

# Gemeenten hebben geen last van het stoppen met erfpacht

Waar dit instrument uit handen is gegeven, geldt dat niet als een gemis, blijkt uit onderzoek

BART VAN ZOELLEN

**AMSTERDAM – Gemeenten die – anders dan Amsterdam – niet langer vasthouden aan erfpacht, kijken met tevredenheid terug op die koerswending, blijkt uit onderzoek. Zowel de gemeenten als de voormalige erfpachters zijn te spreken over de veranderingen.**

Amsterdam wil geen afstand doen van zijn grond en houdt vast aan het erfpachtstelsel. Andere grote steden daarentegen bieden erfpachters sinds de jaren negentig steeds vaker de mogelijkheid de grond te kopen of de erfpachtanon voor altijd af te kopen. Ook geven ze nieuwe bouwgrond niet meer in erfpacht uit. Erfpacht komt er daardoor steeds minder vaak voor.

Redenen om het erfpachtstelsel in stand te houden zijn de gestage stroom inkomsten voor de eigenaar van de grond en het handvat dat erfpacht biedt voor ruimtelijke ordening. Maar voor de gemeenten die dit instrument uit handen hebben gegeven, is dit geen groot gemis, concludeert onderzoeksbureau Companen, dat het erfpachtstelsel in opdracht van VVD-minister Stef Blok voor Wonen en Rijksdienst heeft geëvalueerd. Wethouders stellen dat ze ook zonder erfpacht voldoende mogelijkheden

hebben om zaken bij te sturen. De onderzoekers tekenen daar wel bij aan dat het erfpachtstelsel in wijken waar gemeenten vat op wilden houden, bewust in stand is gehouden. In Den Haag gold dat bijvoorbeeld voor achterstandwijken die de gemeente onder handen wilde nemen met sloop en nieuwbouw, en in Groningen voor de binnenstad.

Ook de erfpachtinkomsten worden niet gemist, stelt een oud-bestuurder van Rotterdam. Door de verkoop van de grond kwam op korte termijn juist veel meer geld in het laatje.

## 'Het linkse college in Amsterdam ziet erfpacht als melkkoe'

Het rapport is koren op de molen van CDA en VVD in Amsterdams. De gemeenteraadsfracties van die partijen pleiten al lang voor mogelijkheden voor Amsterdammers om van de erfpacht af te komen en ten minste zelf de keuze te hebben de grond te kopen of de canon voor altijd af te kopen.

"Voor ons is dit geen nieuws," zegt CDA-duoraadslid Luc Blommers. "Dat de gemeente het erfpachtstelsel nodig heeft voor sturing, gaat niet

meer op. Dat weten we allang."

Ook het argument dat de gemeenschap via erfpacht profiteert van waardestijging van de grond, is volgens hem achterhaald. "Maar het linkse college vindt dat huizenbezitters nog niet genoeg belasting betalen en ziet erfpacht als melkkoe. Dus ik betwijfel of dit rapport de ideologische angel uit het debat zal halen."

Ook de VVD ziet het rapport als steun in de rug om het erfpachtstelsel in Amsterdam ter discussie te blijven stellen. "Ik denk ook niet dat aanpassing een enorm gat in de begroting zal slaan, zeker de eerste veertig jaar niet," zegt VVD-raadslid Daniël van der Ree. "Het voor altijd afkopen van de canon levert immers ook geld op."

"Door de moderne ruimtelijke ordening met bestemmingsplannen is het sturen met erfpacht ook niet meer van zo veel nut. Erfpacht is wat dat aangaat echt iets uit de negentiende eeuw. Ik hoop dat de linkse partijen dit rapport goed zullen lezen en dat zij tot de conclusie zullen komen dat een beetje meer keuzevrijheid geen kwaad kan."

Wethouder Maarten van Poelgeest van GroenLinks onderzoekt momenteel de mogelijkheden het Amsterdams erfpachtstelsel te moderniseren. In mei zal hij met de langverwachte uitkomsten komen.

De Rotterdamse bestuurder begrijpt het ook weer wel als gemeenten 'in een andere context' wél vasthouden aan het erfpachtstelsel. Als de stad een goede concurrentiepositie heeft, 'zoals Amsterdam', is erfpacht een aantrekkelijke bron van inkomsten, kregen de onderzoekers te horen in Rotterdam. Dat mag, meende de oud-bestuurder, op voorwaarde dat de gemeente daar open en eerlijk over is.

## Emotie speelt rol

Of Amsterdammers de grond onder hun woning willen kopen of de erfpacht voor altijd willen afkopen, is sterk afhankelijk van hun financiële situatie. Die weinig verrassende les valt te trekken uit ervaringen in andere steden.

Is de koop van de grond of de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht aantrekkelijker dan het blijven betalen van de canon? Dat hangt er maar niet van af of de huiseigenaar daar voldoende geld voor heeft. De tijd die nog rest totdat de canon wordt herzien, speelt ook een grote rol.

En er zijn emotionele redenen. Nogal wat erfpachters vinden het belangrijk dat de grond 'écht van hen is', concluderen de onderzoekers.