[redacted]
Paulus Potterstraat [redacted]
1077 PB Amsterdam
tel. [redacted]
e: [redacted]**@gmail.com**

Best. ad
30-11-16
2016/
.07
CLRE
X
Kock

Amsterdam, 29 november 2016

Wethouder dr. Udo Kock
Gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Betreft: vernieuwing van het erfpachtstelsel

Zeer geachte wethouder Kock,

Als verontruste erfpachter, wie binnen 10 jaar verdrijving uit zijn huis boven het hoofd hangt, richt ik mij tot u met enkele financiële overwegingen die u wellicht aanspreken.
Overigens: het betreft in ons geval een huis dat dit jaar precies 100 jaar geleden is gekocht door mijn grootvader, die in 1945 vergeefs protest aantekende tegen de beruchte boete wegens te late canonbetaling. Een huis dat bovendien voor 2/3 verhuurd is voor sociale huren, een omstandigheid die noch bij de erfpacht, noch bij de OZB wordt meegewogen. Maar deze persoonlijke bijzonderheden laat ik verder terzijde.

Dat erfpacht schrijnend onrecht meebrengt en dat de gemeente/erfverpachter zich hiertegenover buitengewoon kil en technocratisch opstelt is niet veranderd. Althans afgaande op de communicatie met het Grondbedrijf, maar daarvoor moet ik bij uw collega Van der Burg zijn.

Voor de gemeentefinanciën lijken mij de volgende pragmatische overwegingen relevant:

- Uw voorkeur voor zoveel mogelijk afkoop van erfpachtcanons voor eeuwig ter delging van de Amsterdamse schuldenlast, komt in strijd met lange-termijn belangen van de stad, omdat daarmee de kip met de gouden eieren wordt geslacht. Uw politieke geestverwant [redacted] de sociaal-liberale wethouder die de erfpacht heeft ingevoerd, zou zich in zijn graf omdraaien. Bovendien lijken schulden op dit moment minder erg dan ze wel zijn geweest door de lage rentestand.

- Uw streefdoel zal echter niet worden gehaald zolang de gemeente blijft werken met de waarderingsmethode van de Grondwaardecommissie. Met de huidige vastgoedprijzen zal het aanbod van de gemeente voor de meeste erfpachters onbetaalbaar/niet te financieren zijn naast al aanwezige hypotheeklasten of bescheiden pensioenen. Het is dus zaak een optimum te zoeken tussen revenuen voor de gemeente en betaalbaarheid voor de erfpachters.

- Dit optimum kan niet worden gevonden zolang wordt vastgehouden aan actuele grondwaarde als grondslag voor de canonberekening. Daarvoor zijn de vastgoedprijzen te veel de pan uit gerezen in Amsterdam. Bovendien is voor de lange termijn meer voor de gemeentekas te bereiken door de erfpacht niet dicht te schroeien met een eenmalig eeuwigdurend aanbod (dat ook nog veel te duur is om te worden geaccepteerd). De erfpachters zouden misschien het liefst een eeuwigdurend aanbod wensen voor een symbolisch lage prijs, maar dat zijn liever-koekjes, daarmee wordt de gemeentekas weer te veel benadeeld.
Nee, een redelijke oplossing binnen het erfpachtstelsel ligt in een combinatie van voortdurende gematigde stijging van canoninkomsten (die de waardestijging van de grond net iets boven de inflatie weerspiegelen) en teruggaan naar de eenduidig in de gemeentelijke balans opgenomen historische uitgifteprijs van de grond. Met deze combinatie, die zonder drastische stelselwijziging met alle uitvoeringsproblemen van dien te realiseren is (immers interne instructie over de waarderingsmethode bij canonherziening naar het Grondbedrijf en naar de 3 deskundigen is voldoende) is een win-win situatie te bereiken. Dit terwijl de huidige canonherzieningen evenals de voorgestelde berekeningswijze van de GWC door de wetenschap als win-lose (niet Pareto-optimaal) wordt gekwalificeerd (proefschrift Nelisse, 2008, hoofdstuk 7/8).

De geschetste oplossing is elegant, gemakkelijk te realiseren en duurzaam goed voor de gemeentekas, terwijl het idee van stelselvernieuwing met eeuwigdurende canon het tegendeel oplevert en bovendien de meeste erfpachters gedwongen in het bestaande vermaledijde stelsel van voortdurende erfpacht zal houden. U kunt hierover zelfs met de PvdA overeenstemming bereiken, is mij gebleken.

