

Meer dan honderd jaar geleden werd erfpacht ingevoerd in Amsterdam. Achterliggende gedachte was dat huizen betaalbarer zouden worden als starters op de woningmarkt niet voor de grond hoefden te betalen. De gemeente hield de grond in eigendom en rekende daar geld voor: de erfpachtcanon. Het ingevoerde systeem zou koophuizen voor iedereen betaalbaar maken. Maar van dat goede voornemen is echter weinig meer over.

VAN ONZE AMSTERDAMREDACTIE



Wethouder Maarten van Poelgeest weigert in het openbaar verantwoording af te leggen voor het mislukte erfpachtbeleid. De huizenbezitters zijn woedend.

In Zuid gaat de erfpacht fors omhoog. Bewoners gaan 500 euro per maand meer betalen.

Erfpacht of aardappelen?

Erfpacht is in Amsterdam in de loop der jaren onnodig complex geworden. Consumentvriendelijk is het allang niet meer. De gemeente lijkt erfpacht vooral te zien als een extra belasting waarmee de gemeentekas wordt gespekt. Daarmee jaagt het zijn eigen bewoners de stuipen op het lijf. De herziening van erfpachttarieven, de zogeheten canon, gaat als een slang door de stad. Elk jaar lijkt een ander gebied aan de beurt voor een forse herziening.

De gemeente heeft er zelf een potje van gemaakt. Op dit moment is de Erasmusbuurt in Bos en Lommer aan de beurt. De huizen dateren uit eind jaren dertig. De afgelopen twintig jaar werden de woningen door corporaties gesplitst en verkocht. De gemeente veranderde in die periode tot tweemaal toe voorwaarden. De zaak knelt, omdat iedereen in de buurt per 2014 een nieuwe canon krijgt, maar elke buur heeft andere voorwaarden. Fysiek is er in die tijd echter niks met de huizen en de grond gebeurd. Bewoners begrijpen het niet dat de gemeente bij splitsing en na herziening van een tijdvak met volledig nieuwe voorwaarden kan komen, met daarin verslechtingen voor erfpachters.

Ook bewoners van Slotervaart kregen afgelopen jaren met nieuwe voorwaarden te maken als huiseigenaren een extra etage op hun woning wilden zetten. Dat de gemeente in het geval van opbouw extra erfpacht in rekening brengt, noemt raadslid Lex van Drooge „ridicूल. Als iemand een extra etage bouwt, kost het geen extra grond, dus waarom zou er extra erfpacht in rekening moeten worden gebracht?” Dan speelde in Slotervaart nog mee dat burens allemaal een ander bedrag aan extra erfpacht moesten betalen. Volgens de bewoners heeft verantwoordelijk wethouder Maarten van Poelgeest daarover tegen hen gezegd dat een zak aard-



Bewoners van de Vlaamse buurt kregen willekeurige aanslagen voor hun opbouw.

appelen op de markt ook elke dag een andere prijs heeft. Van Poelgeest zelf wil hierop niet ingaan.

Vorig jaar trof de erfpachtlang bewoners in Amsterdam-Zuid. Bewoners in de Cliestraat in Zuid kunnen er naar hartenlust over meepraten. Daar zijn voorbeelden bekend van erfpachters die voortaan 500 euro in plaats van de huidige 5 euro per maand moeten gaan betalen.

Die herziening van de erfpachttarieven is precies waar de zaak knelt. Als over vijf jaar je erfpachtcanon afloopt, beginnen banken te piepen dat het onduidelijk is hoeveel woonlasten erbij komen. Want eigenlijk komt het er op neer dat je in Amsterdam niet weet wat je koopt als je een huis koopt. „Niemand heeft ook maar een flauw idee hoe de tarieven na afloop van de termijn herzien zullen worden”, zegt Koen de Lange van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam. „Je kunt geen enkele inschatting maken.” De Lange is een rechtszaak begonnen tegen de gemeente. Noodgedwongen, zegt hij. „Van Poelgeest wil de discussie



Burens in de Erasmusbuurt krijgen per 2014 allemaal een ander erfpachttarief voor hetzelfde stukje grond.

niet aan. Het is frustrerend dat je niet in gesprek kunt komen met je stadsbestuurders. Tegen mij heeft-ie geroepen dat ik maar naar de rechter moest gaan als het systeem me niet bevalt.”

Enkele jaren geleden zijn bewoners al naar de rechter gestapt. Die heeft toen de taxatierapporten van deskundigen vernietigd. Uit een taxatierapport moet te herleiden zijn hoe de gemeente tot een nieuwe canon komt. Dat was onvoldoende. Het dossier ligt inmiddels in de la van de gemeente. Die weet niet wat ze er mee aan moet.

„Opmerkelijk genoeg is dat de gemeente de verantwoordelijkheid altijd volledig van zich afschuift. De makelaar of notaris moet het de huizenkoper maar vertellen. Terwijl het de gemeente is die de regels verzint”, zegt De Lange daarover. „En ook over de hoogte van de canon zegt de gemeente nooit wat. Dat laten ze over aan zogenaamde deskundigen.” Doorbraak is dat Van Poelgeest wel heeft laten weten dat hij wil gaan kijken hoe het zit met de deskundigen. „Ook hij ziet dat het sys-

teem rammelt”, aldus Van Drooge.

In het boek 'Honderd Jaar Erfpacht' staat dat de tarieven bij een canonherziening ongeveer zestien keer over de kop gaan. Van Poelgeest riep eerder dit jaar in de gemeenteraad dat de verhoging tussen de twintig en dertig keer uitkomt. Maar in werkelijkheid gaan de tarieven veertig tot tachtig keer over de kop.

Uiterst opmerkelijk in het erfpachtdossier is dat de gemeente zich sinds 1993 niet meer facilitair heeft opgesteld, maar meer als speculant. De erfpachttarieven werden vanaf toen niet meer op kostprijs van de grond gebaseerd, maar op marktwaarde.

In 1923, toen het Grondbedrijf werd opgericht, heeft de gemeente gezegd dat de grond wordt uitgegeven op basis van de kostprijs. De gedachte was dat het grondbeleid van de gemeente ten dienste stond van de volkshuisvesting. In 1993 is dat eigenhandig op basis van marktwaarde vastgesteld. De vraag is nog steeds niet beantwoord waarom bewoners ineens de marktwaarde zouden moeten gaan betalen.

Daar komt nog bij dat sinds 1994 een groep Amsterdammers hun erfpacht plotseling moest afkopen voor een periode van vijftig jaar. Dat is toen ingevoerd omdat de stad extra geld nodig had. Daarmee zijn de Oostelijke Eilanden en IJburg aangelegd. Een regeling voor jaarlijkse betalingen werd vanaf toen niet meer mogelijk. Omdat er enorme schaarste was, kreeg de gemeente dat gemakkelijk verkocht. Ondertussen vloeit er jaarlijks ongeveer 50 miljoen euro aan erfpachtinkomsten in de gemeentekas. Die worden voor een belangrijk deel toegevoegd aan de algemene middelen. „Daarmee is erfpacht een gewone belasting geworden”, zegt Van Drooge, die het dossier enkele jaren geleden al in de gemeenteraad aanklaarde.