nrc.nl

Onbeperkt nrc.nl

Alle abonnementen

Secties

Column

Het Amsterdamse erfpachtdrama

Amsterdammers kunnen hun erfpacht afkopen, maar toekomstige eigenaren schieten daar niks mee op, betoogt *Column van Coen Teulings*.

Coen Teulings

9 mei 2017



Coen Teulings is econoom en hoogleraar in Cambridge en Amsterdam.

De waarde van uw huis hangt af van drie factoren: 1. de locatie, 2. de locatie en 3. de

00916
locatie. Deze makelaarswijsheid geeft de wetten van de woningmarkt goed weer. Hoe mooi uw huis in de verf staat doet niet ter zake. Het gaat om de omgeving. Lommerrijke lanen, winkels, monumenten, vlakbij de Zuidas, de nabijgelegen snelwegoprit, het station of het mooie museum - het draagt allemaal bij aan de waarde van uw huis. Daar hoeft u niets voor te doen. Het is de verdienste van anderen. U plukt slechts de vruchten. Amsterdam is nu de meest begeerde locatie van Nederland en daarbinnen is de grachtengordel het summum. Een vierkante meter grond is daar ruim tweehonderd keer zoveel waard als woongrond in noordoost-Groningen.

Omdat de grondwaarde niet zozeer van uw eigen inspanning afhangt, maar die van uw omgeving, heeft de econoom Henry George meer dan honderd jaar geleden bedacht dat de meerwaarde van de grond toe moet vallen aan de gemeenschap. Idealiter kunnen alle andere belastingen dan worden afgeschaft. Die ideeën zijn in later economisch onderzoek eigenlijk steeds bevestigd. Waarom doen we het dan niet zo, moet het Amsterdamse stadsbestuur rond 1900 gedacht hebben. Bouwgrond werd sindsdien niet verkocht, maar in erfpacht uitgegeven. Het eigendom blijft in gemeenschapshanden. Dat werkt. Stadsvernieuwing is veel moeilijker gebleken met versnipperd eigendom, omdat de een profiteert van de inspanning van de ander, maar daaraan niet wil meebetalen. Hetzelfde geldt voor stationslocaties. Die zijn het afgelopen decennium overal in Nederland opgeknapt. Eigenaren in de omgeving profiteren daar enorm van: hun grond wordt meer waard. Zonder hun bijdragen kan zo'n opknapbeurt nooit uit. In een eerdere column heb ik laten zien dat gemeenten met die extra belastinginkomsten weer nieuwe grondwaarde kan creëren, ten bate van de huiseigenaren.

In de grond zit de waardestijging

Er steekt echter een adder onder het gras. De stijging van de Amsterdamse huizenprijzen heeft tot een nog scherpere stijging van grondprijzen geleid. Als ruwe vuistregel: aan de stadsrand is de grondwaarde ongeveer veertig procent van de huizenprijs, in het centrum nog veel meer. Wie een huis koopt met erfpacht, koopt dus eigenlijk hooguit zestig procent: het opstal. De grond blijft van de gemeenschap en juist daarin zit de waardestijging. De hogere grondwaarde leidt tot hogere erfpacht. Het zal niet verbazen: dat is de huiseigenaren een doorn in het oog. VVD en D66 hebben daar nu een oplossing voor gevonden: eigenaren kunnen hun erfpacht voor eeuwig afkopen. Grote opwinding onder huiseigenaren. Maar toen de hoogte van de afkoopsom bekend werd, brak een oproer uit: „tonnen", vroeg de gemeente. „Schandelijke afroming van het grondwaardesurplus", wist een raadslid van de oppositie te melden. Schande? U bezit een huis dat zonder erfpacht een half miljoen

128191

00916
waard zou zijn? Neem de vuistregel, grondwaarde minstens 40% = 2 tonnen. Inderdaad: één ton, twee tonnen, dat is het meervoud.

Wonen in Amsterdam is vreselijk duur. Wordt dat door dit initiatief van VVD en D66 goedkoper? Nee. De huidige eigenaren hebben een fors voordeel, zij kunnen de grond kopen met een forse korting. Toekomstige eigenaren schieten er echter niks mee op: weliswaar hoeven ze geen erfpacht meer te betalen, maar de huizenprijzen zullen dienovereenkomstig omhoog gaan. Een hardnekkig mythe wil dat de erfpacht geen invloed heeft op huizenprijzen, maar onderzoek laat het tegendeel zien. Voor toekomstige eigenaren wordt de situatie juist slechter, omdat zij door de hogere huizenprijs meer risico zullen lopen; risico dat in het erfpachtstelsel bij de gemeente ligt. We kunnen dus maar beter hopen dat het hele plan de ijskast in gaat. Dan kan alles gewoon bij het oude blijven. Dat heeft soms voordelen.

