

Ik wil u hartelijk danken voor de gelegenheid het woord tot u te mogen richten.

Mijn naam is Koen de Lange en ik ben voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). SEBA voert een collectieve procedure tegen de gemeente Amsterdam over het canon herzieningenbeleid einde tijdvak. Ruim 550 erfpachters hebben zich inmiddels bij deze collectieve procedure aangesloten. Wij verwachten eind dit jaar een eerste uitspraak van de rechter.

De erfpachtwereld staat momenteel op zijn grondvesten te schudden. Mijn bijdrage zal dan ook harde noten moeten kraken.

Ik begin mijn bijdrage met het benoemen van de kern van de erfpachtproblematiek. Ik verduidelijk dit met drie voorbeelden. Ik zal daarna kijken wat de gemeente Amsterdam kan en moet doen om van erfpacht een beter product te maken

### ***Erfpacht: (on)houdbaar?***

Allereerst zal ik beginnen met een situatieschets. In Amsterdam heeft de gemeente meer dan 85% van alle grond in eigendom. Amsterdam heeft 200.000 erfpachtcontracten uitstaan. De gemeente Amsterdam is een dominante erfpachtspeler in Nederland en in de regio Amsterdam een absolute monopolist. Dit brengt voor het aanbieden van erfpacht voor woonhuizen een extra verantwoordelijkheid met zich mee. Deze verantwoordelijkheid weegt nog zwaarder doordat de gemeente een overheid is.

Het grootste deel van de erfpacht in Amsterdam is uitgegeven onder het oude wettelijk regime, waarbij de erfpachter voor het gebruik van de grond een beperkte vergoeding, de canon, betaalt als erkenning van het grondeigendom van de gemeente.

Met de invoering van het nieuw BW in 1992 is dit specifieke wettelijke karakter verdwenen en is erfpacht een 'gewoon' zakelijk recht geworden waarbij de canon typisch tot stand komt in een spel van vraag en aanbod, de marktwaarde.

De gemeente Amsterdam heeft de afgelopen 20 jaar deze nieuwe wettelijke ruimte maximaal benut. Waar ruim 70 jaar lang de gemeente de canon baseerde op de kostprijs van de grond, werd in 1993, bij de uitgifte van erfpacht op het Java-eiland, de grondslag gewijzigd in de vrije marktwaarde.

Zodoende wist men de grondexploitatie van het Oostelijk-Havengebied sluitend te krijgen. Na een aantal jaar op deze manier te hebben gewerkt is deze wijziging van de canongrondslag in het erfpachtbeleid vastgelegd met de invoering van de AB 2000.

Deze wijziging van gemeentelijk beleid viel samen met het verstrijken van het eerste tijdvak, van 75 jaar, van veel oude erfpachtcontracten. De gemeente meende, en meent dit overigens nog steeds, dat ze zonder problemen haar nieuwe beleid bij de canonherziening ook op de oude contracten toe kan passen.

Het is belangrijk om hier nu even een pas op de plaats te maken. In haar publiekrechtelijke functie kan de gemeente natuurlijk op ieder gewenst moment oud beleid vervangen voor nieuw beleid. Bij erfpachtcontracten treedt de gemeente echter niet publiekrechtelijk op, maar is ze één van de contractpartijen in een privaat contract. De gemeente kan dus niet eenzijdig de inhoud van bestaande overeenkomsten wijzigen. De gemeente kan ook niet eenzijdig de grondslag van de canon wijzigen van kostprijs naar marktwaarde.

In de afgelopen 15 jaar zijn veel erfpachters ontevreden, boos en gefrustreerd geraakt over de vrijheid die de gemeente neemt bij de canonherziening. Kort gezegd probeert de gemeente de oude contracten zo snel mogelijk om te zetten naar de AB 2000. Voorbeelden van zachte en harde dwang, misleidende informatievoorziening en willekeurige uitvoering zijn er te over. En als er dan kritische vragen worden gesteld door de Rekenkamer, blijkt de erfpachtadministratie niet op orde en blijkt het archief niet compleet. Diverse rechtszaken van boze burgers hebben ertoe geleid dat de gemeente inmiddels zorgvuldiger te werk moet gaan. In al deze gevallen heeft de rechter slechts een marginale toetsing uitgevoerd: is de procedure wel goed doorlopen. In de collectieve rechtszaak die SEBA op dit moment voert tegen de gemeente, ligt voor het eerst de vraag aan de rechter voor of de gemeente bij herziening de erfpachtvoorwaarden wel eenzijdig mag wijzigen en hierbij ook de grondslag van de canon.

