



STADSVERHALEN

10 In iets meer dan drie jaar tijd steeg de grondwaarde met een factor tien. Toen gingen alle alarmbellen af.

'ERFPACHT ECHT NIET TRANSPARANT'

Bewoners van complex Top Up in Noord: Patroon van de gemeente is om alles geheim te houden

De bewoners van woningcomplex Top-Up in Noord zijn de zoveelste partij die op het gebied van erfpacht geen steek verder komt bij de gemeente. Ze zijn geconfronteerd met de ene na de andere onnavolgbare handelingen.

door Richard van de Crommert

Hugo van der Weijden en Tom Frantzen, twee van de bewoners van het moderne complex, kunnen het zelf nog maar nauwelijks bevatten. Bij elke poging om duidelijkheid en transparantie te krijgen over de gang van zaken bij hun erfpacht, worden ze door de gemeente Amsterdam het bos ingestuurd. Transparantie is ver te zoeken, vinden ze. Zelfs de reden van geheimhouding blijft geheim. „In gesprekken met de gemeente is letterlijk tegen ons gezegd: 'Je krijgt de informatie niet. Want dan komen we in discussies waar we nooit uitkomen.'”

Erfpacht is een soort huur voor het gebruik van de grond. De gemeente Amsterdam heeft de meeste grond in de hoofdstad in bezit. Wie daar wil bouwen en wonen, krijgt een rekening voor het gebruik van de grond. Maar de wegen hoe het gemeentelijke grondbedrijf tarieven vaststelt zijn ondoorgankelijk. Vele Amsterdamers lopen daarop stuk, en dat komt met name omdat de gemeente niets wil loslaten over welke berekening dan ook.

Robuust

Het complex waar Van der Weijden en Frantzen wonen, ziet er robuust uit. En wie geluk heeft, kan ver weg kijken en in de verte zelfs het IJ zien. Frantzen woont er, maar is ook de projectontwikkelaar en architect van Top-Up.



Koen de Lange

De ellende met erfpacht begon al in de ontwikkelingsfase. „De eerste indicatie voor de grondwaarde die gemeente afgaf in december

De gemeente Amsterdam bepaalt de grondprijzen

2014 be-
droeg
992.618 eu-
ro. In mei
2017 be-
droeg deze
al 6,9 mil-
joen euro en
toen wij vijf
maanden la-
wonen, krijgt
een rekening
voor het gebruik
van de grond.
Maar de wegen
hoe het gemeentel-
ijke grondbedrijf
tarieven vaststelt
zijn ondoorgankelijk.
Vele Amsterdamers
lopen daarop stuk,
en dat komt met
name omdat de ge-
meente niets wil
loslaten over welke
berekening dan ook.

ter in oktober 2017 ons definitieve bouwplan en verzoek tot wijziging van de erfpacht indienden, was de grondwaarde gestegen naar 10,5 miljoen. Dat betekent dat in iets meer dan drie jaar de grondwaarde met een factor tien was gestegen”, zegt Frantzen. „Dat is hoogst opmerkelijk. Bij mij gingen alle alarmbellen af.”

Dat hele proces van prijsverhogingen vond de projectontwikkelaar zo ondoorzichtig dat hij wel eens wilde weten hoe dat hele proces van de totstandkoming van de erfpacht tot stand kwam. „Maar al snel kwamen we erachter dat de gemeente gewoon niet



transparant is en er vervolgens alles aan doet om het voor projectontwikkelaars en huizenbezitters geheim te houden. De gemeente Amsterdam is niet de betrouwbare burgervader die het zou moeten zijn.”

Nul op rekest

Frantzen: „Als de grondwaarde in vijf maanden tijd anderhalf keer hoger wordt vastgesteld, moet er wat hebben plaatsgevonden, want dat kan gewoon niet. We zijn navraag gaan doen

en hebben nul op rekest gekregen. Een enkele keer als je veel brieven schrijft en vaak verzoeken indient, dan krijg je soms een kruimel aan informatie toegeworpen. Maar nooit de berekening. Het lukt je nooit om erachter te komen hoe de gemeente tot een grondwaarde komt.”

