Trouw – vrijdag 22 januari 2016

Andere erfpacht maakt niemand blij

HANNE OBBINK

Veel haken en ogen aan plannen Amsterdamse VVD-wethouder
Uiteindelijk draait het om een principiële vraag. Als de waarde van de grond in de stad stijgt, wie moet daarvan dan profiteren: de hele stad of alleen de eigenaar van het huis dat op die grond staat?

De stad als geheel, vonden bestuurders in Amsterdam eind negentiende eeuw en daarom voerden zij het erfpachtstelsel in. Daarin zijn huizenbezitters geen eigenaar van de grond waarop hun huis staat; in plaats daarvan huren zij die grond van de gemeente. Als de grondwaarde stijgt, kan ook de huur omhoog gaan.

Maar het huidige gemeentebestuur, een coalitie van D66, VVD en SP wil af van die erfpacht. En dat blijkt erg ingewikkeld. Gisteren maakte wethouder Eric van der Burg (VVD) bekend hoe hij het wil aanpakken. De komende tijd kunnen alle betrokkenen er hun mening over geven en misschien wordt er zelfs een referendum over gehouden voordat de gemeenteraad beslist.

Nu al is duidelijk: bijna niemand is blij met het plan. Om te beginnen de linkse oppositie in de raad niet.

Het was ooit een liberale wethouder, Willem Treub, die het erfpachtstelsel invoerde, maar zijn betoog destijds klinkt linkse partijen van nu als muziek in de oren. De grondprijzen in de stad stijgen omdat de vraag naar woningen groot is, stelde Treub. De grond heeft haar waarde dus te danken aan de groeiende bevolking. Daarom moeten waardestijgingen aan die bevolking zelf ten goede komen. Particulier eigendom zou slechts speculatie in de hand werken en mensen de kans geven 'zich ten koste van de gemeenschap te verrijken'.

Dat was in 1896. Verreweg de meeste Amsterdamse huizen die na die tijd gebouwd zijn, staan op grond die van de gemeente gepacht wordt - veel meer dan in overal elders in Nederland - en de hele stad profiteert daarvan. De canon (zeg maar: de huur) die huizenbezitters afdragen, levert de gemeente tachtig à negentig miljoen euro per jaar op.

Toch willen D66 en VVD van het stelsel af. Coalitiegenoot SP is daarmee akkoord gegaan in ruil voor links beleid op andere terreinen. Het stelsel is ondoorzichtig en onvoorspelbaar voor huiseigenaren, vinden zij. Dat komt vooral door de manier waarop de canon wordt vastgesteld. Die wordt één keer per tijdvak van vijftig jaar herzien. Omdat in die periode de grond sterk in waarde kan zijn toegenomen, kan de canon bij zo'n herziening opeens fors stijgen. Zo kan het bewonen van een eigen huis in één klap onbetaalbaar worden.

Hoe moet het dan wel? Het college wil een stelsel van 'eeuwigdurende' erfpacht invoeren. Dat betekent dat de canon voor eens en voor altijd wordt vastgesteld en nooit meer wordt herzien. Huizenbezitters kunnen die canon in één keer volledig afkopen. Zo worden ze in feite weliswaar niet juridisch, maar wel economisch eigenaar van de grond onder hun koopwoning.

Het grootste struikelblok is daarmee niet uit de weg geruimd. Want voor de overstap naar het nieuwe stelsel wil VVD-wethouder Van der Burg eerst nog de huidige waarde van de grond bepalen. Maar hoe moet dat? De wethouder gaat uit van de WOZ-waarde die door de belastingdienst is vastgesteld. Daarvan trekt hij de bouwkosten af, de rest van de waarde zit in de grond.

En daar worden huizenbezitters niet blij van, zegt de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (Seba), die al jaren te hoop loopt tegen het huidige erfpachtstelsel. Want met Van der Burgs methode wordt de grondprijs - en dus de canon én het afkopen ervan - voor veel huizenbezitters veel te hoog.

De gemeente wil huizenbezitters weliswaar tegemoet komen met een nog nader te bepalen korting, maar dat biedt nauwelijks soelaas, zegt Seba-voorzitter Koen de Lange. "Ook met hoge kortingen gaat het nog om enorme bedragen."

Niet uitgesloten is trouwens dat het hele erfpachtplan van Van der Burg een stille dood sterft. Want de Seba heeft nog een rechtszaak lopen over de vraag of Amsterdam sowieso bij het einde van een tijdvak de canon wel mag verhogen, zoals het tot nu toe altijd deed.

De zaak ligt nu bij de Hoge Raad, en als die oordeelt: 'Nee, dat mag niet', dan is er voor huizenbezitters geen enkele reden meer om over te stappen op het nieuwe stelsel. En dan zijn ook D66 en VVD niet blij meer.
Probleem: voor de overstap naar het nieuwe stelsel moet de wethouder eerst nog de huidige waarde van de grond bepalen