

Huis op eigen grond niet zaligmakend

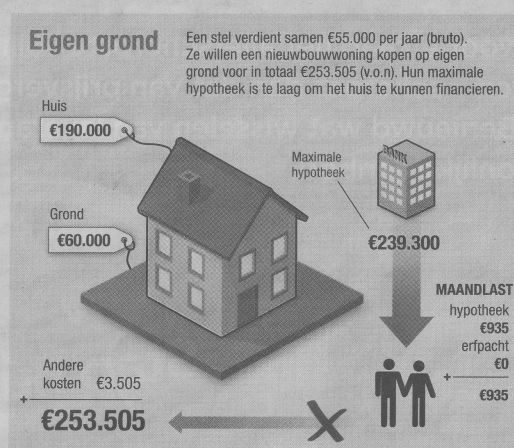
Overleeft het erfpachtstelsel van Amsterdam de college-onderhandelingen? En zo niet, kopen huizenbezitters dan massaal de grond onder hun woning?

BAS SOETENHORST

De toenmalige Rotterdamse wethouder Marco Pastors was er eind 2002 zeker van: iedere 'calculerende burger' in zijn stad zou kiezen voor de aankoop van de grond onder zijn of haar woning, in plaats van huur te betalen in de vorm van erfpacht. "Mensen die er anders over denken, moeten zich maar in mijn kamer melden. Met een briefje van de psychiater."

Leefbaar Rotterdam behaalde bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2002 een historische overwinning, die de PvdA in Rotterdam voor het eerst sinds 1946 tot de oppositie veroordeelde. De nieuwe verhoudingen leidden tot afschaffing van het erfpachtstelsel. Sindsdien betalen huizenkopers in Rotterdam ook voor de volle eigendom van de grond.

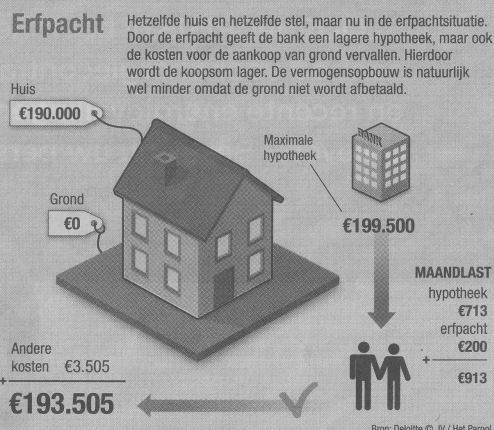
Iets soortgelijks kan gebeuren in Amsterdam, waar de PvdA voor het eerst sinds de oorlog in de oppositie kan belanden. D66 wil in elk geval



een college vormen met de VVD. Beide partijen willen af van de erfpacht. Geen van de andere voor een meerderheid benodigde coalitiepartners (GroenLinks, SP of PvdA) is daar voorstander van. Hierover wordt waarschijnlijk een knoop doorgehakt in het nieuwe collegeakkoord.

Voor links is erfpacht een middel om de 'vastgoedmafia' in te tomen

en de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de hele gemeenschap. D66 en VVD daarentegen menen dat ook via bestemmingsplannen invloed kan worden uitgeoefend op grondgebruik. De critici van erfpacht zien hun gelijk bevestigd in het negatieve oordeel van externe deskundigen die wethouder Maarten van Poelgeest



Bron: Deloitte © JV / Het Parool

had ingeschakeld. Volgens hen leidt het bestaande stelsel tot willekeur, bevoordeelt het mensen met diepe zakken en is het gevoelig voor manipulatie.

De voorbije jaren namen veel gemeenten afscheid van het erfpachtstelsel. De ervaringen in die gemeenten wijzen er echter niet op dat Amsterdammers in groten getale zullen kiezen voor aankoop van de grond onder hun woning als ze de kans krijgen.

Rotterdam koos eind 2002 voor een rigoureuze breuk. Bestaande erfpachtcontracten worden gerespecteerd, maar wie nu een woning aanschaft, koopt ook de grond. Tussen 2003 en 2009 kreeg bijna de helft van alle huiseigenaren een aanbod om de grond te kopen. 39 procent ging daar op in. 'Beduidend minder dan verwacht', concludeerde het stadsbestuur. Vooral appartementseigenaren en bedrijven hielden vast aan erfpacht én Rotterdammers die de erfpachtcanon voor tientallen jaren hadden afgekocht.

Na 2008 daalde het percentage grondeigenaren verder. Inmiddels is dertig procent van alle aanbiedingen van de gemeente aanvaard. Rotterdam wijdt dit aan de daling van de rente op de internationale kapitaalmarkten, die duidt op een geringe waardevermindering van de grond.

