

Eeuwige strijd om de erfpacht

Het referendum tegen de Amsterdamse erfpacht lijkt door te gaan. Er zijn al ruim achtduizend handtekeningen. De stad kan in de tussentijd een plan voor modernisering niet invoeren. Voor- en tegenstanders slijpen de messen.

TON DAMEN



Erfpacht, 'huren' van grond voor je huis, stamt uit 1896. De stad wil waardestijging van grond aan de gemeenschap doen toekomen, tegenstanders zeggen dat huiseigenaren structureel te veel betalen. FOTO FLORIAN SCHNEIDER

Voor **Koen de Lange**, voorzitter van de Stichting Erfpachtersbelang (Seba)

Hij is de belangrijkste tegenstander van het systeem van erfpacht. Iaren strijd delen het verzet groeien. Vele rechters raken van onder meer Seba maakten het de stad moeilijk.

Bent u bijna waar u wilt zijn?

"Door de crisis leek het erfpachtsysteem bijna vanzelf te bezwijken. Overigens zijn wij niet tegen een gezond erfpachtsysteem. Het zou mooi zijn als de koper van een huis de keuze zou hebben tussen een woning op eigen grond en woningen op erfpacht, die goedkoper moeten zijn."

Wat bestrijdt u wel?

"Wij zijn tegen het Amsterdamse erfpachtsysteem, waarbij de stad eenzijdig alle voorwaarden aan het einde van een tijdvak mag wijzigen. Amsterdam functioneert als een monopolist, met tachtig procent van de grond in bezit. De stad bepaalt jaarlijks zelf de prijs van de grond en hoeveel er wordt gebouwd. Zij creëert schaarste en berekent zelf die hogere prijs."

Een monopolist die alle contracten verandert?

"Ja. Dát maakt kopers van een huis rechteloos. Er worden daarom ook steeds rechtszaken aangespannen. We zeggen dat sommige woningbezitters ineens een erfpachtverhoging kregen die ze niet konden betalen."

Wat raakt u daarbij het meest?

"Dat het de stad al lang niet meer gaat om erfpacht. De gemeente wil de hoogste opbrengsten incasseren."

Waaruit blijkt dat dan?

"Als je ervan uitgaat dat erfpacht een economisch goed is, moet dit ergens uit blijken. Er moet een prijsverschil zijn tussen eigen grond en grond die in erfpacht wordt afgestaan. Dat laatste is minder aantrekkelijk en moet goedkoper zijn. Dat zou een reden zijn voor mensen met minder geld voor erfpacht te kiezen. Maar de stad doet alsof erfpacht niet zo goed is als eigen grond."

"Een tweede probleem is de residuale grondwaardemethode waarbij Amsterdam alle waardestijging van de grond aan de stad toekent. Amsterdam doet niks, maar incasseert wel. De grondprijs wordt berekend door de waarde van de woning te ver-



Koen de Lange FOTO FEMKE BOERHANS

minden met de herbouwwaarde. Een huizenbezitter kan zo nooit vermogen opbouwen."

Komen de moderniseringsplannen waarvan de stad werkt (canon kan niet afgekocht worden, de herziening van het canon gebeurt bij verkoop, er komt een vaste verhouding tussen marktwaaarde en de erfpacht) deels

aan uw bezwaren tegemoet?

"Nee. De wethouder probeert eigen ideeën in de rustige zomer door de gemeenteraad te jakkieren. Daar komt bij dat de nieuwe plannen 'budget-neutraal' ingevoerd worden. De opbrengsten moeten hetzelfde blijven."

De gemeente sluit toch compromissen?

"Dat als je een badkamer in je huis zet, je niet daardoor meer erfpacht hoeft te betalen. Dat zijn kruimels."

Waaruit blijkt dat de gemeente ongelijk heeft?