Opmerkingen? Mail ons

Hoger loon ambtenaar helpt iedereen

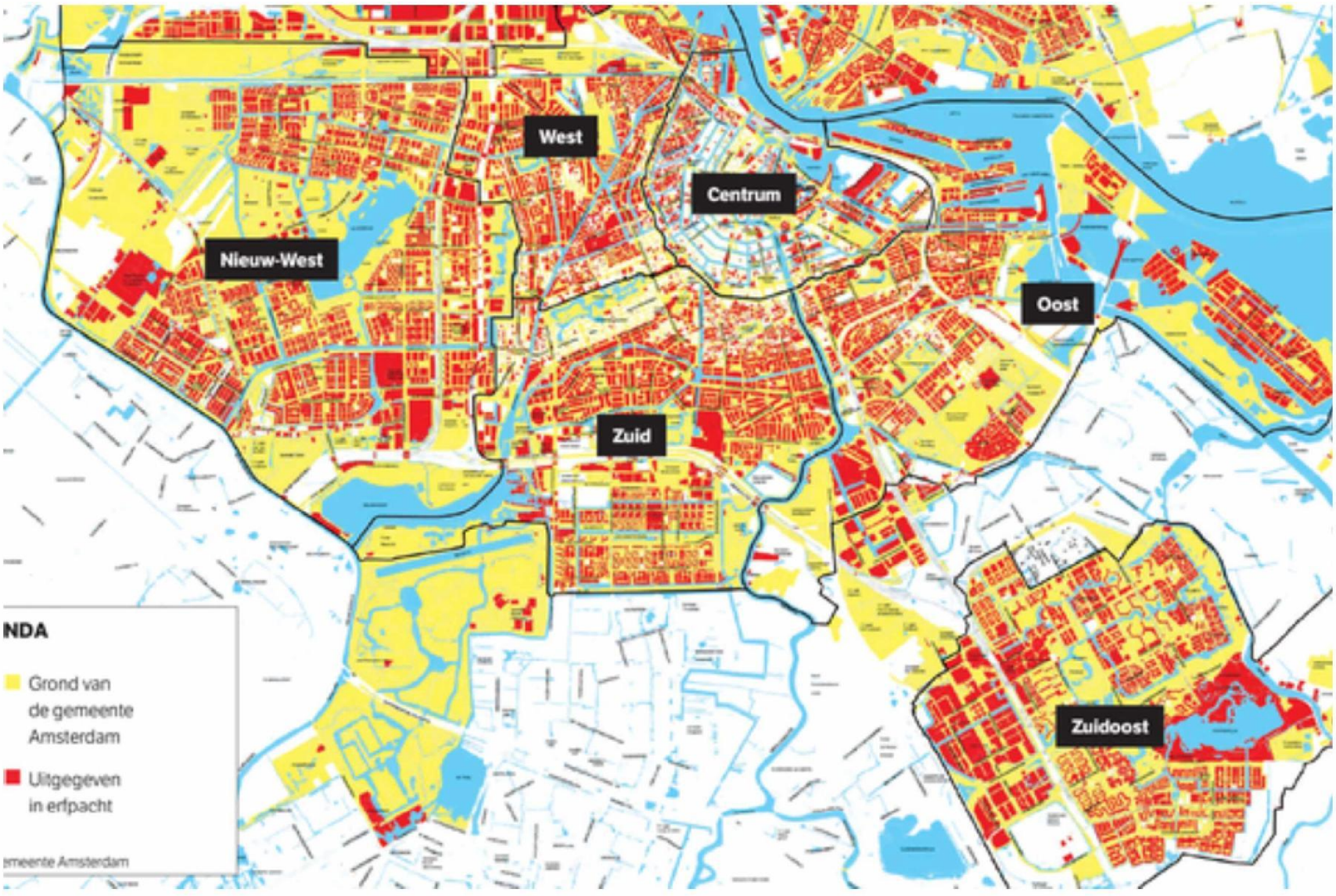
Inkomensongelijkheid neemt hier niet toe

Kijk uit met inperking aandeelhoudersmacht

00916

Meer coen teulings

Lees ook deze artikelen



GEMEENTERAAD

Dit verandert er met het nieuwe Amsterdamse erfpachtstelsel

Erfpacht Amsterdam Amsterdam is eruit. Huizenbezitters met erfpacht kunnen die nu eeuwigdurend afkopen. Maar is het dossier nu echt gesloten?

29 JUNI 2017



00916



Goes is wel blij met erfpacht

Erfpacht Een nieuw erfpachtstelsel zorgt in Amsterdam voor ophef. Het middel is niet populair. Rotterdam schafte de erfpacht zelfs af. Maar de laatste jaren zijn er toch weer gemeenten die het invoeren.

128191