

Erfpacht, helemaal zo gek nog niet

Rob de Wildt heeft het in het januarinumnummer van NUL20 even voor het zeggen: hij wil heilige huisjes slopen en nieuwe huizen bouwen. Zijn slopershamer is voornamelijk gericht tegen het erfpachtstelsel. Maar snijden zijn argumenten nu allemaal even goed hout?

De gemeente Amsterdam voelt zich geroepen om daaraan tegenwicht te geven in de vorm van een positieve noot over het erfpachtstelsel. Want dat het stelsel nuttig en nodig is, staat voor de gemeente vast.

Belasting betalen is niet leuk, maar daar ziet iedereen het nut wel van in. Voor het betalen van erfpachtcanon, een privaatrechtelijke vergoeding voor het gebruik van grond, blijkt dat ineens een stuk minder vanzelfsprekend. Dat heeft onder andere te maken met onbekendheid over het waarom van erfpacht en wat er met de inkomsten uit erfpacht gebeurt.

In de gemeente Amsterdam wordt een actieve grondpolitiek gevoerd. Dit wordt ondersteund met het erfpachtstelsel. Met de actieve grondpolitiek kunnen gewenste faciliteiten worden gestimuleerd en ongewenste bestemmingen worden afgeremd. Het buurtsupermarktje, waar we allemaal graag gebruik van maken en wat zo handig dichtbij zit, zou in de 'betere' en dus duurere buurten in Amsterdam niet goed kunnen bestaan zonder de actieve grondpolitiek van de gemeente Amsterdam.

De Wildt stelt dat erfpacht dood kapitaal is en de opbrengsten bovendien slecht worden besteed.

Door terreinen in erfpacht uit te geven en niet in eigendom, is de gemeente Amsterdam in staat om een vaste stroom inkomsten te genereren en daarmee ieder jaar weer in de stad te investeren. Van dood kapitaal is dan ook geen sprake.

De gemeente Amsterdam investeert in stadsvernieuwing. De jarenlange investeringen in de stadsvernieuwing hebben Amsterdam gemaakt tot wat het nu is. De waardeinstijging van het vastgoed is fenomenaal geweest. Die waardeinstijging komt ten goede aan de bezitters van het vastgoed. Dan is het toch niet zo gek dat de waardeinstijging van de onder dat vastgoed gelegen grond weer in handen komt van de gemeenschap zodat opnieuw in de stad kan worden geïnvesteerd. De opbrengsten van erfpacht worden onder andere ingezet voor de sociale, economische en fysieke vernieuwing van de na-oorlogse wijken. De herstructurering van de Westelijke Tuinsteden is hiervan een mooi voorbeeld. Verder wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het Groenfonds, dat de renovatie van het Vondelpark, Eendrachtspark, Frankendaal, de Nieuwe Oosterbegraafplaats en de hoofdentree van het Amsterdamse Bos mogelijk maakt.

De opbrengsten worden niet altijd teruggepompt in het gebied waar ze zijn gegeneerd. Dit is een bewuste politieke keuze, namelijk die van solidariteit.

De Wildt is daarnaast van mening dat erfpacht ervoor zorgt dat Amsterdamse woningmarkt onaantrekkelijker wordt.

Bij canonherziening is vaak sprake van een flinke stijging, omdat die rechten geen geïndexeerde canon betaalden. Op dit moment gaat de canon gemiddeld met een factor 13 omhoog. Voor eigenaar-bewoners is de schok van de canonverhoging vaak groot. Velen realiseren zich niet wat erfpacht betekent, en welke consequenties het Amsterdamse stelsel heeft. Eigenaar-bewoners die de canon vooruit betaald hebben of waarvan hun voorganger dat heeft gedaan, realiseren zich vaak niet dat er een moment komt dat er opnieuw canon betaald moet worden. Ook iemand die een woning in Amsterdam wil kopen, beseft vaak niet welke financiële gevolgen erfpacht heeft. In de prijzen voor koopwoningen zie je het effect van erfpacht dan ook onvoldoende terug. Dit bewustzijn is de laatste jaren gelukkig toegenomen. De gemeente Amsterdam spant zich in om dit bewustzijn nog verder te vergroten. Zo hebben alle erf-pachters een kaart gekregen met het adres van de website (www.erfpacht.amsterdam.nl) met veel informatie over Amsterdamse erfpacht. Ook staat er bij alle makelaars een folder met uitleg over erfpacht.

De Wildt stelt uiteindelijk voor erfpacht af te schaffen: een erg drastische maatregel. Met

betere informatie voor de huidige en toekomstige erfpachter-bewoner is een grote stap te maken. En ook de professionele partijen hebben profijt van betere informatieverstrekking. Amsterdam heeft daarnaast sinds 2000 voor iedereen die de canonverhoging niet kan betalen een subsidieregeling. Jaarlijks hebben slechts 2 á 3 erfpachters subsidie nodig.

Kortom, met erfpacht is een instrumentarium beschikbaar waarmee in de stad kan worden gestuurd en waarmee kostbare operaties in die stad kunnen worden gefinancierd. Natuurlijk, betalen is nooit leuk, maar erfpacht is zeker geen weggegooid geld.

Mr. Loes Geurts en ir. Iris van Veen MRE
De auteurs zijn werkzaam bij Bureau Erfpacht van de gemeente Amsterdam