

Tegenstand tegen plan erfpacht zwelt aan

Van onze verslaggever
Tjerk Gualthérie van Weezel

AMSTERDAM Het verzet groeit tegen het plan van de gemeente Amsterdam om de hoogte van de erfpacht voortaan vast te stellen elke keer als een huis wordt verkocht. Duizenden huizenbezitters hopen dit plan met een referendum te kunnen tegenhouden.

Ook voor veel niet-Amsterdammers kan de uitslag van een eventueel referendum van belang zijn. Er staan naar schatting 650 duizend huizen in Nederland op gepachte grond. Omdat Amsterdam met ongeveer 70 duizend erfpachthuizen verreweg de grootste verpachter is, volgen veel andere landvoogden het beleid van die gemeente.

Amsterdam wil daarom in de toekomst de hoogte van de erfpacht bepalen op het moment dat iemand een huis koopt. Dan wordt bepaald hoeveel de grond waard is en hoeveel pacht erover betaald moet worden zolang het huis in bezit is van de nieuwe eigenaar. Oude contracten blijven intact, en er komt een overgangsregeling van vier jaar voor huizenbezitters die in het nieuwe systeem belanden.

De tegenstanders van het plan zijn tegen de berekening van de herziening van de erfpacht in het huidige en het nieuwe systeem. Jaarlijks betalen Amsterdamse huizenbezitters gezamenlijk zo'n 12 miljoen euro pacht. In het nieuwe stelsel wordt dat alleen maar meer, vrezen ze, met als gevolg dat de huizen op erfpachtgrond minder waard worden.

Sinds deze zomer verzamelt de Stichting Erfpacht Belang Amsterdam (SEBA) handtekeningen om een volksraadpleging af te dwingen. De laatste weken zette de stichting, die financieel wordt gesponsord door lokale vastgoedondernemers, studenten in om op straat sympathisanten te werven. Met nog ruim een week te gaan staat de teller volgens de stichting op 24.500, voor 26 november moeten er 27 duizend handtekeningen binnen zijn.

'We zijn nu op 90 procent en ik ben ervan overtuigd dat we het gaan halen', zegt voorzitter Koen de Lange van de SEBA. Het zou het eerste referendum worden in de hoofdstad sinds 16 jaar. 'De gemeente moet met de vergoeding maat houden en huizenbezitters het recht bieden de grond onder hun huis te kopen', zegt De Lange.

Maar dat laatste staat bij een eventueel referendum helemaal niet ter discussie, zegt wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks). 'Als er een referendum komt, kunnen Amsterdammers alleen het nieuwe plan wegstemmen. Als dat gebeurt, blijft alles dus bij het oude. De pacht wordt niet lager.'



Op het Gelderlandplein in Amsterdam Buitenveldert verzamelt initiatiefnemer Koen de Lange handtekeningen om een referendum te kunnen houden tegen het erfpachtplan van de gemeente. Foto Arie K...

Gemeentecontrolle over de grond of een woekerpolis?

Zes vragen over Erfpacht

Het aloude systeem van erfpacht staat flink ter discussie. Amsterdam wil het aanpassen, de critici vrezen de melkkoe van de gemeente te worden.

Hoe werkt erfpacht?

Wie een huis koopt dat op erfpacht staat, bezit de woning maar niet de grond eronder. Die is van de verpachter. Dat kan de gemeente zijn maar ook een ondernemer, landgoedeigenaar of kerk. Per jaar of per maand betaalt de huizenbezitter 'pacht' voor de grond, een soort huur, de 'canon' geheten. Die ligt vaak voor langere tijd vast, in Amsterdam doorgaans 50 jaar. Huizenbezitters kopen de erfpacht vaak voor dat hele tijdvak af.

Viervijfde van alle huizen in Amsterdam staat op erfpacht, waarom zo veel?

Binnen het overwegend linkse college van de hoofdstad heeft altijd veel sympathie bestaan voor de gedachte

geknaapt. De huizen rond het park zijn daardoor meer waard geworden. Het is eerlijker dat de hele gemeenschap in Amsterdam die winst incasseert, niet alleen die omwonenden.'

