

Amsterdam is top!

In de loop der tijd is het argument dat met erfpacht speculatie en ongewenste bestemmingswijzigingen bestreden kunnen worden op de achtergrond verdwenen, al duikt het in discussies over het erfpachtsstelsel steeds weer op. Daarentegen klinkt steeds nadrukkelijker het argument dat door erfpacht waardeinstijgingen niet bij individuele burgers terecht komen maar bij de gemeenschap. Met de daardoor gegeneerde inkomsten kunnen mooie dingen voor de gemeenschap gedaan worden, zoals financiering van stedelijke vernieuwing en het opknappen van openbare ruimtes als het Museumplein. In Amsterdam profileert de overheid zich als de instantie die er voor zorgt dat niet individuen van de waardeinstijging profiteren maar de gemeenschap. De rekening voor deze gemeenschapszin komt echter bij een beperkte groep terecht en die voelt zich behoorlijk in het nauw gedreven.

ELECTORALE STEUN

De gemeente Amsterdam wil voorkomen dat de rekening bij de huurders van woningen te-

JACOB UITERMARK*

De economie gedijt in Nederland. Dit leidt tot stijgende grondprijzen en bestemmingsveranderingen; ontwikkelingen die gemakkelijk tot conflicten leiden. Er wordt gesproken over 'woekerwinsten' door individuen en bedrijven. Die winsten zouden de gemeenschap (lees: de overheid), ten goede moeten komen. Recentelijk is door de sterke prijsstijging hevige beroering over de erfpacht ontstaan. Door heel Nederland, maar vooral in Amsterdam.

ningmarkt in handen hebben, een zowel landelijk als internationaal gezien bijzondere situatie, betekent dit dat alleen al hierdoor de rekening bij een minderheid terecht komt.

De Amsterdamse woningmarkt bestaat verder voor ruim 31 procent uit particuliere huurwoningen en voor een kleine veertien procent uit eigen woningen. Sectoren die lange tijd door de Amsterdamse overheid met argwaan werden gevolgd. Het zullen met name deze sectoren zijn die de rekening moeten betalen. Als ze althans op erfpachtgrond gelegen zijn, want een groot deel van beide categorieën valt binnen het gebied dat altijd particulier grondbezit heeft gekend: de oude stad die ongeveer twintig procent van het gemeentelijke grondgebied beslaat.

De gemeente kan de erfpacht van de complexen particuliere huurwoningen die in de nabijheid van het bezit van de woningbouwverenigingen gelegen zijn slechts bescheiden verhogen. Het in rekening brengen van de 'vrije marktwaarde' bij de particuliere huurwoningen alleen zou aldaar tot een wel zeer in het oog springende rechtsongelijkheid leiden. De verhoging van de erfpacht zal daarom vooral optreden in die delen van de stad waar de woningbouwverenigingen minder sterk vertegenwoordigd zijn.

Decennialang is het in Amsterdam standaardbeleid geweest om in de bestaande bouw en nieuwbouw de gebonden sector te koesteren. De vrije sector kreeg nauwelijks ruimte. Heel geleidelijk is de situatie wat veranderd en neemt vooral het aandeel van het eigenwoningbezit toe. De gemeente heeft het eigenwoningbezit tot voor kort zoveel mogelijk tegengewerkt. Daardoor is het eigenwoningbezit in Amsterdam landelijk en internationaal gezien erg laag. Voor een groot deel bevinden deze woningen zich nog op eigen grond, maar nu het beleid wat ruimte geeft, groeit ook het deel van het eigenwoningbezit dat zich op erfpachtgrond bevindt. Voor deze nieuwe vrijheid moet echter wel een stevige prijs in de vorm van erfpacht betaald worden.

VRIJE MARKTWAARDE?

