

Stop met dat onrechtvaardige erfpachtsysteem; Gemeente Amsterdam klopt burgers duizenden euro's uit de zak met bizarre verhogingen van de erfpacht

De erfpacht zadelt mensen op met een onrechtvaardige extra belasting die voor veel ellende zorgt. In de tussentijd profiteert de erfpachtvrije grachtengordel **schrijven drie CDA-politici**.

Stel, u woont in een flat en betaalt elk jaar huur aan het 'Grootgrondbedrijf' over de grond waarop het flatgebouw staat. Dit bedrijf heeft een monopoliepositie. De aandeelhouder kan bepalen waar en hoeveel er wordt gebouwd, stelt de prijzen vast en kan eenzijdig de termen van het huurcontract veranderen.

Na enige tijd verhoogt dit Grootgrondbedrijf de huur met 5.460 procent, tot 1.785 euro per jaar. Dit is ongeveer uw maandsalaris. Deze giga-verhoging wordt gerechtvaardigd met ingewikkelde, omstreden berekeningen die niet openbaar en in zekere zin arbitrair zijn.

U kunt geen kant op, want u kunt uw woning niet optillen en elders neerzetten. Als u niet op tijd de huur overmaakt, moet u een boete betalen van tien keer de huursom. Als u eenmaal hebt betaald, kunt u niet meer in beroep gaan, maar zit u er voor vijftig jaar aan vast, tot er weer een nieuwe verhoging komt. Als u zegt dat u dit niet kunt opbrengen, wordt er gesuggereerd dat u dan kamers moet verhuren of moet verhuizen.

Roept dit feodale of kafkaëske herinneringen op? Het is aan de orde van de dag in de hoofdstad. Het bedrijf heet OGA en is het rode paradepaardje van Amsterdam. Ook andere steden in Nederland kennen erfpacht, maar daar kan ze eeuwigdurend worden afgekocht. Alleen in de hoofdstad bestaat nog het stelsel dat de gemeente elke zoveel jaar de canon kan verhogen.

Onlangs heeft een linkse meerderheid van de gemeenteraad met veel bombarie de uitgangspunten van haar erfpachtbeleid herbevestigd, onder meer dat „de waardestijging van de grond toekomt aan de gemeenschap" (lees: de gemeentekas). Het komt erop neer dat burgers in Amsterdam de grond waar ze wonen niet mogen bezitten. Erfpacht is verplicht, behalve de grond in het historische centrum en rond het Vondelpark. Deze is nog wel in bezit van de bewoners zelf, omdat die wijken zijn gebouwd voor de invoering van erfpacht in 1896.

Voor de invoering van erfpacht bestonden goede redenen. Door de erfpacht kon de gemeente de ruimtelijke ordening sturen. Er waren nog geen bestemmingsplannen, geen onteigeningswet en geen antispeculatiewetgeving. Die zijn er nu wel. Van de oorspronkelijke redenen is er nog één over: geld. De stad verdient er tachtig miljoen euro per jaar mee.

Dit is meer dan wrang. De facto is erfpacht een extra vorm van belasting, bovenop de onroerendezaakbelasting. Belastingheffing is evenwel gebonden aan wettelijke eisen. De regels moeten openbaar zijn, je moet in bezwaar en beroep kunnen gaan en de regels moeten op iedereen op dezelfde manier van toepassing zijn. Je kunt niet zeggen: btw is 40 procent voor Oost-Brabanders en 2 procent voor Friezen.

Erfpacht is een privaatrechtelijk middel. Het is een zakelijk contract tussen twee partijen: individuele burgers en het gemeentelijk grondbedrijf. Daarom kan de gemeente van alles maken wat nooit met belastingen zou mogen. De partijen zijn bovendien niet evenredig. De gemeente heeft een marktmonopolie en als overheid allerlei extra bevoegdheden, plus diepe zakken voor een lange juridische arm.

Enkele bewoners in Amsterdam Oud-Zuid kregen onlangs een nieuwe erfpachtaanslag van 109.000 euro voor vijftig jaar. Na een protestbrief werd dit bedrag verlaagd naar 17.000 euro. Dit is goed voor deze bewoners, maar hoe zit het met mensen die geen advocaten en experts kunnen inhuren om bezwaren te maken en rechtszaken aan te spannen?

Toch verdedigde PvdA-woordvoerder Michiel Mulder dit systeem onlangs als een noodzakelijk wapen tegen overheersing door „de marktmachten, de vastgoedbonzen, de betonbaronnen“, opdat „rechtvaardigheid en eerlijkheid het voor het zeggen hebben“ en niet „de hebzucht, het grote graaien van de markt“. Tja, met zo'n vijandbeeld heb je geen argumenten meer nodig.

Erfpacht betreft gewone Amsterdammers met een huis of appartement, van gemiddeld 250.000 euro. Met een beroep op duistere „marktmachten“ gedraagt de gemeente Amsterdam zich tegen haar eigen burgers als een snoeiharde kapitalist. Mogelijk is hierbij zelfs sprake van misbruik van economische macht. Dit is reden om de Nederlandse Mededingingsautoriteit te verzoeken dat te onderzoeken.

Ondertussen blijft de grachtengordel dus gevrijwaard. Onduidelijk is waarom leden van PvdA of GroenLinks daar, als ze werkelijk principieel vinden dat grondwaardestijging de gemeenschap toekomt, niet vrijwillig jaarlijks die paar duizend euro in de gemeentekas storten.

In zijn boek over het Ancien Régime schrijft Alexis de Tocqueville dat de feodale idee dat alle grond van de staat hoort te zijn opnieuw is gelanceerd door Lodewijk XIV van Frankrijk, de Zonnekoning - en dat het grondbeginsel van het socialisme dus voortkomt uit de absolute monarchie. Amsterdammers hoeft dit niet te verbazen. Het Amsterdamse erfpachtsysteem is archaisch, exorbitant, ondoorzichtig, en uiterst onrechtvaardig. Stop ermee.

Sander de Rouwe is Tweede Kamerlid voor het CDA. **Luc Blommers** en **Diederik Boomsma** zijn duoraadsleden voor het CDA in Amsterdam.