Punt voor punt Vereenvoudiging erfpacht loopt vast

Billijk tarief grond voorlopig nog twistpunt

Amsterdam presenteert, anders dan aangekondigd, deze maand geen voorstel voor een nieuw erfpachtstelsel. De gemeente heeft tot januari de tijd nodig. Critici menen dat de stad er helemaal niet meer uitkomt.

1 Wat is de bedoeling?

Amsterdam wil graag een nieuw en transparant erfpachtstelsel introduceren. Het moet een eerlijk systeem worden dat voor iedereen te begrijpen valt. Doordat wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon en de afkoopsom voor eeuwig vastliggen, zou de nieuwe erfpacht vergelijkbaar worden met eigen grond. De bedoeling is dat het systeem zo goed in elkaar zit dat de huidige eigenaren van koopwoningen staan te trappelen over te stappen. Het tarief voor zo'n eeuwigdurend contract wordt dan wel hoger dan het huidige.

2 Waar is die wijziging voor nodig?

Omdat het Amsterdamse erfpachtsysteem een bord spaghetti is. Daar komt bij dat de erfpachters wel steeds meer geld kwijt zijn aan de verplichtingen. Ze voelen zich rechteloos. Angel in de problematiek is dat Amsterdam de voorwaarden elke vijftig jaar bij een herziening mag aanpassen. Alleen de deskundigen die er geld aan verdienen, zoals advocaten, makelaars en notarissen, varen er wel bij. Erfpachters die naar de rechter stapten, kregen gelijk. Zo groeide het besef dat het huidige systeem onhoudbaar is. Als klap op de vuurpijl zorgde de kredietcrisis ervoor dat banken zeiden op termijn woningen op Amsterdamse erfpacht niet langer te willen financieren.

3 Hebben tegenstanders een punt als zij zeggen dat het huidige systeem niet rechtvaardig is?

Daar zit wat in. De uitvinder van erfpacht, de liberaal Willem Treub, wilde alleen de bestemming van de grond regelen. De canon moest de kosten van de administratie en het bouwrijp maken van de grond dekken, en was niet bedoeld als melkkoe. Inmiddels verdient Amsterdam fors aan de erfpachtopbrengsten. In vele rechtszaken heeft de rechter zich hiertegen gekeerd omdat de erfpachter nooit kon voorzien dat zijn canon met bijvoorbeeld een factor honderd wordt verhoogd. De erfpachter wordt volgens de rechter te veel overgeleverd aan willekeur.

advertentie

oog in oog
brillen
&
contactlenzen
Willemsparkweg 13
020 - 662 70 61
www.ooginoog.nl

4 Dan is het toch prachtig dat Amsterdam met een helder plan komt?

Helaas. Volgens critici van het erfpachtsysteem, onder wie de gespecialiseerde advocaat Eduard de Geer, bederft Amsterdam alle mooie voornemens door veel voorwaarden aan het nieuwe stelsel te verbinden. Zo wil de gemeente er de eerste tien jaar nog evenveel aan verdienen als in het verleden. Ook hanteert ze een ingewikkelde berekening van de waarde van de grond, de residuele grondwaarde. Die ontstaat door van de WOZ-waarde van het object de waarde van de opstal af te trekken. Er moeten overstapregelingen verzonnen worden en ga maar door.

5 Wat is de conclusie?

Dat Amsterdam de gordiaanse knoop helemaal niet heeft ontward. Met angst en beven ziet de stad de uitspraak van de Hoge Raad in de zogeheten Seba-zaak (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) volgend jaar tegemoet. Die geeft antwoord op de vraag of aan het einde van een tijdvak de canon mag worden verhoogd. Als dat antwoord nee luidt, heeft de huizenbezitter geen reden om over te stappen en komt het nieuwe erfpachtsysteem op drijfzand te rusten.

TON DAMEN