1 Erfpacht in de deeleconomie

Amsterdam wil de erfpacht afschaffen. Het staat in het coalitieakkoord dat d'66 VVD en SP afsloten. Gejuich klinkt uit de liberale gelederen. Nu beschouw ik mezelf als behoorlijk liberaal maar juist daarom kan ik maar moeilijk meejuichen. Natuurlijk heeft de erfpacht bewoners in bijvoorbeeld Amsterdam Zuid wel eens wat hoofdbrekens bezorgd. Jarenlang hadden ze geen probleem met de erfpachtcanon die ergens kort na de oorlog voor vijftig jaar was vastgelegd. Zo rond deze eeuwwisseling bleek de goedkope grond onder hun woning ineens enorm in waarde toegenomen. Ronduit vervelend was het dat niet zij daarvan profiteerden maar ze juist een enorme stijging van de vaste lasten zagen op het moment dat het Amsterdams grondbedrijf met een nieuwe erfpachtaanbieding kwam. Het is flauw om te zeggen dat ze dat hadden kunnen weten. We hebben tenslotte allemaal negatieve ervaringen met hypotheken die woekerpolissen bleken dan wel maandhuren die plotseling toch mogen worden verhoogd of onderhoudslasten die veel hoger blijken dan ooit geïndexeerd.
In die zin is het begrijpelijk dat het begrip erfpacht lijkt te staan voor alles wat er mis is met het Amsterdamse grondbeleid. Dat juist nu enthousiast begonnen wordt met de afbraak van dit instituut is wel zorgelijk. Sinds de crisis is het grootste probleem voor woningbouw in Nederland de financiering. Helemaal in Amsterdam waar de grondprijs onverminderd hoog blijft. Complotdenkers kunnen daar allerlei theorieën over verzinnen maar het nuchtere feit is dat er nog steeds veel vraag is naar woningen in Amsterdam. Die grond houdt dus waarde.
Met de dure grond is het erfpachtsysteem een kans om toch in te kunnen stappen in de Amsterdamse markt. De laatste jaren is het mogelijk grond af te nemen tegen een jaarlijkse canon. Het grondbedrijf rekent hiervoor iets meer dan 2% van de huidige grondwaarde. Een percentage dat de hele financiering enorm ten goede komt. Mocht er al een bank zijn die je geld wil lenen dan zal dat al snel meer dan het dubbele aan hypotheeklasten kosten. Het is wat dat betreft onverstandig voor die grond af te rekenen.
Toch zal er grond worden gekocht. Amsterdamse grond is vanwege de florissante toekomst een goede investering. Het is niet ondenkbaar dat de grondposities die in Amsterdam verworven kunnen worden een prachtig speelveld blijken voor speculanten. De arme erfpachter daartussen ziet ook de grondwaarde stijgen maar krijgt daar alleen maar een grotere rekening voor. Daar wringt de liberale schoen. Voor de vrije idealen zou je willen dat zoveel mogelijk mensen en bedrijven toegang hebben tot de woningmarkt. Dan helpt het niet daar door het grote geld een barrière op te werpen die veel partijen uitsluit.
Erfpacht mag een oud vermolmd systeem lijken en dat was het ook zo lang voor vijftig jaar contracten werden afgesloten die bewoners overleverden aan de nukken van het gemeentelijk apparaat. Met de lage rente en de jaarlijkse canon levert erfpacht juist een verrassende bijdrage aan de deeleconomie. Ik hoef die grond niet in mijn bezit te hebben als ik maar weet dat de prijs die ik er voor betaal eerlijk tot stand komt.