Toch vindt ook hij dat er iets mis is met het huidige systeem.

Het erfpachtsysteem is nu erg ondoorzichtig en onvoorspelbaar. Doordat de canon vaak voor decennia is afgekocht, denken veel huizenbezitters dat zij ook praktisch eigenaar zijn van de grond. Huizen op erfpacht zijn in Amsterdam ook amper goedkoper dan huizen op eigen grond. Maar de bezitter komt daar vaak pas achter als het erfpachtcontract wordt vernieuwd, en de canon doorgaans aanzienlijk verhoogd. Wat eerst was afgekocht of een paar tientjes per maand kostte, wordt snel een paar honderd euro. Daarom zijn banken de laatste jaren terughoudender geworden in het financieren van woningen waarvan de canon ruim binnen de looptijd van de hypotheek afloopt; ze vrezen dat hun klanten straks de hypotheek niet meer kunnen betalen.

Waarom ontmoet het plan van de gemeente zo veel weerstand?

De initiatiefnemers van het referen-

in het nieuwe systeem, de pacht jaarlijks mag stijgen. Nu is dat 3 procent maar in het licht van de al jarenlang zeer lage rentestand, vindt de club initiatiefnemers van het referendum dat veel te hoog: 'Die erfpachtcontracten zijn zo een soort woekerpolisse. Wethouder Van Poelgeest beroept zich op twee wetenschappers die hem gevraagd heeft te onderzoeken wat een redelijk rendement is. 'Binnen die bandbreedte zijn we op het minimum gaan zitten. Zelfs lager dan we op dit moment rekenen.' En, zo berouwt de wethouder, 'als mijn voorstel in een referendum verworpen wordt, blijft dat percentage hoog.'

Komt de gemeente niet met dit plan om gewoon meer geld aan de grond te verdienen?

'Nee. De gemeenteraad heeft expliciet vastgesteld dat de herziening niet gebruikt mag worden om meer erfpacht te heffen. De gemeente profiteert weliswaar als de waarde van huizen stijgt (en verdient minder als de waarde daalt) maar dat is met het huidige stelsel ook al het geval.

Wat als de Amsterdammers inderdaad het plan afstemmen?

Dan blijft de huidige situatie van

cussie, zegt wethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks). 'Als er een referendum komt, kunnen Amsterdammers alleen het nieuwe plan wegstemmen. Als dat gebeurt, blijft alles dus bij het oude. De pacht wordt niet lager.'

De suggestie dat het een verkapte manier is om de gemeentebegroting te spekken vindt de wethouder onzinnig. 'We hebben expliciet in de gemeenteraad afgesproken dat het nieuwe stelsel niet bedoeld is om meer geld te incasseren dan bij het oude systeem.'

Vier vijfde van alle huizen in Amsterdam staat op erfpacht, waarom zo veel?

Binnen het overwegend linkse college van de hoofdstad heeft altijd veel sympathie bestaan voor de gedachte dat dankzij erfpacht de hele stad ervan profiteert als grond meer waard wordt. De huidige grondwethouder Maarten van Poelgeest (GroenLinks) geeft daarbij standaard het voorbeeld van het Vondelpark. 'Dat is net voor vele miljoenen door de gemeente op-

dat nu klanten straks de hypotheek niet meer kunnen betalen.

Waarom ontmoet het plan van de gemeente zo veel weerstand?

De initiatiefnemers van het referendum vinden dat de gemeente bij verkoop van de woning te veel erfpacht vraagt. Die rekt namelijk bijna alle waardeontwikkeling van huizen in Amsterdam toe aan de grond. En ze hebben nog een financieel kritiekpunt: het percentage waarmee straks,

waarde gaat, maar dat is niet het huidige stelsel ook al het geval.

Wat als de Amsterdammers inderdaad het plan afstemmen?

Dan blijft de huidige situatie van kracht. De stichting SEBA spreekt over een alternatief plan waarin de gemeente minder geld verdient en der het recht krijgt de grond onder zijn huis te kopen. Maar dat alternatief ligt bij dit referendum niet voor de hand.

Tjerk Gualthérie van We