Het treurige van het verhaal is ook dat Frantzen probeert zo duurzaam mogelijk te bouwen. Precies zoals de gemeente Amsterdam het wil. Met een eerder project,

ook in Noord, won hij diverse prijzen. De gemeente pronkt daarmee in verschillende brochures. Zoals Frantzen het heeft aangepakt, zo wil de stad het graag zien. Maar door de ho-

Bewoners krijgen keer op keer nul op rekest

ge grondwaarde die de gemeente op niet-transparante wijze vaststelde, moest er bezuinigd worden in het te bouwen complex Top-Up. Oorspronkelijk zou het een superduurzaam pand worden, met onder andere houten vloeren. Maar dat werd te duur. Er is nu beton gebruikt. De gemeente Amsterdam lijkt meer te houden van euro's dan van duurzaam bouwen.

Waarheid

Via WOB-verzoeken werd getracht om achter de waarheid van de berekeningen te komen. „Dan krijg je documenten toegestuurd met allemaal zwartgelakte stukken”, zegt Frantzen. „Alle bedragen zijn zwartgelakt.

Dus je kunt nooit reconstrueren hoe de gemeente haar bedragen vast stelt. Gelukkig kon ik in de gekregen documenten nog wel een aantal fouten ontdekken. Dat ging erover dat hierachter een houtzagerij zit. De geluidwerende voorzieningen die je daarvoor moet aanbrengen, hoort de gemeente te

verrekenen. Dat deden ze niet, zo bleek uit de interne grondprijzenbrief. Bij navraag bij de gemeente, zeiden ze dat het in een andere post was verrekend. 'Laat dat dan zien', vroeg ik meteen. Maar nee, dat kon niet, want het was geheim.”

Om toch te kunnen achterhalen waar die post te vinden was werd zonder succes bezwaar gemaakt tegen het zwart lakken. De bezwaarschriftencommissie kreeg onder geheimhouding de ongelakte versie aangereikt. Ook nu kregen bewoners die niet te zien. „Op basis van een geheime

Hugo van der Weijden en Tom Frantzen: Fouten zou je gewoon moeten herstellen als gemeente.

FOTO'S RICHARD MOUV

reden, werden toen de door ons gevraagde gegevens en documenten door de gemeente geheim gehouden. Dat is zo wonderbaarlijk.” In een volgende stap wordt hetzelfde stuk onder geheimhouding verstrekt aan de Raad van State. „Zonder onze toestemming. Wij vinden dat dat niet kan”, zeggen Frantzen en Van der Weijden. In de uitspraak van de Raad van State wordt verwezen naar het geheime document en mag de gemeente de berekening geheim houden.”

Maar de bewoners geven niet op. Nu zeggen ze bijna zeker te weten wat in het geheime document staat. In de meest recente bezwaarprocedure kwam de uit aap uit de mouw. Daaruit blijkt dat de gemeente geen informatie kan geven in verband met de biedingen van projectontwikkelaars op de grondwaarden. Het zou het economisch belang van de

stad schaden. Amsterdam motiveert dat, als de grondwaarden wel openbaar zouden zijn, ontwikkelaars hun biedingen zouden kunnen afstemmen. „Maar”, zegt Frantzen. „De gemeente Amsterdam bepaalt de grondprijzen. Het bestaat helemaal niet dat er wordt geboden. Dus de Raad van State en de bezwaarschriftencommissie zijn om te tuin geleid met valse argumenten.”

Fouten

Ook in het verdere traject bleef het volgens Frantzen en Van der Weijden fouten regenen bij de gemeente. Zo werden grondwaarden van hun eigen complex vergeleken met panden eromheen. De bewoners schrokken wederom. In het uiterste geval was de grondwaarde van Top-Up wel veertien keer zo hoog. „Terwijl sommige erfpachtaanbiedingen later waren dan de onze”, stellen de twee mannen. Maar de gemeente zei dat daar eerder afspraken waren gemaakt. Nou, daar waren we wel benieuwd naar dan. Laat die afspraken maar

zien. Maar ook hier klopte het niet. Het was niet een afspraak uit 2011, zoals de gemeente in eerste instantie beweerde, maar uit 2015. Het blijft aan de lopende band maar fout gaan. Bij een andere marktwaarde-referentie, toevalig een appartement waar ik eerder woonde, klopte de oppervlakte niet waardoor de prijs per vierkante meter te hoog was. Als het juis-

Wethouder Van Dantzig zegt niks omdat er een rechtszaak loopt.