De gemeente Amsterdam wil zoveel mogelijk de vrije marktwaarde in rekening brengen. Problematisch is hierbij dat er geen vrije grondmarkt bestaat. Bij de taxatie van de grondwaarde wordt dan ook naar onroerend-goedtransacties gekeken en aangenomen dat een



De chique Lomanstraat: geen erfpacht. foto: Sanne Kamp

recht komt. Dat is veruit de talrijkste groep, waarop de dominante politieke stromingen electoraal steunen. Met de woningbouwverenigingen, wiens bezit vrijwel geheel op erfpachtgrond gelegen is, is daarom de afspraak gemaakt dat in ruil voor het afzien van huur-

verhogingen de erfpacht slechts bescheiden zal stijgen (met bijvoorbeeld een factor vier). Daarnaast worden de bedragen weer teruggestuimd door ze aan te wenden bij stedelijke vernieuwing. Aangezien de woningbouwverenigingen meer dan 54 procent van de Amsterdamse wo-

vast deel (bijvoorbeeld twintig procent) het recht op grondgebruik betreft. Hierbij speelt wederom het probleem dat er geen vrije woningmarkt bestaat en dat de gemeente een grote invloed op de woningmarkt uitoefent

gulden), komen overeen met de bedragen die aan nieuwe erfpacht betaald moeten worden. Je zou van een door de gemeente gedirigeerde inkomensoverdracht kunnen spreken. De kleine groep erfpachters die dit moeten opbreng-

ten. Voor het overige brengt de toekomst vooral onzekerheid. Onzekerheid over de in rekening gebrachte grondwaarde en het canonpercentage. Als de prijzen blijven stijgen en de marktrente aantrekt, kan vier procent over een ton wel tien procent over anderhalve ton worden.

KEERZIJDIGE SUCCES-ECONOMIE

In zijn nieuwjaarstoespraak vraagt burgermeester Patijn aandacht voor de keerzijde van de succeseconomie. Daartoe rekent hij ook de explosieve prijsstijgingen op de overspannen huizenmarkt. Door de explosieve prijsstijgingen is een aanzienlijk deel van de bevolking niet meer in staat een huis te kopen en veel Amsterdammers verlaten daardoor de stad. Dat de Gemeente Amsterdam dit bij monde van de burgermeester betreurt, is wat verwonderlijk en wellicht een teken dat nieuw beleid op komst is. Want de Gemeente Amsterdam heeft zich nimmer sterk gemaakt voor de mogelijkheid een huis te kopen. Als mensen dat wilden, dan moesten ze hun heil maar elders zoeken. De categorie die het toch gelukt is een eigen woning te verwerven, snoept van een min of meer verboden vrucht waar een flinke last op rust. Dat die last stevig toeneemt, is een keerzijde van de succeseconomie waarvan de Gemeente Amsterdam juist wil profiteren en die Amsterdammers een stevig zetje kan geven de stad te verlaten.

door de verhouding tussen de 'vrije sector' en 'gebonden sector' te bepalen. Terwijl in de nieuwbouw het aandeel van de vrije sector steeds verder wordt opgevoerd, is het aandeel van de gebonden sector in de bestaande bouw recentelijk nog eens flink uitgebreid door de huurgrens boven de duizend gulden te tillen. Vrije sector en gebonden sector zijn overigens bepaald geen duidelijk gescheiden categorieën. De vrije sector in de nieuwbouw is ongesubsidiëerd, maar de toewijzing wordt voor een groot deel door de Gemeente geregeld. Nieuw is vooral dat ook het eigen-woningbezit ruimte krijgt.

MIDDENGROEPEN

De prijsstijgingen van de laatste vijf jaar hebben velen overdonderd. Ook de gemeente Amsterdam. Daar heerst de idee dat nu het moment is aangebroken om te innen en wordt een drastische prijsverhoging voorgesteld. De prijs van bouwgrond voor koopwoningen zal in 2000 twintig tot vijftig procent stijgen. De grondprijs voor de sociale huursector blijft gelijk.

De druk op de woningmarkt is groot. Het aanbod koopwoningen binnen de bestaande bouw is klein. Tegelijkertijd is er een grote kapitaalcrachtige vraag doordat allerlei economische sectoren floreren en tweeverdieners een sterk gegroeide leencapaciteit hebben gekregen. De hierdoor ontstane koepdruk kan zich slechts op een klein deel van de markt richten en heeft zich als een vlek over de stad verspreid. De druk vertaalt zich hoe langer hoe meer in sterke prijsstijgingen. De lokatie is steeds minder van belang. De prijsstijging is overal, ook in voorheen relatief goedkope buurten én de nieuwbouw. Zo sterk zelfs dat de gemeente Amsterdam overweegt de middengroepen de helpende hand te bieden bij de financiering van nieuwe woningen. De bedragen die daarbij genoemd worden (vijfduizend

