

# Seba jut Amsterdamse erfpachters op met

**T**oen het Amsterdamse college van b. en w. op 22 mei de uitgangspunten voor een verbeterd erfpachtsysteem presenteerde, noemde Koen de Lange, voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba), het nieuwe systeem in een eerste reactie verhelderend. Ook juichte hij het toe dat er in de voorstellen een vaste verhouding tussen de marktwaarde van de woning en de jaarlijkse pachtsom komt, waardoor het ritueel van dure taxateurs bij herziening van de erfpacht voorbij is.

Hoewel de voorstellen sindsdien nog slechts in het voordeel van de erfpachters zijn bijgeschaafd, is De Lan-

ge toch 180 graden gedraaid (zie *Het Laatste Woord* van woensdag).

Met de voorstellen die nu voorliggen wil het college het Amsterdamse erfpachtsysteem voorspelbaarder en transparanter maken en een aantal problemen oplossen. In het huidige systeem kan de vergoeding die iemand moet betalen voor de grond onder zijn woning tijdens de woonduur veranderen. Doordat de hoogte van die vergoeding vaak vijftig of vijftenzeventig jaar geleden is vastgesteld op basis van de toen geldende huizenprijzen, is de stijging groot. Bovendien wordt de hoogte van de vergoeding nu bepaald door makelaars die op allerlei verschillende getaxeerde

waardes uitkomen. Erfpacht wordt hierdoor onvoorspelbaar en onduidelijk, ook voor financiers.

In het voorgestelde nieuwe systeem koppelen we de erfpacht voortaan aan de woonduur. Hierdoor hebben Amsterdammers zolang ze in dezelfde woning wonen, zekerheid over de hoogte van de vergoeding die ze moeten betalen. Als ze hun woning verkopen wordt de verschuldigde erfpacht opnieuw vastgesteld volgens een vaste formule, die bijvoorbeeld ook rekening houdt met het feit dat ook het bouwen van een huis steeds duurder wordt. Iedereen die een woning op erfpacht wil kopen kan zo uitrekenen welke erfpacht daarbij hoort.

Zelfs Koen de Lange moest toegeven dat dit verhelderend werkt. Misschien dat hij daarom nu zijn strijd tegen erfpacht voortzet op basis van onwaarheden en onzin. Volgens De

## Niemand zullen zijn bestaande rechten worden afgepakt

Lange wil het college al het opgebouwd vermogen van de Amsterdammers afroten, legt het college een vermogensheffing op aan arme mensen in Bos en Lommer en brengt het

huizenbezitters aan de bedelstaf. Allemaal onzinpraatjes.

De feiten:

■ Het nieuwe stelsel wordt budgettair neutraal ingevoerd: ten opzichte van het huidige systeem gaat de gemeente niet meer en niet minder verdienen. Dit uitgangspunt wordt als het aan het college ligt volgende week door de raad klip en klaar bestoten;

■ Ja, de grond in het centrum is meer waard dan de grond in Zuidoost en dus betaalt iemand in het centrum meer voor de grond dan iemand in Zuidoost. Dat is geen vermogensbelasting, dat is rechtvaardig;

■ En ja, de grond is de laatste tien jaar in de negentiende-eeuwse ring snel

## onwaarheden

meer waard geworden. Daar hebben alle Amsterdammers aan meebetaald. Gelukkig is de grond ook grotendeels in bezit van alle Amsterdammers, zodat ook alle Amsterdammers meeprofiteren van de gerealiseerde waardeverhoging en niet alleen die mensen die toevallig in dit deel van de stad wonen. Ook dat is geen vermogensbelasting, het is de kern van ons erfpachtsysteem;

■ En nee, niemand zullen zijn bestaande rechten worden afgepakt, dat kan en wil de gemeente niet. Mensen die hun erfpacht vooruitbetaald hebben, kunnen net als nu deze rechten gewoon doorverkopen aan een nieuwe koper. Niemand wordt ge-

dwongen de nieuwe Algemene Bepalingen over te nemen.

Het is mij bekend dat wij leven in een 'dramademocratie' waarin feiten het dreigen af te leggen tegen grotske beelden over overheden die de arme goedwillende burgers bedonderen en beroven. Naar mijn bescheiden mening is een dergelijke bijdrage aan het publieke debat leuk als je een hype wilt creëren, maar het draagt niet bij aan de discussie om ons rechtvaardige erfpachtsysteem - waarin iedereen meedeelt in de waardeverhoging van de grond - transparanter en voorspelbaarder te maken.

Maarten van Poelgeest,  
wethouder Grondzaken