Een belangrijke zaak dus, maar in wezen een gotspe dat deze gevoerd moet worden. Als banken de hypotheekrente maar iets te hoog vaststellen is Nederland te klein, of als verzekeraars polissen verkopen en veel te veel kosten in rekening brengen heeft heel Nederland het over woekerpolissen en worden de betreffende financiële instellingen aangeklaagd wegens oneerlijke handelspraktijken. Bij erfpacht, waar de financiële impact voor de huiseigenaar

vele malen groter is wordt de discussie gesust, in de doofpot gestopt of gewoon ontkent. De meest onzinnige bijdrage is die waarbij de erfpachtcanon wordt vergeleken met een belasting of een alternatief voor de WOZ aanslag. Of om nog maar een actualiteit te gebruiken: erfpacht is net als de zorgpremie het verkeerde instrument om te nivelleren. Er is sprake van willekeur als huiseigenaren in de Grachtengordel, de Willemsparkbuurt en de Prinses Irene buurt buiten schot blijven terwijl de Erasmusbuurt in Bos en Lommer, de Rivierenbuurt en het Geerdinkhof hier in Zuid Oost vol worden belast.

### ***Waarom is de erfpacht in Amsterdam een probleem?***

Stel u besluit een einde te maken aan uw scheefwoonsituatie en u koopt een appartement in Amsterdam. U denkt huiseigenaar te zijn geworden, of vanwege de erfpacht toch ten minste eigenaar van de stenen. Ik moet u nu al teleurstellen: niet alleen de grond, maar ook het huis dat u gedacht had te kopen is juridisch eigendom van de gemeente en iedere keer dat u een verbouwing doet is de gemeente eigenaar van uw investering. U heeft alleen het economisch eigendom met alle risico's en lasten verkregen. Het eerste probleem van de Amsterdamse erfpacht is dus dat u denkt iets te kopen maar u krijgt het niet.

U woont nu in uw appartement en betaalt ieder half jaar de erfpachtcanon. Bij de aankoop had uw notaris nog gezegd dat over een aantal jaar de gemeente de canon kan herzien. Maar op uw vraag hoe hoog deze dan wordt wist de beste man het antwoord niet. Deze was op dat moment niet te bepalen. U was gerustgesteld toen u hoorde dat een deskundigencommissie de canon te zijner tijd opnieuw zou vaststellen. De opmerking van de notaris was toch al mosterd na de maaltijd, want de koop was al gesloten, de koopprijs was al bepaald en de hypotheek al geregeld. Bovendien had uw aankopend makelaar laten zien dat u een marktconforme prijs voor het appartement betaalde. Hij had zelfs nog wat van de prijs afgekregen. In Amsterdam heb je nu eenmaal erfpacht. Als u een aantal jaar later dan een brief krijgt van de gemeente en u verzoekt een deskundige aan te wijzen voor de herziening van de canon, belt u gelijk met uw makelaar met de vraag of hij een deskundige voor u weet. De makelaar zegt dat hij deskundig is, hij is immers lid van de erfpachtkamer van de MVA. Hij heeft vaker met gemeentedeskundigen onderhandeld. Hij denkt ook dit keer weer een goede deal voor u te kunnen maken. Als u zich vervolgens een hoedje schrikt als u het deskundigenrapport in handen krijgt en blijkt dat de canon 50 keer hoger wordt vastgesteld als de oude canon, geeft de makelaar niet thuis. De deskundigencommissie heeft in onafhankelijkheid de nieuwe

canon moeten bepalen. Dat was de opdracht. En als het aan de gemeentedeskundige had gelegen was de canon met wel 60 keer omhoog gegaan. Hij heeft dus zijn best gedaan.

Het tweede probleem van de Amsterdamse erfpacht is dus dat u denkt te weten waar u aan toe bent, maar u moet opeens meer dan één of twee netto maandsalarissen aan canon gaan betalen.