en is echter *not amused*. Zij hebben een Vereniging opgericht die haar leden juist uit de middengroepen recruteert. Een middengroep die zich behoorlijk bedreigd voelt. Waar gaat dit heen? Je bewoont al jaren een huis waar plotseling een 'geïndexeerde' heffing van duizenden guldens (en wie weet nog meer) op komt te drukken ten einde speculatie te bestrijden en mooie dingen voor de gemeenschap te betalen. De Gemeente stelt zich hard op en voert een public-relationsbeleid, waarin gesproken wordt over "Met de gestegen grondprijzen zouden we tot zeker dertig keer meer kunnen vragen". Een opstelling die het bij de achterban die schuilt gaat onder de bescherm-

HOMOGENISERING

De erfpacht kan tot een behoorlijke lastenverzwaring leiden. Die lastenverzwaring is ongelijk verdeeld. In buurten met een groot aandeel woningbouwverenigingwoningen is ze verwaarloosbaar, elders is de lastenverzwaring aanzienlijk. Dat zal ongetwijfeld tot een uittocht uit de particuliere huursector leiden. De lastenverzwaring kan niet meteen in de huren doorberekend worden. Bij de bepaling van de huurprijs wordt geen rekening gehouden met het gegeven dat door erfpacht steeds opnieuw voor het grondgebruik betaald moet worden. Bovendien is er een tendens om de huren minder sterk te laten stijgen. De huren moeten betaalbaar blijven en dan is een stijging die parallel loopt met de inflatie wenselijk. Met de kosten van verwerving, beheer en onderhoud van woningen heeft dat echter weinig te maken. Die kosten groeien veel sneller en de gemeente levert hierin een belangrijke bijdrage door haar heffingen 'marktconform' te maken. De particuliere verhuurders zullen hun bezit daarom graag van de hand doen. Momenteel zijn er nog kopers genoeg te vinden. Kapitaalcrachtige woningbouwverenigingen en kapitaalcrachtige eigenaar-bewoners. Amsterdam is top. Drie van de vijf rijkste woningbouwverenigingen in Nederland bevinden zich in Amsterdam. Tevens is in Amsterdam juist in



Woningbouw in Amsterdam Zuid: goedkope erfpacht-deal. foto: Sanne Kamp

de paraplu van de Woningbouwverenigingen ongetwijfeld goed doet, maar die de, in een andere context gekoesterde, middengroepen angst inboezemt. Pas als ze tot armlastigheid afzakken, mogen ze enige clementie verwacht-

het topsegment van de arbeidsmarkt een sterke groei gaande. De middengroepen zullen daarom hun heil elders moeten zoeken. De woningmarkt valt uiteen in een zeer grote sector waarin de woningbouwverenigingen domi-

neren en een kleine sector waarin de kapitaalkrachtige tweeverdieners domineren.

GOUDEN KOOI

Binnen de Amsterdamse woningmarkt zijn de woningbouwverenigingen dominant. Zij hebben als officiële doelstelling de sociaal zwakken te huisvesten. De praktijk is echter anders. Het kader en een groot deel van de huurders bestaat uit middengroepen. Zij leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de welstand van de verenigingen. Woningbouwverenigingen die alleen sociaal zwakken huisvesten, het is voor velen een angstig visioen. Het leidt tot liquidatieproblemen zoals ze te zien waren bij Woningcorporatie Nieuw-Amsterdam, die in de top vijf van de armste woningbouwverenigingen verkeert en grote moeite heeft een betrouwbaar huurdersbestand op te bouwen.

Een betrouwbaar huurdersbestand is van groot belang voor het voortbestaan van de woningbouwverenigingen. Middengroepen en woningbouwverenigingen zijn in Amsterdam op elkaar aangewezen. Aan het begin van de wooncarrière zijn de woningbouwverenigingen goed toegankelijk voor de middengroepen. Later blijven de verenigingen voor de middengroepen vrijwel de enige kans op een aardige woning in Amsterdam. Vrijwel nergens is het aandeel van de goedkope huurwoningen in de totale woningvoorraad zo groot.