"Uit de rechtszaken die wij en anderen hebben gevoerd. Dit is in 2000 begonnen met de Honneblerzaak, genoemd naar de familie die de erfpacht aanvocht. De canon moest uiteindelijk een kwart worden verlaagd. In 2009 betwistte de Nederlandse Vereniging van Erfpachters de rechtmatigheid van erfpachtherziening. Het was niet rechtmatig. En nu hebben we de Seba-zaak gewonnen, waarbij de rechter ook weer in ruim vierhonderd gevallen de erfpacht rapporten van de gemeente verwierpt. Wij gaan door."

Tegen Marjolein Moorman, fractieleider van de PvdA in de gemeenteraad

Zij vindt dat juist in de 'sociale en democratische stad' Amsterdam de financiële opbrengsten van de grond naar de gemeenschap moeten gaan.

Waarom moet de huizenkoper steeds opnieuw voor het gebruik van de grond betalen?

"Omdat de meerwaarde van de grond ten goede moet komen van de Amsterdam. We willen de winst op de grond niet zijn allen verdelen. Amsterdam is van Amsterdammers, niet van speculanten. Dan moeten niet alleen maar rijke mensen die de grond kunnen kopen."

Wordt er gespeculeerd met de grond?

"Als je alles aan de markt over zou laten wel. Uiteindelijk denken wij dat, gemeten over een lange periode, de grondprijzen stijgen. De meeste huizenkopers realiseren zich niet dat als zij een huis kopen, die grond op termijn steeds meer waard wordt. Maar dat is wel zo en die winst moet verdeeld worden. Bovendien denken we dat we de grondprijzen met erfpacht beter beheersbaar maken."

Suggereert u daarmee dat de grondprijzen in andere steden niet beheersbaar zijn?

"Amsterdam is moeilijk vergelijkbaar met andere steden. Amsterdam is een aantrekkelijke stad. Dat komt door de cultuur, het mooie uitgaanscentrum, de vele happenings. Wiens verdienste is dat? Komt dat door het huis? Nee, als het in de provincie had gestaan was het minder waard geweest. Het is de verdienste van de stad. Die investeert; daarom moet de grondopheniging ook naar de stad gaan. Daarmee kunnen we mooie projecten financieren, en musea, theaters en bibliotheken bouwen. Dat is sociaal."

Het erfpachtsysteem is in de jaren dertig goedkoper gemaakt omdat het crisis was. In 1996 moest er meer geld naar de stad vloeien, en nu moet het weer op de schop. Dat klopt toch niet?

"Het principe van erfpacht willen we vasthouden. Maar wij willen niet individuele huizenbezitters in problemen brengen. Het huidige systeem heeft makken en daarom willen we het moderniseren."



Marjolein Moorman FOTO FEMKE BOERHANS

Wat moet veranderen?

"Als mensen na vijftig jaar ineens veel meer canon moeten betalen, valt dat vaak rauw op hun dak. We willen dat de erfpacht niet meer in één klap na een tijdvak verandert, maar dat de canon wordt herzien bij verkoop van een woning. Tegelijkertijd wordt de erfpacht niet gekoppeld aan een

taxatie, maar aan de reële prijs bij verkoop."

Moet erfpacht niet goedkoper zijn dan eigen grond?

"Nee, de gemeente heeft berekend dat die prijzen over een periode van vijftig jaar gelijk zijn."

Dan heeft de bezitter van eigen grond toch een enorm voordeel?

"We zouden ook willen dat in Amsterdam alleen maar huizen waren die op erfpacht stonden. Dat kan niet omdat er al een stad was toen in 1896 het erfpachtsysteem werd bedacht."

Heeft u zelf een huis op eigen grond?

"Ik weet het niet. Maar ik zou het huis er niet voor laten staan als het op erfpacht stond." (Later keek ze het na: het huis staat op erfpacht.)

Wat vindt u ervan dat er een referendum over erfpacht komt?

"Als mensen een referendum willen, moet die er komen. Ik schik me naar de wens van de Amsterdammers en heb er alle vertrouwen in dat ze kiezen voor een eerlijk systeem."