VJ Commentaar: Amsterdam raakt eindelijk zijn scheefwoners en erfpacht kwijt en heeft zicht op miljarden

vastgoedjournaal.nl 20 november 2014
Binnenland
20-11-2014 (23:20)

Twee goede berichten gisteren over Amsterdam maakten me blij. De eerste is de positieve impact van het nieuwe puntenstelsel voor beleggers in huurwoningen en het tweede is de definitieve afschaffing van het traditionele erfpachtstelsel. Waarom? Het eerste rekent af met de scheefwoners en het tweede maakt een einde aan de oeverloze discussies met de gemeente over de onvoorspelbare canonherzieningen en levert miljarden op.

Om maar met het nieuwe puntenstelsel te beginnen. In combinatie met het bevriezen van de sociale huurgrens, nu bijna €700 per maand, komen er naar verwachting veel meer sociale huurwoningen in de vrije sector terecht. Dat heeft te maken met de WOZ-waarde dat een belangrijk deel van de woningpunten gaat bepalen. En Amsterdamse woningen hebben zoals bekend een hoge WOZ-waarde want die liggen in een schaarstegebied. Bij nieuwe huurcontracten kan daarmee de huur in één keer worden opgerekt tot vlakbij de maximale huurprijsgrens en dus over de sociale huurgrens heen. Dat heeft tot positief gevolg dat er veel meer huurwoningen in de vrije sector komen waar heel veel behoefte aan bestaat.

Geen ramp
Zo kan het aantal sociale huurwoningen in Amsterdam dalen van 230.000 naar 102.000 in 2018. Dat is ruim een kwart van de woonvoorraad. Me dunkt dat die ruim 100.000 sociale woningen meer dan voldoende is om de Amsterdamse minima adequaat te huisvesten. Uit de laatste Armoedemonitor blijkt dat de hoofdstad 82.000 huishoudens telt die op het minimum zitten. Ruim voldoende dus. De vrees van de lokale partijen Groen Links, SP en PvdA dat de verwachte decimering van de sociale huurwoningvoorraad een 'ramp' is, is dus onterecht.

Ik zie juist een onverwacht voordeel. Heel veel scheefwoners die nu goedkoop een sociale huurwoning bezetten, worden vanzelf gewone huurders omdat ze geleidelijk in een geliberaliseerde woning toegroeien. En zo wordt de particuliere verhuurder ook een stuk blijer van de te verwachte hogere huuropbrengsten. Wel jammer voor de lokale luxe koffiebars en de Marqt, de scheefwoner moet nu meer van zijn inkomen aan het wonen besteden.

Geld besparen
Dan het andere positieve bericht, de drastische hervorming van het vermaledijde erfpachtstelsel. Na 120 jaar begrijpt Amsterdam dat het oude systeem van gronduitgifte met onvoorspelbare canonherzieningen niet meer van deze tijd is. Nu wordt het duidelijk voor iedereen. Of je koopt de grond tegen de actuele waarde door de canon in één keer af te kopen – Amsterdam noemt dat eeuwigdurende erfpacht, ik noem dat gewoon eigen grond – of je betaalt een jaarlijks bedrag waar, buiten de inflatieopslag, verder niet aan wordt getornd. Wel zo helder en fijn voor alle grondgebruikers die na jou komen. Denk dat de gemeente bovendien veel geld zal besparen aan advocaten en rechtszaken die niet meer hoeven worden gevoerd.

Daarnaast kan de gemeente rekenen op een aardig bedrag ineens als veel mensen besluiten de grond onder hun bezit te kopen. Een kleine berekening. Circa 7900 hectare bebouwing valt nu onder erfpacht. De grondprijzen variëren van een paar honderd euro per m2 (in Zuidoost en Nieuw West) tot €2400 in het centrum. Dat lees ik op p. 27 in de Grondprijzenbrief 2014. Laten we voor het gemak de gemiddelde grondprijs op €1000 per m2 stellen. Stel dat slechts 10% van die 7900 hectare de grond

koopt, dan vloeit er zomaar een kleine €8 miljard de Amsterdamse gemeentekas in. Daar kun je heel wat minima ondersteunen en tegenvallers mee opvangen.