

Opinie

Opinie: ‘Verlaag die erfpacht nou eindelijk’

Commerciële ontwikkelaars zetten steeds meer projecten in de ijskast. Onder andere door de middenhuurwetgeving. Het woningtekort zal zo vooralsnog niet worden opgelost. De gemeente Amsterdam zit zelf op de oplossing, zegt Hieke Bakker.

Hieke Bakker 30 maart 2023, 03:00



Stadsuitbreiding in de hoofdstad. BEELD SABINE JOOSTEN/ANP/HOLLANDSE HOOGTE

Wethouder Zita Pels (Volkshuisvesting) presenteerde onlangs haar conceptplan ‘Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting’. Met de voorgestelde doelen – meer woningen, betaalbaarder wonen – zullen de meeste (woningzoekende) Amsterdammers het eens zijn. Maar met het stellen van doelen is de wethouder er nog lang niet. Het gaat nu om de maatregelen waarmee ze die doelen wil realiseren. En helaas schiet het plan van Pels in dat opzicht ernstig tekort.

Een van de doelen is dus betaalbare middensegmentwoningen toevoegen aan de woningvoorraad; drieduizend nieuw te bouwen woningen per jaar, om precies te zijn. Het is verbazingwekkend, teleurstellend en eigenlijk ook gekmakend dat Pels in haar plan verder geen woord besteedt aan hoe die duizenden woningen per jaar vervolgens ook gerealiseerd gaan worden.

Middenhuurwetgeving

Pels weet heel goed dat de gemeente geen woningen ontwikkelt en bouwt. Dat doen ontwikkelaars en aannemers. Pels weet ook dat commerciële ontwikkelaars steeds meer projecten in de ijskast zetten. Omdat ze financieel onhaalbaar zijn geworden door de gestegen rente en bouwkosten én door de middenhuurwetgeving die minister De Jonge heeft aangekondigd.

Niets in het gepresenteerde plan maakt het geloofwaardig dat de situatie waarin duizenden politieagenten, verpleegkundigen, docenten en starters vastzitten – de situatie waarin ze een onhoudbaar groot deel van hun inkomen aan huur moeten uitgeven – binnen afzienbare termijn opgeheven wordt.

Het zou zo kunnen zijn dat Pels erop rekt dat de rente de komende tijd drastisch daalt, waardoor nieuwbouwprojecten wel weer financieel haalbaar worden. Maar je mag verwachten van een bestuurder dat hij/zij over verschillende scenario's heeft nagedacht en voor elk van de (waarschijnlijke) scenario's een passend pakket maatregelen heeft ontwikkeld.

In het scenario dat de rente de komende jaren op het huidige niveau blijft en de bouwkosten niet dalen, is de voor de hand liggende maatregel het verlagen van het erfpachttarief dat de gemeente in rekening brengt aan ontwikkelaars. Voor de grond onder een middenhuurwoning van 50 m² brengt de gemeente Amsterdam momenteel [bijna 64.000 euro in rekening](#).

In andere gemeenten in de Randstad ligt die prijs onder de helft van dat bedrag per woning! Door het verlagen van het Amsterdamse tarief richting dat niveau, zal een deel van de projecten weer financieel haalbaar worden. Welk deel hangt uiteraard af van de mate waarin Amsterdam zijn tarief verlaagt en van de renteontwikkeling.

Erfpachttarieven

De gemeente zit dus zelf op een deel van de oplossing, tenminste als ze de erfpachttarieven verlaagt én ervoor zorgt dat ontwikkelaars het voordeel van een verlaagd erfpachttarief niet in eigen zak kunnen steken. De gemeente moet dus heldere voorwaarden verbinden aan een lager tarief.

Bijvoorbeeld dat woningen gedurende een periode van minimaal dertig jaar niet verkocht mogen worden, dat aanvangshuren in overeenstemming met het nieuwe puntenstelsel worden vastgesteld, dat de jaarlijkse huurstijging beperkt blijft en bij verkoop een nabetaling op de grond. Om maar wat voorbeelden te noemen. Helaas staat er niet één daarvan in het plan-Pels.

Tijd dus voor de wethouder om terug naar de tekentafel te gaan. Gratis bier bestaat niet. Het Amsterdamse woonprobleem verdient een meer gefundeerde aanpak.

Hieke Bakker is Directeur van de Stichting Cokopen