Diederik Boomsma: De plotselinge verhoging van de grondwaarde met miljoenen is niet uitlegbaar.

te aantal vierkante meters was gebruikt, was de grondwaardeberekening ongeveer 1 miljoen euro lager uitgevallen. Maar dan zegt de gemeente in een reactie dat de fout inderdaad gemaakt is maar dat die niet leidt tot een andere berekening van de marktwaarde, wat rekenkundig onmogelijk is. De gemeente zei vervolgens op basis van allerlei andere gegevens een inschatting gemaakt te hebben, maar toen we die andere gegevens opvroegen via een WOB-verzoek bleken ze niet te bestaan.”

Verzinnen

En zo gaat het volgens de bewoners maar door in dit dossier. „Op welk punt je ook bezwaar maakt. Waar je maar drukt. Overal waar de gemeente struikelt en een fout maakt, loopt de gemeente maar iets te verzinnen om het maar niet recht te hoeven zetten. Wat de pijnlijkheid alleen maar groter maakt. Bij alles wat je vraagt, krijg je een 'nee' of een verfraging. Fouten zou je gewoon moeten kunnen herstellen, maar de gemeente Amsterdam doet het niet.”

Koen de Lange, voorzitter van Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam, kent het dossier inmiddels door en door. „Dit is een schoolvoorbeeld hoe de gemeente de prijzen heeft opgedreven de laatste jaren.”

Gevraagd naar een reactie, laat een woordvoester van verantwoordelijk wethouder Van Dantzig weten: „Er loopt een gerechtelijke procedure met de ontwikkelaar over de wijzigingen van het recht van erfpacht. Gedurende deze procedure laat de gemeente Amsterdam zich inhoudelijk niet over de zaak uit.”



MET WERVINGSTRAM

GVB op jacht naar nieuw personeel

AMSTERDAM • In een poging om genoeg en goed personeel te werven, heeft het GVB woensdag een wervingstram gepresenteerd. Verwacht wordt dat het een grote uitdaging zal zijn om nieuwe mensen aan te trekken. De krappe arbeidsmarkt, de vergrijzing en corona spelen allemaal een rol daarin. GVB-directeur Claudia Zuidervijk maakte samen met wethouder Melanie van der Horst het eerste ritje met de wervingstram, die als een ware banenmarkt door de stad gaat rijden, om mensen te enthousiasmeren.

HOGER BEROEP VAN WIJK

Schutter wilde 'indruk maken'

AMSTERDAM • De 23-jarige Samir El Y. uit Hoofddorp, die wordt verdacht van het doodschieten van de 24-jarige Bas van Wijk, heeft bij het hof in Amsterdam gezegd dat hij met zijn pistool indruk wilde maken op de vriendengroep van het slachtoffer. El Y. was in 2020 met een pistool in zijn zwembroek op de

groep afgestapt nadat er een sfeer was ontstaan die de vrienden van Van Wijk intimiderend en agressief noemden. Van Wijk wilde in De Oeverlanden bij de Nieuwe Meer voorkomen dat een nep-Rolux van een van zijn vrienden werd gestolen. Hij zou El Y. hebben aangesproken, maar werd twee keer beschoten.



WEESPERSTRAAT

Kamervragen over proef met de knip

AMSTERDAM • VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis heeft vragen gesteld aan de minister van Verkeer over de aangekondigde proef van zes weken van een knip op de Weesperstraat. Daardoor is van zes uur 's ochtends tot elf uur 's avonds geen verkeer mogelijk op de doorgaande weg. Koerhuis is kritisch op de knip. Hij vindt dat Amsterdammers de weg nodig hebben om naar werk, familie en vrienden te gaan.