



**Opinie**

# ‘Wat houdt de gemeente voor erfpachters geheim?’

Het nieuwe erfpachtstelsel is volgens Laurens Luchtenberg, secretaris van de Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging, omgeven met geheimen. Wat probeert de gemeente verborgen te houden?

**Laurens Luchtenberg** 31 januari 2020, 10:09



Met 10.000 views zijn filmpjes van een inspraak van mij bij de gemeenteraad viraal gegaan op sociale media. Zeeger Ernsting (GroenLinks) vat de inspraak samen als 'vrij ernstige verdachtmakingen'.

De gemeente heeft een onafhankelijke grondwaardecommissie aangesteld om een formule te bepalen voor de erfpachtgrondwaarde als deel van de woningwaarde. Deze formule wordt gebruikt bij eeuwigdurende erfpacht en bij de canonherziening aan het eind van een tijdvak. Bij die canonherziening kunnen erfpachters terugvallen op onafhankelijke taxateurs.

De filmpjes gaan over de verdubbeling van het deel van de woningwaarde dat de gemeente aan zichzelf toerekent en of de Grondwaardecommissie en taxateurs daarbij zijn beïnvloed.

In maart 2018 zijn WOB-verzoeken, vragen met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur, ingediend over de Grondwaardecommissie en de taxateurs. In stukken die de gemeente daarop openbaar maakt, staan verwijzingen naar niet-meegestuurde, gevoelige documenten. In september 2018 zegt Bureau Erfpacht toe deze binnen drie weken na te sturen. Als in maart, bijna een jaar na het eerste verzoek, de documenten nog niet zijn verstrekt, volgt een rechtszaak. Ondanks de inhuur van NautaDutilh en De Brauw verliest de gemeente. De rechter legt een dwangsom op.

## **Geheime instructie**

Belangrijke documenten worden desondanks opnieuw achtergehouden. In de vervolprocedure hierover heeft de gemeentelijke commissie van bezwaar en beroep na zeven maanden, en in strijd met wettelijke termijnen, nog steeds geen besluit genomen. Daarnaast worden verzoeken gepostdateerd, vragen verkeerd geïnterpreteerd, verkeerde bestanden toegestuurd, raken aangetekende brieven zoek en verzint de gemeente steeds nieuwe weigeringsgronden. Wat wordt er verdoezeld?

Eind 2009 stelt Bureau Erfpacht een eigen geheime taxatie-instructie vast. De gemeente mag geen eigen instructie maken, toch moeten ambtenaren aan de hand hiervan rapporten van taxateurs beoordelen. Taxateurs worden nadien alleen door de gemeente ingehuurd zolang Bureau Erfpacht tevreden is met hun taxaties.

In 2013 stuit de Amsterdamse rekenkamer op deze geheime instructie en verzoekt het college die te laten legitimeren door de gemeenteraad. Dit gebeurt pas in 2014, midden in de verkiezingstijd, en de instructie wordt 'kabinet', geheim, verklaard. Daardoor wordt een inhoudelijke bespreking voorkomen. De raad wordt niet geïnformeerd over de financiële effecten: een verdubbeling van de erfpacht.

Het WOB-verzoek naar de taxatie-instructie, de doorrekening ervan en de gerelateerde beleidsstukken wordt afgewezen.

## **400 uur**

Voordat de grondwaardecommissie in 2015 begint met haar werk, stuurt Bureau Erfpacht al een financieel erfpachtmodel toe. Ook deze spreadsheet wordt niet openbaar gemaakt.

De gemeente mailt de commissie ook de geheime taxatie-instructie toe: 'In bijgevoegde stukken wordt uitgebreid ingegaan op de taxatierapporten van deskundigen en de opmerkingen die de gemeente maakt op deze rapporten. Daarnaast zit er een kabinet bijlage bij. Deze moet uiteraard vertrouwelijk blijven. Dat betekent dat uit deze bijlage ook niet kan worden geciteerd.' De instructie staat, in strijd met beroepscode, niet in de literatuurlijst van het rapport. De inhoud van de vergaderingen erover met de commissie blijft geheim.

Het grootste geheim is de 400 uur die een ambtenaar meewerkt met de Grondwaardecommissie. Haar taakomschrijving is onder meer 'het bijdragen aan de redactie van het einddocument'. Het WOB-verzoek naar wat deze ambtenaar heeft geschreven en wat door de onafhankelijke leden is geschreven, wordt geweigerd.

Ook bij andere taxaties lijkt sprake van beïnvloeding. In 2015 schrijft de Federatie van Woningcorporaties: 'Bureau Erfpacht is het niet eens met de taxaties en heeft nu — zonder de medeopdrachtgevers (De Key en Eigen Haard) daarin te kennen — de taxateur onder druk gezet om zijn (onafhankelijke) taxaties aan te passen. Daarbij is gedreigd met juridische stappen. De federatie betreurt deze handelswijze.'

Openbaarmaking van beleid is wettelijk verplicht. Het is belangrijk voor het vertrouwen van de 200.000 erfpachters en noodzakelijk voor het nemen van de beslissing of je wilt overstappen of niet. Als er niets te verbergen valt, openbaar het dan!