

Punt 5: erfpacht

26 april 2008 – Parool – Ton Damen

Velen hebben decennia tevergeefs gevochten tegen het erfpachtstelsel. Het eigendomsrecht biedt de mogelijkheid grond te verpachten. Van dat recht maken nu ook ontwikkelaars, makelaars en particulieren gebruik.

Onmisbare melkkoe

1. Hoe regeert het gemeentebestuur hier op?
Niet. Zij heeft de hoop dat het verschijnsel overwaait zo lang er niet over gesproken wordt. De enige manier om deze nieuwe grondspeculatie tegen te gaan is dat de overheid, eigenaar van tachtig procent van de Amsterdamse grond, zelf erfpacht beëindigt. Dan is er geen markt. Kopers zullen alleen nog woningen op eigen grond willen afnemen. Huizen op particulier erfpacht worden onverkoopbaar.
2. Is stoppen met erfpacht geen optie?
Financieel is dat niet makkelijk en dit college wil het niet. Hoofddoel van de Amsterdamse erfpacht is de waardestijging van de grond aan de gemeenschap te laten toekomen, invloed op de omgeving te houden, en speculatie tegen te gaan. Die argumenten lijken nu ontkracht. Maar in de loop der jaren heeft de gemeente er een motief bij. Met een netto inkomen van zestig miljoen per jaar is erfpacht, net als parkeergelden, een onmisbare melkkoe.
3. Kan de gemeente niet via verordeningen particulieren verbieden grond in erfpacht uit te geven?
Waarschijnlijk niet. Het erfpachtstelsel, een uitvinding van liberalen, bestaat in Amsterdam al sinds 1896. Juristen zijn nooit op het idee gekomen voor de gemeente een monopolie te regelen. De reden is dat maatregelen juridisch weinig kans maken omdat het eigendomsrecht prevaleert. De SP dringt niettemin aan op ingrijpen. Tweede Kamerlid Staf Depla (PvdA) wil dat er eerst onderzoek komt naar de kans dat kopers door particulieren worden uitgezogen.
4. Hoe wordt de hoogte van de erfpacht bepaald?
Particulieren sluiten zich meestal aan bij de gemeentelijke bepalingen. Amsterdam vraagt marktprijs, de 'residuele grondprijs'. Bij nieuwbouw is dat de marktwaarde van een huis minus de bouwkosten. Op gewilde plekken wordt dus niet betaald voor de stenen, maar voor de grond. De afkoopsom van de erfpacht voor vijftig jaar stelt de gemeente gelijk aan de prijs van eigen grond. Na die halve eeuw moet de pachter opnieuw betalen, tegen de dan geldende marktprijs. Verder kan gekozen worden voor geïndexeerde canons (aanpassing elke vijf jaar), vaste canons voor tien, vijftientig en vijftig jaar. Ook kan een canonpercentage worden betaald.
5. Wordt grond zo een goudmijn?
Zeker. Een eigenaar van een pand met vijf etages kan bijvoorbeeld het pand splitsen, en bij verkoop vijf keer de grond in erfpacht uitgeven. Ontwikkelaars kunnen het ook, per appartementsrecht, precies zoals de gemeente het doet.