

Weg met de erfpacht

Als ik het voor het zeggen had ... zou ik heilige huisjes slopen en nieuwe huizen bouwen. Neem de erfpacht. De gemeente Amsterdam moet nu eindelijk dat enorme dode kapitaal eens vrijmaken voor investeringen in voorzieningen waar een groot tekort aan is zoals sporthallen, scholen, welzijn, monumentenherstel, ateliers, water, fonteinen en groen, gebouwd parkeren. Er zou eens in beeld kunnen worden gebracht hoeveel geld de gemeente in honderd jaar heeft gemist doordat ze haar kapitaal heeft vastgezet in grond. Vooral in de eerste zestig jaar is zoveel opbrengst misgelopen door niet te indexeren dat dit zelfs met de gretige grondprijzen van nu niet meer kan worden ingelopen. Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Zaanstad en nu zelfs Leiden verkopen grond. Amsterdam is ongeveer de laatste gemeente die nog gelooft in het geluk dat de burger ontleent aan het steeds weer opnieuw betalen voor het grondgebruik. Dat geluk hadden we dan moeten terugvinden in de buitengewone kwaliteit van het wonen, de woonomgeving en de voorzieningen. Echter: de beste delen van de stad zijn grotendeels particulier eigendom.

De erfpachtopbrengsten gaan bovendien grotendeels op aan inefficiency. De stad houdt het trotse record van het hoogste aantal ambtenaren per inwoner. Ondertussen daalt de stad op de ranglijst van aantrekkelijke Europese steden, al zal dat niet alleen door de erfpacht komen. Het hoge aandeel van de erfpachtafkoop in de prijs van woningen wordt in Amsterdam een grotere tijdbom dan de vergrijzing. Veel eigenaren en kopers ontgaat het nog. Maar als na vijftig jaar een erfpachtcontract wordt vernieuwd, zou de te verwachten nieuwe afkoopsom na zo'n dertig jaar moeten gaan meetellen in de koopprijs. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw is nauwelijks gebouwd, dus dit probleem gaat voor het eerst spelen bij de vele goedkope jaren tachtig woningen die destijds, bijvoorbeeld in Zuidoost, met relatief lage grondprijzen aan de man zijn gebracht. Deze woningen worden over tien jaar moeilijker verkoopbaar, zeker als dan ook de hypotheekrenteaftrek verder aan banden is gelegd. Herziening van de erfpacht heeft al eerder geleid tot gedwongen verhuizingen van een selecte groep bejaarden in de Apollobuurt. Die konden de woonkosten ineens niet meer opbrengen. Met de toename van het aandeel koopwoningen gaat dit verschijnsel de komende decennia verder om zich heen grijpen. Bewoners die indertijd geprofiteerd hebben van relatief goedkope grond komen later toch aan de beurt.

De onvoorspelbaarheid van de erfpachtherzieningen is een onaantrekkelijk element van de Amsterdamse woningmarkt. Niet dat de gemeente Amsterdam zich daar nu veel zorgen om maakt. Er is zoveel vraag naar woningen dat men zich tal van fundamentele vragen niet hoeft te stellen. Bijvoorbeeld wat er allemaal misloopt door het gebrek aan dynamiek in de stedelijke bebouwing. Zo

Rob de Wildt



Rob de Wildt is partner bij RIGO Research en Advies. Zijn werkterrein is onderzoek en advies op bouwkundig en bouweconomisch gebied. Hij studeerde Bouwkunde aan de TU Delft (1979), met specialisatie in architectuur en bouweconomie. In het verleden was hij voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen (NVBK), voorzitter van het Europese Comité van Bouweconomen (CEEC) en voorzitter van de Europese Vereniging van Bouwdeskundigen (AEEBC).

blijft men doorgaan met de ontwikkeling van grote aantallen meerpersoons koopappartementen terwijl de verkoop stagneert. Zo blijft men op grote schaal investeren in de sociale huursector, terwijl Amsterdam met Rotterdam al veruit het hoogste aandeel sociale huurwoningen telt (ruim de helft).

Ik stel voor dat Amsterdam een prijs instelt voor de meest zorgzame ambtenaar. Weinig kans geef ik de ambtenaar die ervoor heeft gezorgd dat er voor het paleis op de Dam alleen achter een manshoge schutting kan worden geschaatst. En ook de ambtenaar die studenten laat wonen in meer dan duizend vierhoog gestapelde zeecontainers achter de Bijlmerbajes wordt niet genomineerd. Tijdelijke woningen zijn de nieuwe kleren van de volkshuisvestingskeizer. Wel zou ik de ambtenaar nomineren die let op de kwaliteit van de dijken waarachter de Amsterdammer woont. Of die liever tuindorpen maakt dan tuinsteden. En er moet een prijs komen voor de beste particuliere opdrachtgever van een Amsterdamse woning. Ingrijpende verbouw moet misschien meetellen, want in 2003 werden er welgeteld negen woningen door particulieren gebouwd. Niet zo vreemd als je al zo'n 250 duizend euro moet neerleggen voor alleen een kavel op IJburg en over vijftig jaar weer een bedrag tussen 1 en 2 miljoen euro. Die bedragen moeten natuurlijk fors naar beneden. En ook in andere stadsdelen moeten particuliere kavels worden uitgegeven, te koop of in eeuwigdurende erfpacht.