

'Erfpacht blijft met nieuw

TON DAMEN

AMSTERDAM - Het voorgestelde nieuwe erfpachtsysteem van Amsterdam is verhelderend. De erfpacht van nieuw uit te geven grond kan niet langer afgekocht worden, maar wordt maandelijks voldaan. Daardoor lijkt erfpacht minder op eigen grond.

Dit zegt Koen de Lange van de Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (Seba), die eigenlijk helemaal van de

erfpacht af wil. Hij reageert op voorstellen waarmee Amsterdam het erfpachtsysteem wil moderniseren.

Het is volgens De Lange een hardnekkig misverstand dat een huis op erfpacht bijna even aantrekkelijk is als een woning op eigen grond. Omdat in Amsterdam veel koophuizen op erfpacht zijn gebouwd, dachten kopers vaak dat dit amper slechter was dan een huis op eigen grond. De Lange: "Dat is niet zo. Kopen op erfpacht betekent dat je iets hebt gekocht wat staat op grond van een an-

der. Erfpacht blijft door de Amsterdamse voorstellen een onaantrekkelijke en dure vorm van huren."

Amsterdam zal de erfpacht jaarlijks blijven indexereren. Complete herziening van de erfpacht gebeurt voortaan bij verkoop van de woning, en niet als het tijdvak afloopt. Verder komt er een vaste verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de jaarlijkse erfpachtsom. De Lange juicht het toe dat daardoor het ritueel van dure taxateurs bij herziening van de erfpacht voorbij is.

stelsysteem onaanvaardbaar'

De nieuwe regeling geldt niet voor bestaande gevallen. Die mogen als het tijdvak afloopt besluiten of ze opnieuw de erfpacht voor een lange periode afkopen of dat zij in het nieuwe systeem opgaan.

De Lange heeft veel kritiek op de manier waarop de gemeente Amster-

dam het nieuwe erfpachtsysteem heeft uitgewerkt. "Amsterdam wil op zijn minst evenveel als vroeger aan de erfpacht verdienen. Het is een melkkoe."

Amsterdam houdt vast aan het 'residuele grondprijnsprincipe'. Dat gaat ervan uit dat de prijs van de grond is opgebouwd uit de waarde van het huis exclusief de bouwkosten. Als de prijs van een huis stijgt, is dat te danken aan de grond, en wordt de grond duurder, redeneert de stad.

Ook heeft De Lange bezwaren tegen

het voorstel het canonpercentage te koppelen aan de rente op de vastgoedmarkt. De Lange: "Ik koop om van marktvloeden af te zijn. Maar als de rente stijgt, neemt mijn canon toe terwijl de stad zichzelf wél indekt tegen hogere rente."

Ook makelaars zitten met de kwestie in hun maag.

Op de huizenmarkt tekent zich een positief effect af. Nieuwe koophuizen lijken meer dan twintig procent goedkoper omdat ze zonder grond verkocht worden.

'Erfpachters zien zich vooral behandeld als melkkoe van gemeente'