

Erfpachters, let op de donderwolk boven u Maar weinig Amsterdamse huisbezitters verkiezen de nieuwe erfpachtregeling; een financiële ramp dreigt, betoogt Jan Schrijver.

Jan Schrijver 31 oktober 2019, 19:26

Amsterdam is de enige echte erfpachtstad van ons land (de wereld?). Zo'n 380 duizend woningen staan op erfpachtgrond, waarvan grofweg 180 duizend corporatiewoningen en 200 duizend particuliere woningen. Die laatste categorie huiseigenaren wordt al twee decennia geconfronteerd met steeds nadeliger rekeningen voor het gebruik van de grond: de erfpachtcanon.

In 2017 was er veel gedoe over de nieuwste voorwaarden, die gepaard gingen met een aanbieding om over te stappen naar eeuwigdurende, dus gefixeerde erfpachtcanons. Nu dreigt in Amsterdam in verband hiermee een financiële ramp na 1 januari a.s.

Nivellerend

Het vorige college met VVD en D66 (!) produceerde met de zogeheten overstapregeling de meest nivellerende maatregel uit de geschiedenis. De grondprijs werd opeens, in plaats van standaard circa 20 procent over de hele stad, gedifferentieerd tussen 5 procent van de WOZ-waarde in de buitenwijken en 49 procent in Centrum en Zuid. Een factor 10 verschil dus, vermenigvuldigd met de woningwaarden die natuurlijk ook al ruwweg een factor 3 verschillen tussen die stadsdelen. Het aanbod voor een op deze grondslag gefixeerde erfpachtprijs loopt tot 31 december 2019.

Na die datum wordt dankzij de exorbitante woningprijsstijging in de hoofdstad het been weer bijgetrokken. Het maximumaandeel van de grond in de totale vastgoedwaarde is vastgesteld op 49 procent. Zuid en Centrum zitten intussen al bijna aan die limiet (knarsetandend), maar de buitenwijken gaan in een rap tempo richting dat getal. Dus bijvoorbeeld van 5 procent in Zuid-Oost opeens naar 33 procent. Daar gaan de erfpachtprijzen (WOZ-waarde maal grondquote) soms dertien keer hoger worden. Dit grillige verschijnsel heet het hefboomeffect.

Denivellerend

Het probleem is dat verreweg de meeste mensen dit niet door hebben, althans niets ondernemen. Juist in de buitenwijken is nog minder dan 2 procent van de erfpachters overgestapt en niemand gelooft dat dit percentage eind van het jaar bijna 100 procent wordt, wat rationeel gedrag zou zijn.

Ironisch is dus dat na de meest nivellerende maatregel van een liberaal college nu het huidige linkse college de meest denivellerende inkomens- en vermogensbeweging in gang dreigt te zetten (ten nadele van de relatief minder dure wijken), als men de voorwaarden voor de zogeheten overstapregeling niet (veel) langer laat gelden dan 1 januari 2020. Daarbij: zelfs ondanks de beperkte animo voor de regeling (in twee jaar 30 duizend aanvragen) is de uitvoering door de gemeente Amsterdam een puinhoop. Het Bureau Erfpacht waarschuwt aanvragers zelf dat afhandeling enkele jaren kan duren. De gemeente heeft dus zelf ook belang bij uitstel, maar maakt nul aanstalten. Het vooruitzicht op een goudmijn ten koste van velen lijkt groter. Toch is het een basiseis van goed bestuur dit uitstel wel te verlenen.

Het financiële en sociale belang van deze kwestie is enorm. De totale waarde van de Amsterdamse particuliere erfpachtwoningen is in vijf jaar gestegen van grofweg 60 miljard euro naar 100 miljard euro nu, maar de grondwaarde die de gemeente naar zich toerekent, is in dezelfde periode verdubbeld van circa 12 miljard naar 24 miljard euro. En die stijging zal de komende jaren doorgaan. Ergens in het komende decennium bereiken we in de hele stad de 'nieuwe norm' van 49 procent grondquote.

Enorm bedrag

Dan moeten alle mensen die ooit een huis op erfpacht hebben gekocht onverwacht een enorm bedrag aan canon op tafel leggen of bij verkoop bijna alle overwaarde aan de gemeente afstaan. Velen moeten gedwongen verhuizen. Alleen de zeer rijken kunnen zich nog een koophuis en Amsterdam veroorloven, wat de sociale structuur ondermijnt. De middengroep gaat eruit.

Kortom, er staat nogal wat op het spel. Het gemeentebestuur zal ooit de koers moeten wenden, omdat het hefboomeffect onhoudbaar is. Het oppermachtige Grondbedrijf kan het niet schelen wie er in de stad wonen: Russische oligarchen, Arabische sjeiks, allerhande expats, als ze de grond maar betalen. Wie zal winnen? Het gemeentebestuur vindt al die inkomsten waarschijnlijk aantrekkelijk, maar is er toch voor de bewoners?

Jan Schrijver is initiatiefnemer van het Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam.