

Amsterdam mort eensgezind over erfpacht

De strijd om het Amsterdamse erfpachtbeleid laait op. De initiatiefnemers van een referendum tegen een vernieuwing verzamelden al drieduizend handtekeningen.

TON DAMEN

Het is nu of nooit. Koen de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (Seba), meldde gisteren dat de stichting al drieduizend handtekeningen heeft verzameld tegen de erfpachtplannen van de gemeente. Hij had er twaalfhonderd nodig. "Het onderwerp leeft enorm."

Morgen buigt de Amsterdamse gemeenteraad zich over de uitgangspunten voor nieuwe erfpachtvoor-

waarden, zoals wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks) die eind mei heeft ontvouwd. Het is geen geheim dat PvdA, GroenLinks en SP, een raadsmeerderheid, de uitgangspunten steunen.

Vandaar dat de Seba haast maakt met het referendum tegen de erfpachtplannen. De Lange: "Als de gemeenteraad de plannen aanneemt, krijgt het college vrij baan en valt de uitwerking niet meer tegen te houden."

Aanleiding voor de modernisering van het erfpachtstelsel is dat het huidige systeem onduidelijkheid schept en ook verzet oproept. De nood werd hoog toen mede door de crisis bij banken vragen rezen over de betaalbaarheid van de erfpacht. Daarmee kwam de financierbaarheid van Amsterdamse woningen in geding.

De gemeenteraad besloot daarom in juni 2012 het college opdracht te geven het stelsel te onderzoeken en

zo nodig aan te passen. Intertijd heeft de gemeente alleen twee vluchtige onderzoeken naar de voorlopige plannen laten uitvoeren, door de bureaus Campanen en Regioplan; de uitkomsten daarvan zijn slechts globaal. Een jaar later is nog steeds geen sprake van een nader onderzoek. Wel liggen er 'contouren' voor een nieuw stelsel. Van Poelgeest wil die snel uitwerken om de zaak nog voor de verkiezingen van 2014 af te werken.

Een greep:

- Erfpacht kan niet worden afgekocht.
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Complete herziening van de canon gebeurt bij verkoop, niet na afloop van een tijdvak.
- Er komt een vaste verhouding tussen de marktwaarde en de jaarlijkse erfpachtsom.
- Wie nu al grond in erfpacht heeft,

mag kiezen voor het bestaande systeem.

■ Amsterdam wil evenveel als nu verdienen aan de erfpachtgelden.

Naar verluidt is Van Poelgeest bereid zijn voorstellen te versoepelen om coalitiepartner VVD mee te krijgen.

'Appartement wordt in crisis onverkoopbaar door dure canon'

Zo zou hij het afkopen van erfpacht toch willen toestaan en komen met een oplossing zodat waardestijgingen als gevolg van verbouwingen niet met canonverhoging wordt bestraft – de 'badkamerpremies'. Verder zou hij kopers van een huis op erfpachtgrond willen vrijwaren van canonverhoging als gevolg van grote inflatie.

Maar nooit eerder waren particulieren en partijen buiten de Stopera zo eensluidend in hun verzet tegen de Amsterdamse erfpacht. De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), die zich in de hoogtijdagen van de huizenmarkt nooit uitsprak over het Amsterdamse stelsel, is eveneens kritisch, en ook de Vereniging Eigen Huis (VEH) roert zich. De Seba vindt dat de gemeente broddelwerk levert.

De Lange: "Iemand koopt een appartement voor 450.000 euro, waarvan 150.000 euro bestemd was voor de afkoop van de erfpacht voor vijftig jaar. Vervolgens zakt de verkoopprijs van het appartement door de crisis en vooral door de problemen met erfpacht naar 250.000 euro. De waarde van de opstal is dan 100.000 euro, doordat de gemeente aan haar grondprijs vasthoudt. Het appartement wordt onverkoopbaar. De gemeente Amsterdam stuurt de rekening van de crisis naar de huizenbezitter."