeft daar aantoonbaar nog niets aan veranderd.

---

**MISVERSTAND #7:**

**...dat dit allemaal zou gaan over vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel.**

*(Nee, deze gang van zaken moet primair begrepen worden in het licht van de coalitiepolitiek.)*

Ik geef het je te doen: een coalitie van de VVD'ers (pleitbezorgers van de vrije markt), D66'ers (die tegen beter weten in naar eerlijkheid en transparantie blijven streven) en SP'ers (voor wie alleen al het privébezit van een huis genoeg is om je tot de tegenpartij te rekenen)... en die moeten dan samen het Amsterdamse erfpachtstelsel vernieuwen... hoe realistisch is dat?

Ik denk dan ook niet dat dit is waar het om gaat.

---

[10] i.c. de invoering van een eeuwigdurend stelsel, gecombineerd met een nieuw grondprijzenbeleid en een regeling voor bestaande rechten om te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

De wethouder laat geen gelegenheid onbenut om te verklaren dat hij als VVD'er natuurlijk helemaal geen voorstander is van de voorstellen die hij doet. Maar direct daarop zegt hij genoeg politicus te zijn om te weten dat van hem loyale medewerking aan de uitvoering van het coalitieakkoord wordt verwacht en dat hij zich met volle overtuiging aan zijn plichten wijdt.
Waar dat op neerkomt wordt duidelijk uit hoe de coalitie zich opstelt in de raad. Door zijn partijgenoten wordt de wethouder waar mogelijk bijgestaan in het verbergen van verlegenheid met de situatie, D66'ers verminderen het klapperen van hun oren door er beide handen tegenaan te houden, en SP'ers schrikken er niet voor terug om tijdens debatten over hun stokpaardje de rol van autocratische procedurebewaker op zich te nemen.

Op 21 maart 2018 zijn er verkiezingen voor de gemeenteraad. Een paar maanden eerder gaan de campagnes van start. Of er op dat moment al een nieuwe regering is aangetreden valt niet met zekerheid te voorspellen, maar de gemeenteraadsverkiezingen zullen hoe dan ook sporen dragen van de dan geldende situatie in de landelijke politiek. Zonder twijfel zal dat bij het naderen van de verkiezingsdatum een zware wissel trekken op de verhoudingen binnen lokale coalities. Of de erfpachtkwestie dan wel een ander onderwerp in Amsterdam het breekpunt zal worden is niet zo relevant, maar zeker is dat de kleefkracht binnen het Amsterdamse college z'n beste tijd gehad zal hebben voordat de eindstreep is gehaald. En zoals het er nu voorstaat biedt de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel goede kansen aan de VVD en D66 om uit een onafwendbare breuk met de SP electoraal voordeel te [redacted]. Voorspelbaar is dat die twee partijen de SP op dit punt alleen laten en met schone handen vanaf hun verkiezingsaffiches in herinnering zullen roepen dat zij het altijd al een verkeerd idee hebben gevonden om de Amsterdamse woningmarkt zó in het ongerede te brengen.

Het democratisch proces mag dan zijn lelijke kantjes hebben, het is soms ook fascinerend om te zien hoe het gespeeld wordt en op zich geen reden om afkeurende geluiden over afzonderlijke spelers te laten horen. Dit is nu eenmaal hoe de dynamiek van partijpolitiek een complex beleidsprobleem totaal onhanteerbaar kan maken. Het enige wat je er op dit moment van kunt zeggen is dat er voor het repareren van eerdere vergissingen en beschadigde reputaties telkens een absurd hoge prijs wordt gevraagd, in dit geval letterlijk, aan de erfpachters.

Het misverstand dat alle voorgaande samenvat is te denken dat mensen buiten de Stopera niet in de gaten zouden hebben hoe daarbinnen coalitiepolitiek voorrang krijgt boven de reële consequenties voor hun bestaan. Een betere gelegenheid om mijn ongelijk te bewijzen dan zich nu rond de erfpachtkwestie voordoet, gaan de lokale politici in Amsterdam voorlopig niet meer krijgen.

---