

Nieuw erfpachtstelsel  
Amsterdam

# Revolutionaire systeemwijziging

**De erfpachtregeling in Amsterdam werd ooit ingevoerd om de gemeenschap te laten meeprofiteren van de waardeverhoging van de grond. Maar de enorme bedragen die huiseigenaren na een canonherziening moesten betalen, leidden tot grote onvrede en hervorming van het stelsel werd een politiek speerpunt bij de verkiezingen. Notaris Arief van Rhee adviseerde de gemeente over een nieuw stelsel. Daarbij ging het ook over de rol van de notaris.**

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

**A**ls notaris Arief van Rhee 's ochtends vroeg naar kantoor fietst, komt hij langs de Hollandsche Manege, een schitterend rijksmonument bij het Amsterdamse Vondelpark, aan de rand van het centrum. In de omliggende straten hangt de geur van paarden en stro, want het gebouw wordt nog altijd als manege gebruikt. Om de historische en publieke functie van de monumentale manege te borgen, werden voor de huidige gebruiker *custom made* erfpachtvoorwaarden opgesteld, vertelt hij. Het was niet de eerste keer dat zijn kantoor, NautaDutilh, zich over de manege boog. Bij een eerdere verhuizing van Raamplein naar de Vondelstraat adviseerde Nauta ook al de gemeente Amsterdam. 'Dat was in 1882', zegt Van Rhee. Sindsdien is er een behoorlijke expertise opgebouwd op het gebied van erfpacht, want Nauta is al sinds 1892 onafgebroken gemeenteadvocaat. Vanuit die hoedanigheid is het kantoor door de gemeente gevraagd te adviseren over het nieuwe erfpachtstelsel, dat vorige maand werd ingevoerd in Amsterdam en waarvan de Algemene Bepalingen 2016 werden gepasseerd door notaris Van Rhee.

## 'QUEESTIE VAN ERFPACHT'

Amsterdam en erfpacht – het is gevoelige materie. Het systeem werd in 1896 ingevoerd door de illustere wethouder Willem Treub, privatdocent notariaat aan de Gemeente Universiteit en voorman van de Radicale Bond, een club van progressieve liberalen die zich sterk maakte voor vrouwenkiesrecht en sociale wetgeving (en later opging in de PvdA). In 1890 had Treub, toen nog raadslid, de 'queestie van erfpacht' op de agenda gezet. Zo'n systeem was nodig, vond hij, om de speculatie op grond door private partijen tegen te gaan, en om ook 'eenvoudigen bouw' mogelijk te maken. Tegenstanders van het voorstel vreesden dat het lastig zou worden om een hypotheek te krijgen. Maar die banken draaiden wel bij, zeiden Treub en zijn partijgenoot Wijnand Heineken (een oudoom van biermagnaat Freddy Heineken). En ze kregen gelijk: tegenwoordig staat ongeveer 80 procent van Amsterdam op gepachte grond.

## ONGENOEGEN

Daarna keek niemand er meer naar om. Totdat de eerste contracten, die in 1910 waren afgesloten voor 75 jaar, moesten worden herzien. De gemeente berekende voor de canonherziening de enorme waardeverhoging van de grond

door in de nieuwe canon, waardoor huiseigenaren hun jaarlijkse woonlasten met soms duizenden guldens zagen stijgen. Ze waren woedend op de gemeente, niet in het minst over de ingewikkelde berekening die de gemeente had toegepast, vertelt Van Rhee. 'Het begon met een kleine groep, maar het werden er natuurlijk steeds meer. En hoe meer mensen ermee werden geconfronteerd, hoe groter de omvang van het ongenoegen.' Tijdens de crisis zwol de kritiek verder aan. Wat niet hielp, was dat ook particuliere grondeigenaren het erfpachtmodel hadden ontdekt als een rendabel verdienmodel voor de langere termijn. 'In de grachtengordel, Oud-West en De Pijp heb je veel eigen grond. Populaire wijken waar particuliere woningeigenaren portefeuilles zijn gaan uitponden door woningen met een flinke discount in erfpacht te verkopen. Maar de banken werden steeds terughoudender met het financieren van





## Anders dan bij een zuiver juridisch advies ging dit ook over de rol van de notaris bij de systeemwijziging

En zo werd een nieuw erfpachtstelsel inzet van de raadsverkiezingen van 2014. Winnaars VVD en D66 wilden het stelsel liefst per direct afschaffen, maar dat was voor de SP, met wie ze een college vormden, een brug te ver. Daarop opperde wethouder Eric van der Burg, 'een pragmatische, liberale jongen', om de voortdurende erfpacht om te zetten in een eeuwigdurende erfpacht die in één keer kon worden afgekocht. De jaarlijkse canon zou dan alleen nog worden aangepast aan de inflatie. 'Daarmee haalde hij de onzekerheid uit het systeem.'

