Het PAROOL
Vrij, Onverveerd

Amsterdam zet nieuw plan voor eeuwigdurende erfpacht door

27-01-16 09:51 uur - Bron: Het Parool



Er komt een erfpacht die eeuwig duurt, te vergelijken met eigen grond © anp

De gemeente zet het nieuwe plan voor eeuwigdurende erfpacht door. De collegepartijen VVD, D66 en SP stemmen in met een 'tweetrapsraket', waarbij eerst wordt besloten over de uitgifte van nieuwe grond in eeuwigdurende erfpacht.

Dit blijkt uit een rondgang langs gemeenteraadsfracties door Het Parool. GroenLinks en PvdA sputteren tegen, maar de steun van de collegepartijen staat vast. 'We gaan volgende maand ook nog niet zo veel besluiten', sust VVD-gemeenteraadslid Daniël van der Ree. De oppositie spreekt van een ingewikkeld plan. Brahim Abid (PvdA): 'Dit plan is onaf.'

De raad beslist in het eerste deel van de tweetrapsraket vooral over het principe van het plan over te gaan op een nieuw erfpachtstelsel, waarbij niet iedere vijftig jaar de canon en de erfpachtvoorwaarden worden herzien. In plaats daarvan komt er een erfpacht die eeuwig duurt, te vergelijken met eigen grond.

Pas dit najaar maakt het college, in het tweede deel van de nieuwe erfpachtplannen, bekend tegen welke voorwaarden Amsterdam eigenaren laat overstappen van woningen op eeuwigdurende erfpacht. Cruciaal is de uitspraak van de Hoge Raad, die dit jaar nog besluit of Amsterdam na afloop van een tijdvak eenzijdig nieuwe kosten en voorwaarden mag vaststellen. De advocaat-generaal adviseerde de Hoge Raad eerder deze maand Amsterdam in het gelijk te stellen.

Compleet plan

GroenLinks en PvdA liggen dwars en vinden dat gemeenteraad alleen een compleet plan kan beoordelen. VVD, D66 en de SP zijn wél tevreden. Tiers Bakker (SP): 'Hoe er aan de knoppen gedraaid wordt is een later verhaal. Wij willen eerst weten wat het betekent voor arme gezinnen met een huis op erfpacht.'

Door de opsplitsing van de nieuwe erfpachtplannen in twee delen zit Seba (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) in een lastig parket. Zij hebben een referendum tegen de plannen van de gemeente aangekondigd, maar weten nu niet meer over welk deel van de plannen het aangekondigde referendum moet gaan.

Woekerrente

Over het 'canonpercentage' - de rente - beslist de gemeenteraad wél de komende weken. Koen de Lange van Seba noemt het woekerrente. De afgelopen jaren daalde het huidige canonpercentage mee met de marktrente. De gemeenteraad steunde eind 2014 het initiatief van het college om het canonpercentage te verhogen van 2,3 procent naar 'een minimum van 3 procent'.

In het nieuwe erfpachtvoorstel gaat Amsterdam uit van twee varianten. Het ene is een percentage tussen de 2,63 en de 4,45 procent, dat vervolgens wordt geïndexeerd. Het college geeft hieraan de voorkeur, maar legt de raad ook een vast percentage voor: tussen de 4,53 en 6,32 procent.

Het komt er volgens Seba op neer dat de gemeente bij een rente van 4,5 procent de grondwaarde iedere 15,5 jaar terugverdient. Bij 6,3 procent is dat na 11 jaar. Als de erfpachter de canon daarna eeuwigdurend afkoopt, betaalt hij opnieuw de volledige grondwaarde.

(Door: Ton Damen)

Lees ook: Overstapkosten nieuw erfpachtsysteem blijven vaag (22-01-16)
Lees ook: 'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet' (06-01-16)