

Erfpacht, daar komen we voorlopig niet van af...



Gijs Kast

De woningmarkt in Amsterdam is een voornaam thema bij de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart. Wat willen de partijen met sociale huur en erfpacht?

ELISA HERMANIDES EN BAS SOETENHORST

Het grootkapitaal versus het gepeupel. Er zijn maar weinig onderwerpen in de campagne voor de raadsverkiezingen in Amsterdam waar de politieke scheidlijnen zo helder zijn als bij erfpacht. De Telegraaf zet de hoeder van het erfpachtsysteem, GroenLinkswethouder Maarten van Poelgeest, weg als de 'feodale leenheer van de linkse landadel'. Het CDA klaagt over 'woekerwinsten' die de gemeente incasseert over de rug van bewoners.

PvdA-raadslid Michiel Mulder daarentegen ziet erfpacht als wapen tegen overheersing door 'de marktmachten, de vastgoedbonzen, de betonbaronnen, de ontwikkelaars die massaal de Quote 500 hebben bestormd'. Dankzij erfpacht zullen 'ook in de toekomst in Amsterdam eerlijkheid en rechtvaardigheid het voor het zeggen hebben', in plaats van 'de hebzucht, het grote graaien van de markt en de stuitende onmacht van ontwikkelaars, die alleen aan hun eigen portemonnee en niet aan die van de buurman denken'.

Alle linkse partijen willen het erfpachtstelsel handhaven. VVD, CDA en D66 willen het afschaffen. Waar hebben we het precies over?

In Amsterdam kunnen veel kopers de grond onder hun woning niet

kopen. Die huren ze van de gemeente: erfpacht. Amsterdam heeft het meeste erfpachtcontracten van Nederland. Na 1896 is bijna alle grond in erfpacht uitgegeven. Met uitzondering van de binnenstad en delen van de ring daaromheen staan bijna alle gebouwen op erfpachtgrond.

Als enige stad in Nederland heeft Amsterdam nog een stelsel van 'voortdurende' erfpacht. Huizenbezitters moeten blijven betalen. De gemeente stelt de huurprijs vast: de canon. Zo stroomt jaarlijks 70 tot 80 miljoen euro in de gemeentekas.

Dankzij erfpacht profiteert de gemeenschap van de waardeverhoging van de grond, redeneren de voorstanders. Het voorkomt dat grondwinsten in handen vallen van speculanten, stelt de SP in haar verkiezingsprogramma: 'Amsterdam is van ons allemaal, het Amsterdamse water, de Amsterdamse lucht en de Amsterdamse grond dus ook.'

Volgens tegenstanders zijn de redenen om het systeem destijds in te voeren (onroerendezaakbelasting en bestemmingsplannen bestonden nog niet) achterhaald. Erfpacht is niet meer nodig als sturingsinstrument waarmee een bepaalde plek een gewenste functie kan krijgen.

Voorstanders zien in erfpacht een verfijnder instrument dan een bestemmingsplan. Het is ook eenvoudiger dan het onteigenen van de grond van iemand die deze in eigendom heeft. Volgens de PvdA zorgt de huidige lage canon ervoor dat de financieringskosten van de grond veel lager zijn dan bij een bank. Dat kan bijdragen aan de bouw van duizenden middeldure woningen voor starters en doorstromers die willen kopen.

In de nasleep van de kredietcrisis

duiken geregeld berichten op dat banken moeilijk doen over hypotheeklen voor huizen op erfpachtgrond. Dat leidde vooral in 2012 tot onrust in Amsterdam, toen veel erfpachtcontracten afliepen. Doorgaans worden deze na vijftig jaar verlengd. Daarbij gaat de canon vaak sterk omhoog.

De onrust was voor het ministerie van Binnenlandse Zaken reden opdracht te geven tot een rapport, dat een jaar geleden verscheen. In dat neutraal opgestelde stuk staat dat erfpacht een gemeente onaantrekkelijker kan maken voor nieuwkomers. 'Het beeld is toch dat als een potentiële huizenkoper de keuze heeft, deze eerder een woning zal kopen die op eigen grond staat. In Rotterdam was dit één van de belangrijkste argumenten om het erfpachtbeleid aan te passen.'

Sinds 2002 geeft Rotterdam bewoners de keuze om canon te betalen of de grond te kopen. Het stadsbestuur is tevreden over de aanpassing. Rotterdam is er financieel niet slechter van geworden en erfpacht wordt niet gemist als sturingsinstrument. Dat geldt ook voor andere gemeenten waar erfpacht niet langer verplicht is.

Op 22 mei is er een referendum over erfpacht. Wethouder Van Poelgeest heeft ervoor gezorgd dat de kiezers zich alleen kunnen uitspreken over de vraag hoe het erfpachtstelsel moet worden ingevuld. De vraag of het wel moet blijven, is niet aan de orde. Zoals VVD-lijsttrekker Eric van der Burg zegt: "Het echte referendum over erfpacht is op 19 maart."

Vanavond organiseert Het Parool in en met De Balie een Stadsdebat over wonen en werk. Aanvang: 20.00 uur.