- Mocht u niettemin voorkeur geven aan een eenmalige radicale stelselwijziging op basis van het eeuwigdurend maken van de canons (bijvoorbeeld omdat dit nu eenmaal in het coalitieakkoord is overeengekomen), dan lijkt dit nog uitvoerbaar en met voor erfpachters aanvaardbare uitkomsten te realiseren, mits een andere berekeningswijze wordt gehanteerd.
Elke erfpachter zou de volgende redenering kunnen volgen:
De gemeente heeft in 1915 (of enig jaar daarna) grond voor u aangekocht à zoveel gulden. Dat hebben we een tijdlang voor u gefinancierd in de vorm van erfpachtcanons, maar we willen er nu wel vanaf, van dat boekhouden voor u. Wij erkennen ook dat elke 50 jaar opnieuw de waarde taxeren alsof opnieuw gekocht moet worden niet deugt. Nu gaan we de canon op basis van de werkelijke aankoopprijs (net als bij nieuwbouw) laten afkopen of eeuwigdurend maken. Dus nemen de oorspronkelijke grondprijs en gaan die nu met u afrekenen in euro's van nu. Het is in een tabelletje van het Instituut voor Sociale Geschiedenis IISG op internet (bijvoorbeeld http://www.iisg.nl/hpw/calculate-nl.php) zo uit te rekenen wat u ons nu schuldig bent voor die grond van toen: 10.000 gulden in 1917 is bijvoorbeeld 77.000 euro nu qua koopkracht. (U kunt er ook voor kiezen canon te blijven betalen, die wordt vastgesteld op een rentepercentage van x, met indexering voor inflatie; niet met de inflatie dan ook binnen 'x' ingecalculeerd natuurlijk, dat is dubbel tellen).
Het voordeel is dat deze redenering is volstrekte navolgbaarheid, redelijkheid en aanvaardbaarheid. En het is ook voor de gemeente in een computerprogramma binnen enkele minuten voor 200.000 erfpachters uit te rekenen. Dan mogen er nog mensen komen met bijzondere betaalregelingen, maar dat is het dan. De gemeente krijgt hiermee een smak geld binnen, dat nog jaren de gemeentekas boven jan brengt.
Nu een paar rekenvoorbeeldjes: herenhuis in Zuid: grondprijs in 1910 volgens balans 6.000 gulden, afkoop nu na formule IISG € 66.000, canon à x%? tussen € 2.000 en € 2.500 p/j
Flat in Amsterdam Zuid-Oost: grondprijs in 1965 10.000 gulden, afkoop nu € 25.000
Appartement in Amsterdam-West: grondprijs in 1994 30.000 gulden, afkoop nu € 45.000
Huis in Amsterdam-IJburg: grondprijs in 2000 100.000 gulden, afkoop nu € 60.000, enzovoort.
Voor degenen die hebben afgekocht voor 50 jaar wordt hetgeen zij al hebben betaald uiteraard in mindering gebracht. Simpel!

- Ten slotte nog een andere overweging, die wordt ingegeven door de vergelijking tussen de huizen op erfpachtgrond en die op eigen grond. De laatste staan toevallig in de duurste buurten (Grachtengordel en rond het Vondelpark), maar ook kriskras door de stad op grond van toevallige historische oorzaken teruggaand op grondverwervingen voor 1900. Deze veelal welgestelde eigenaren betalen niet mee aan de ontwikkeling van de stad, evenals de erfpachters die er ver voor einde tijdvak tussenuit knijpen. Dat wil zeggen: zij dragen alleen bij door de OZB. De steeds zwaardere canonlast ten bate van de gemeentekas komt dus eenzijdig te rusten op de langzittende, veelal minder draagkrachtige, erfpachters. Maar die OZB, is dat dan niet een veel eerlijker manier om de lasten te verdelen? Hef van de erfpachters een betaalbare canon als tegenprestatie voor de grondpacht, zoals boven geschetst en verhoog voor alle vastgoedeigenaren een hogere OZB. Laat nou net de Haagse wetgever voor dat laatste (macro)ruimte willen maken. Maak daar gebruik van terwille van een evenwichtiger en duurzamer inkomstenbeleid. Daarbij svp ook nog de anomalie compenseren dat erfpachtwoningen krachtens de rijksregelgeving op gelijke voet voor WOZ-waarde worden getaxeerd (vrij en onbelast) als huizen op eigen grond. Daar kunt u morgen al werk van maken.

Ik hoop dat u zich voor bovenstaande overwegingen gevoelig wilt betonen, ook om gehoor te geven aan de slogan van uw lokale partijleider Paternotte tijdens de verkiezingscampagne 2014: "Laat de gemeente stoppen met het schandelijke afromen van de huizenprijzen".

In afwachting van uw gewaardeerde reactie,