'Sociale huisvesting' is voor de woningbouwverenigingen in Amsterdam retoriek met een speciale betekenis. De verenigingen bieden de middengroepen een beschermde omgeving.

OMLOOPSNELHEID

Het ziet er naar uit dat de particuliere huur plaats maakt voor enerzijds eigenaar-bewoners en anderzijds woningbouwverenigingen. In de afgelopen vijf jaar is het eigen bezit in Amsterdam toegenomen van een kleine elf naar veertien procent, terwijl het aandeel sociale verhuur op een ruime 54 procent is blijven staan. Getalsmatig is de sociale verhuur wel nog toegenomen (van 194.294 naar 199.722 woningen). De particuliere verhuur is zowel getalsmatig als in percentage afgenomen (van ruim 34 naar 31 procent). De prijzen van bestaande woningen zijn in 1998 met gemiddeld vijftien procent gestegen, maar met meer dan twintig procent in stadsdelen waar de prijzen het laagst waren (de Baarsjes, Westerpark en Zeeburg).

Dat valt ook goed te verdedigen. Het geeft de woningbouwverenigingen zekerheid en biedt groepen die buiten die omgeving weinig kansen hebben, en dat zijn ook de middengroepen, een betaalbare woning. Het is echter wel

een gouden kooi, die makkelijk tot spanningen kan leiden. Sociaal zwakken die een groter deel van de koek opeisen, maar ook middengroepen die buiten de gouden kooi verkeren en,

geerde markt. De grond kan in die markt duur verpacht worden omdat woningen duur zijn. Pas als de roes van de almaar stijgende woningprijzen kalmeert en de getroffen midden-



Particulier bezit, hoge erfpacht. foto: Sanne Kamp

in de vorm van erfpacht, met een aanzienlijke lastenstijging te maken krijgen. Het leidt ook tot een grote starheid. De middengroepen zijn de laatste jaren sterk in aantal gegroeid, maar voor middengroepen van buiten de stad zit Amsterdam potdicht. Voor middengroepen binnen Amsterdam is het van groot belang binnen de gouden kooi te blijven, want eenmaal verlaten is een terugkeer bijna ondoenlijk. Je moet er vooral voor zorgen een goed ruilobject te hebben.

OPPOSITIE

Voor de woningbouwverenigingen is de situatie de laatste jaren sterk veranderd. Zij werpen zich op als marktpartijen, die op het hele spectrum van de woningmarkt willen opereren. Het grondbeleid is daarbij het favoriete financieringsmiddel. Tot voor kort waren de woningbouwverenigingen bevreesd dat de rekening van de herziening van de bestaande erfpachtcontracten bij hen terecht zou komen. Die vrees is echter verdwenen. Zij zien het nu als financieringsbron. Het zullen echter de middengroepen zijn die de rekening moeten betalen. Want bij hen komt zowel de ontwikkelingswinst als de fors stijgende erfpachtopbrengt vandaan. Als zij althans in staat en bereid zijn om in de buidel te tasten. Wanneer dat niet het geval is, resten twee opties: uitwijken naar de randgemeenten of registratie als armlastige.

De gemeente Amsterdam spreekt graag over 'vrije marktwaarde', daar waar het gaat om de berekening van opbrengsten. Van een vrije markt is echter geen sprake. De nieuwe tegenstellingen ontstaan in een zorgvuldig gedi-

groepen in aantal zullen stijgen, is er een kans dat er een krachtige oppositie zal ontstaan tegen een beleid waarbij de rekening bij een beperkte groep wordt gelegd.

In Amsterdam zelf zal de oppositie voornamelijk bescheiden blijven. De groep getroffen en eenvoudig te klein en het aantal profiteurs te groot. Want het erfpachtstelsel vult niet alleen de kas van de gemeente, maar ook die van makelaars en notarissen. Herziening van de erfpachtcontracten is een lucratieve business. Echter niet voor de landelijke overheid. Die derft inkomsten omdat de kosten voor de erfpachters aftrekbaar zijn. Dat is nu nog een zoethoudertje voor de erfpachters met behoorlijke inkomsten, maar dat kan snel veranderen als de aftrekbaarheid vervalt. Dan zal Amsterdam al gauw topzwaar blijken.

* Jacob Uitermark is sociaal geograaf en marktonderzoeker.