U heeft inmiddels een levenspartner gevonden en besluit een gezin te stichten. Het appartement wordt weer te koop gezet. Na de vorige ervaring neemt u toch maar een andere makelaar in de arm en deze vertelt u dat u blij mag zijn als u uw geld dat u betaalde voor het appartement er weer uit krijgt. De nieuwe canon is op basis van een andere grondslag bepaald waarbij de historische waardestijging aan de grond is toegerekend. U heeft op deze manier dus indertijd te veel betaald voor het appartement.

Het derde probleem van de Amsterdamse erfpacht is dus dat u denkt vermogen op te bouwen, maar u doet dit niet.

### ***Een beter erfpachtproduct voor wonen***

Het erfpachtproduct zoals dit nu door de gemeente Amsterdam wordt gevoerd is ook volgens de huidige maatschappelijke maatstaven voor financiële producten een ondeugdelijk product, waarbij de belangen van de consument, de burger, de Amsterdammer, onvoldoende in beeld zijn. Het probleem is dat er geen enkel wettelijk kader of toezicht is dat zorg draagt voor een minimale bescherming van het consumentenbelang. Erfpacht valt niet onder toezicht van de AFM of DNB. Kortom we zijn overgeleverd aan hetgeen in het erfpachtcontract al dan niet is bepaald en hoe de gemeente zich als grondmonopolist gedraagt.

SEBA vindt dat de gemeente Amsterdam als monopolist en overheid haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt als ze bij het ontwerpen van haar erfpachtproduct de erfpachter centraal stelt en ervoor zorgt dat de erfpacht minimaal voldoet aan vier criteria: Erfpacht moet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig zijn. Wij zijn het er niet mee eens dat het College erfpachters niet inhoudelijk betreft bij het ontwerp van de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Dit laat zien dat erfpacht in Amsterdam sterk gepolitiseerd is en dit komt de kwaliteit van het erfpachtproduct niet ten goede. Dit weerhoudt mij er echter niet van om nu toch twee suggesties te doen.

Bij het ontwerpen van een nieuw erfpachtproduct moet de gemeente zichzelf als eerste de vraag stellen: hoe voorkom ik vermijdbare teleurstellingen bij erfpachters? Communicatie is een cruciaal onderdeel bij de uitgifte van een erfpachtproduct. Communicatie over de canon en de erfpachtvoorwaarden moet glashelder zijn en mag niet misleidend zijn. Duidelijk zijn alleen is echter niet voldoende om voorzienbare teleurstellingen te voorkomen. De gemeente zal zich ervan moeten vergewissen dat een redelijk handelende woonconsument de werking van het erfpachtproduct ook daadwerkelijk begrijpt. Het is daarnaast in het belang van de erfpachter, dat hij ook gedurende de looptijd van de erfpacht goed door de gemeente geïnformeerd wordt.

Als tweede suggestie voor het ontwerpen van een nieuw erfpachtproduct raden wij de gemeente aan om het erfpachtbeleid te objectiveren en ervoor te zorgen dat ze het kan uitleggen. Het objectiveren van het erfpachtbeleid dwingt zowel marktpartijen als politieke partijen om fundamenteel na te denken over essentiële aspecten van het erfpachtbeleid. Een concreet voorbeeld wil ik u hiervan geven. De constatering in het huidige erfpachtbeleid dat de grondprijs ook bij herziening gebaseerd wordt op de marktwaarde is niet houdbaar. Waarom wordt voor deze methode gekozen? Welk doel wordt hierbij nagestreefd? Welke alternatieve methoden zijn er? Wat is de verwachte uitwerking hiervan op erfpachtrechten? Wat is het belang van de erfpachter? En zo verder.

Tot besluit: een modern erfpachtbeleid bevat richtlijnen over de totstandkoming van besluitvorming van de canon (de grondprijzenbrief). Vastlegging van die besluiten is essentieel om het gevoerde erfpachtbeleid te kunnen toetsen. Een second opinion op de uitkomsten alleen is hierbij onvoldoende.

Dank u wel voor uw aandacht.

Koen de Lange

20.11.2012

Politiek café VVD Amsterdam Z-O Bijlmerparktheater

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

[www.erfpachtinamsterdam.nl](http://www.erfpachtinamsterdam.nl)