### EXPERTGROEPEN

Onder de vlag van de gemeentadvocaat voerde Van Rhee een juridische haalbaarheidstoets uit. 'Dan kijk je als notaris naar de goederenrechtelijke aspecten van het plan: wat houdt het erfpachtrecht straks precies in, wat zet je in de akte en wat in de algemene bepalingen. Maar ook: hoe komt een aanbiedingsbrief er straks uit te zien?'

Maar zoals iedere Amsterdamse bestuurder weet: een plan kan juridisch nog zo doortimmerd zijn, als je de burgers niet meekrijgt gaat het niet gebeuren. 'In Amsterdam heb je altijd relatief veel burgerparticipatie. Meest negatief natuurlijk, zo zijn Amsterdammers nou eenmaal', grinnikt Van Rhee. 'Anderzijds zag de gemeente ook wel in dat ze de waarheid niet in pacht hadden.'

En dus werd een aantal expertgroepen van makelaars, bankiers, burgers en notarissen in het leven geroepen. In de expertgroep notariaat zaten onder andere de ringvoorzitter (Herman van den Eerenbeemt), de Leidse professor Pim Huijgen en Van Rhee zelf. 'Met ons werd periodiek geklankbord, om te kijken

of ze nog op het goede pad zaten. Maar anders dan bij een zuiver juridisch advies ging dit ook over de rol van de notaris bij de systeemwijziging. Hoe verloopt de communicatie, kan dat via het notariaat? Dan gaat het dus eigenlijk over welke taak en functie de notaris heeft, als instituut binnen de Amsterdamse maatschappij.'

### RADICAAL AFSCHIED

In de nacht van 22 op 23 juni loodste wethouder Van der Burg zijn plan door de gemeenteraad. 'Dat was een spannend moment, er lag toch twee jaar werk. En het betekende echt een revolutionaire systeemwijziging in de grondpolitiek van Amsterdam. Want *de facto* komt het erop neer dat als de grondwaarde harder stijgt dan de inflatie, zoals de afgelopen honderd jaar is gebeurd, het waardeverschil niet meer ten goede komt aan de Amsterdamse gemeenschap.' Een radicaal afscheid dus van de idealen van Treub. Maar Van Rhee vindt het niet kies om een 'politiek statement' te maken. 'Natuurlijk ben je, behalve notaris en adviseur van de gemeente, ook Amsterdammer. Dus ik heb wel bepaalde meningen. Maar ik was er heel erg op gefocust om die verschillende rollen uit elkaar te trekken.'

### OVERSTAPREGELING

De nieuwe erfpachtregels gelden voornamelijk alleen voor nieuw te bebouwen percelen. De overstapregeling voor bestaande erfpachters, het pijnlijkste punt uit het dossier, moet nog in de gemeenteraad worden besproken. Tegenstanders lopen zich alvast warm en hebben gedreigd om alsnog een referendum uit te schrijven. 'Dus ja: dat kan nog wel vuurwerk worden.' ■

huizen op particuliere erfpacht. Ze vonden het dermate onvoorspelbaar dat ze in de crisisjaren veel aspirant-kopers hebben afgewezen. Met als gevolg dat eigenaren bleven zitten met een onverkoopbaar huis.'

### RAADSVERKIEZINGEN

Over woningen op gemeentegrond hadden de banken nooit moeilijk gedaan, maar de gemeente erkende wel de tekortkomingen van het systeem *Alle* 250.000 erfpachtcontractanten zouden op enig moment aanlopen tegen een (onvoorspelbare) herziening. In de lente van 2013 kwam toenmalig wethouder Grondzaken Maarten van Poelgeest (GroenLinks) met een plan voor een nieuw erfpachtstelsel waarbij de canon alleen nog bij verkoop van een huis zou worden herzien. Dit idee werd door een – notabene door hemzelf benoemde – commissie van deskundigen afgeschoten; daarop trok Van Poelgeest zijn plan in.