Opmerkelijk is dat het stadsbestuur in 2010, toen de PvdA weer even in het zadel zat, erfpacht herintroduceerde bij een handvol bouwprojecten die dreigden vast te lopen. Grond in erfpacht vergt een lager investeringsbedrag en kan dus aantrekkelijker zijn voor ontwikkelaars.

Den Haag hanteert sinds 2008 het keuzemodel dat D66 en de VVD in Amsterdam nastreven. In grote delen van Den Haag kunnen huizenkopers kiezen tussen erfpacht en grondaankoop. Ook hier blijft de opbrengst achter bij de verwachtingen. Negen-duizend huiseigenaren kregen de laatste paar jaar een aanbod hun erfpachtcontract om te zetten in volle eigendom. Slechts vijftien procent ging erop in, ondanks een financiële tegemoetkoming van de gemeente. "En bij de oplevering van nieuwe zelfbouwoningen kiest ongeveer de helft voor eigendom," zegt de Haagse wethouder Marnix Nordor.

Vanwege de economische crisis kiezen steeds meer huiseigenaren en bedrijven voor de lagere maandlasten die met erfpacht gepaard gaan. Omringende gemeenten hebben Den Haag zelfs om hulp gevraagd bij de

introdutie van erfpacht. Adviesbureau Deloitte schreef in oktober vorig jaar een rapport over de revival van erfpacht. Deloitte verwacht de komende jaren een verdubbeling van het aantal gemeenten met erfpacht.

Frank ten Have, coauteur van het rapport, denkt dat als Amsterdammers keuzevrijheid krijgen, zoals D66 en VVD willen, een groot deel vast-

'De toekomstige canon in Amsterdam kan een tikkende tijdbom zijn'

houdt aan erfpacht. "Maar dan wel een publieksvriendelijke vorm, die duidelijk is over de toekomstige canon. Nu kan dat nog een tikkende tijdbom zijn."

"Dat er een andere rente komt na de periode van bijvoorbeeld vijftig jaar, is een risico dat ook geldt voor de hypotheekrente. Over de grondwaarde moet je vooraf afspreken wat er gebeurt bij canonerhizing. Die kan bijvoorbeeld de inflatie volgen."

Volgens Ten Have is erfpacht onder die voorwaarden financieel aantrekkelijk vanwege de strengere hypotheekregels die sinds vorig jaar gelden. "De aflossingsplicht geldt niet voor het erfpachtdeel. Daar hoeft je niet op af te lossen. Dat leidt dus tot lagere maandlasten."

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een vorm van pacht, een huurovereenkomst voor grond. Bij erfpacht eindigt het contract niet als de pachter sterft, het kan dus overgaan op de erfgenamen, vandaar de naam. Daarnaast kan het recht worden verhandeld.

De pachtsom wordt canon genoemd. Deze canon kan op gezette tijden worden herzien. In Amsterdam is dat doorgaans eens in de vijftig jaar. De nieuwe pachtsom is dan vaak veel hoger omdat de waarde van de grond gestegen is. Dit leidt geregeld tot klachten van huiseigenaren. Wethouder Maarten van Poelgeest zocht de laatste jaren tevergeefs naar een nieuwe, eenduidige formule voor bepaling van de grondwaarde. Amsterdam is de gemeente met de meeste erfpachtcontracten. Met uitzondering van de binnenstad en delen daaromheen staan hier bijna alle gebouwen op grond van de gemeente.

ADVERTENTIE

Ben jij die leerling met ambities, met toekomstplannen?



Je wilt naar het HBO.

Dan is de HTL-route **MAVO** en **HAVO** van het Marcanti College zeker geschikt voor jou!

De HTL-route is uniek in Amsterdam (Havo en Theoretische Leerweg)

- Je haalt je mavo- en/of je havodiploma
- projecten waarin je vaardigheden leert, die je nodig hebt om succesvol door te stromen naar het HBO
- extra lessen in de kernvakken
- Business plus (ondernemersvaardigheden) en Science plus

Voor welke leerling is de HTL-route?

Je bent ondernemend, je hebt ambities en je bent een doozetter. Daarnaast heb je een havo of vmbo theoretisch advies.

Informatie:

Telefonisch informatie opvragen kan bij de heer Priester of mevrouw Meijn. Of bezoek onze informatiestand op zaterdag 5 april tussen 12.00-15.00 uur op de scholenmarkt in het MCO, Polderweg 3 te Amsterdam.

Aanmelden op het Marcanti:

Dit kan woensdag 9 april tussen 16.00-18.30 uur. Komt u liever op een ander moment langs? Dan kunt u telefonisch een afspraak maken met de heer Priester of mevrouw Meijn.

www.marcanti.espritscholen.nl

Marcanti College,

Jan van Galenstraat 31
1051 KM Amsterdam
020 - 606 9000

esprit
SCHOLEN

Marcanti College is een gecertificeerde Vecon business school.