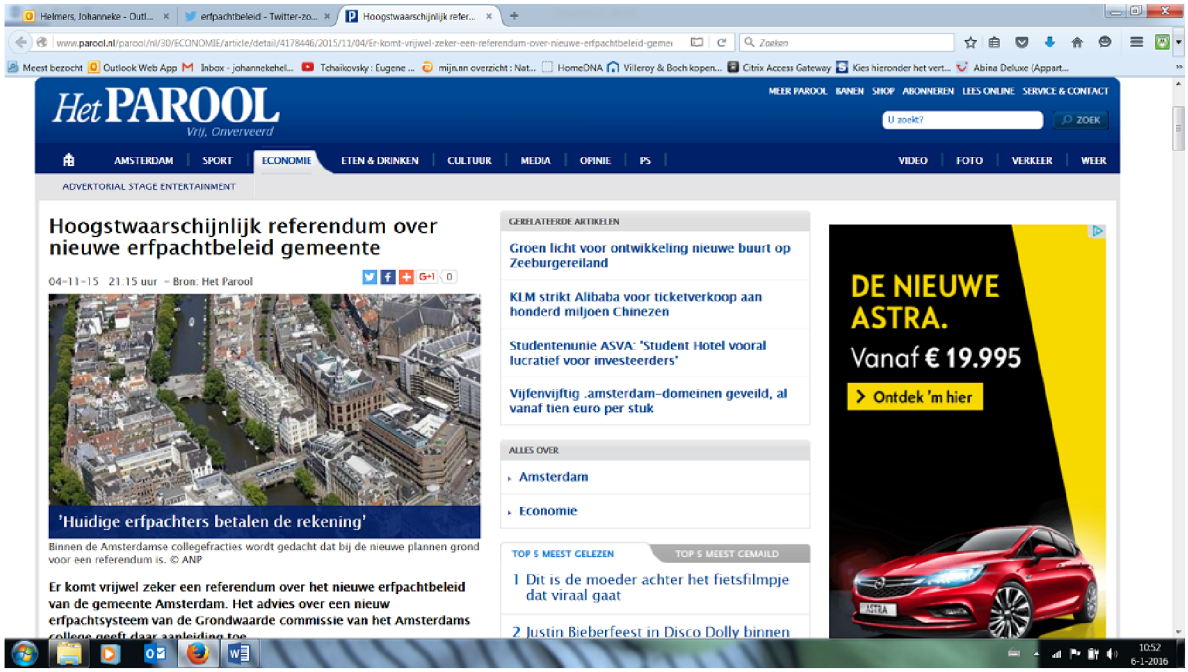

Hoogstwaarschijnlijk referendum over nieuwe erfpachtbeleid gemeente

04-11-15 21:15 uur - Bron: Het Parool



'Huidige erfpachters betalen de rekening'

Binnen de Amsterdamse collegefracties wordt gedacht dat bij de nieuwe plannen grond voor een referendum is. © ANP

Er komt vrijwel zeker een referendum over het nieuwe erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam. Het advies over een nieuw erfpachtsysteem van de Grondwaarde commissie van het Amsterdams college geeft daar aanleiding toe.

Dit meldt de Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (SEBA), die het referendum aanvraagt. Amsterdam gaat over van een systeem waarbij de erfpacht elk tijdvak van vijftig jaar wordt aangepast, naar eeuwigdurend systeem. SEBA betwist dat de gemeente bij die overstap erfpachters kan aanslaan met een hoge rekening.

Binnen de Amsterdamse collegefracties wordt gedacht dat bij de nieuwe plannen grond voor een referendum is, zo bevestigen bronnen in de Stopera. Ook advocaten die zich met het onderwerp bezighouden zijn die mening toegedaan.

In een deze week aan onder anderen de leden van de Amsterdamse gemeenteraad en de burgemeester geschreven brief kondigt Koen de Lange, voorzitter van SEBA, het referendum aan. Hij laat weten vast te houden 'aan een referendum over het te nemen raadsbesluit, waarin de residuele grondwaarde als uitgangspunt wordt gehanteerd voor de canon bij eeuwigdurende erfpacht'.

De gemeente gaat nog altijd uit van de 'residuele grondwaardetheorie' voor aanpassing van bestaande contracten, waarbij in Amsterdam gemiddeld 48 procent van de WOZ-waarde van die woningen op erfpacht de grondwaarde is. Eerder verzamelde De Lange met SEBA 35.900 steunbetuigingen voor een referendum tegen voorstellen van voormalig wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks) voor een nieuw erfpachtstelsel. Daarbij zou de canon bij elke keer dat de woning verkocht werd moeten worden herzien. Ook zou gerekend worden met de residuele grondwaardetheorie.

Huidige erfpachters betalen de rekening
Het plan van het vorig college is echter van de baan. Volgens De Lange is nu sprake van een soortgelijk besluit, zij het dat de gemeente niet elke vijftig jaar langs komt om de huizenprijzen af te romen. 'Tegen al die erfpachters die recent nog een canonherziening hebben gehad, zegt de gemeente eigenlijk: prima, maar we komen toch nog eens,' aldus De Lange. 'En wij bepalen de nieuwe canon.'

Volgens De Lange betalen de huidige erfpachters de rekening. 'De gemeente gaat de grondwaarde voor alle huizen in Amsterdam bepalen en openbaar maken. Op dat moment weet een koper van mijn huis dat ook, en trekt hij het verschil van de prijs af,' aldus De Lange. Volgens De Lange is geen sprake van vrijwilligheid. 'De Grondwaarde commissie zegt in haar rapport dat de overstap vrijwillig is, omdat een erfpachter altijd voor het oude erfpachtsysteem kan kiezen.

Na het einde van het tijdvak
De gemeente neemt het advies van de commissie over, maar alleen niet op dát punt. Amsterdam is van mening dat de canon wel aangepast mag worden, in het uiterste geval na het einde van het tijdvak dat vijftig jaar loopt.'

Of Amsterdam dit mag doen bepaalt de Hoge Raad volgend jaar. Die spreekt zich dan in cassatie uit in de zogeheten SEBA-zaak over de vraag of de gemeente aan het einde van een tijdvak eenzijdig de canon en alle voorwaarde aan het erfpachtsysteem mag veranderen.

(Door: Ton Damen)