Gemeente Amsterdam

Wat gebeurde in de media nadat de gemeenteraad besloot eeuwigdurende erfpacht in te voeren?

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (Werkgroep Communicatie)

Datum *21 juni 2016*

De gemeenteraad stemde 22 juni in met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Na 120 jaar tijdelijke en voortdurende erfpacht is dit een historisch besluit. Het nieuwe erfpachtstelsel is daarmee vanaf 1 juli 2016 een feit. Hoe wordt er in de media gereageerd op dit besluit?



SAMENVATTING

- In iets meer dan twee weken (23 juni – 8 juli) zijn er 312 berichten geweest die voldoen aan de zoekopdracht in Coosto. Ongeveer de helft, 176 berichten, is geplaatst op de eerste dag na bekendmaking.
- Het wordt wederom van alle kanten omschreven als een "een historisch besluit".
- Veel berichten komen van trotse leden van de coalitiepartijen zoals 5.1.2e (VVD), 5.1.2e (D66), 5.1.2e (VVD) en 5.1.2e (VVD).

- In andere berichten krijgt SP het flink te verduren. De partij zou erfpacht in de uitverkoop hebben gedaan.
- Sceptici zijn niet zo onder de indruk van het besluit: erfpacht blijft immers bestaan en voor de huidige erfpachters is er nog niets verbeterd.
- In dezelfde periode wordt ook een brief gestuurd naar alle erfpachters. De brief leidt tot een forse toename in nieuwsbriefaanmeldingen. Verder zijn er weinig reacties op de brief, op een aantal meldingen van foutieve verzendingen na.
- Vrijwel direct na het raadsbesluit wordt het heel rustig in de media: gemiddeld 6 berichten per dag.

EFFECTEN

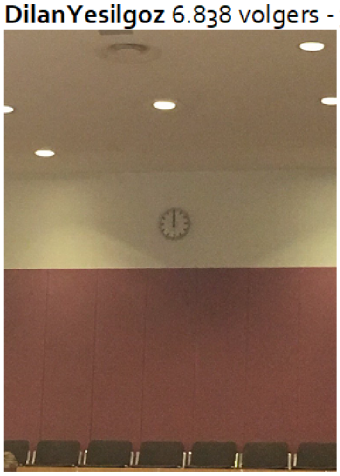
- Sinds 23 juni zijn er 565 nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief (totaal: 2615).
- 9 aanvragen voor het erfpachtspreekuur; na het collegebesluit was het er slechts 1.
- 30 vragen via mail of website; dat is ongeveer twee keer zoveel als daarvoor.

STATS WEBSITE (27 mei – 8 juli)

- De website wordt op 23 juni ongeveer 5 keer zoveel bezocht als op andere dagen. Ook op 29 en 30 juni, dagen waarop de brief op de mat viel, wordt de website 5 keer zoveel bekeken als gewoonlijk.
- De populairste pagina's zijn het nieuwsbericht over het raadsbesluit en de aanmeldpagina voor de nieuwsbrief.
- De pagina over de berekening van de erfpachtkosten blijft een goed bezochte pagina. Zowel na het collegebesluit als het raadsbesluit wordt deze pagina een aantal dagen lang twee keer zo vaak bekeken als daarvoor.

TWEETS

DilanYesilgoz 6.838 volgers - 33,8 invloed



Middernacht en we nemen het historische besluit hervorming #erfpachtstelsel #amsterdam https://t.co/cRzZ1KoJwa

5.1.2e @jpaternotte
Donderdag 23/06, 00.07 uur: na 120 jaar kiest gemeenteraad Amsterdam voor afschaffing voortdurende erfpacht voor alle nieuwe woningen.

Mopperwezen 723 volgers - 3,9 invloed
En Mr. Treub zou zich in z'n graf omdraaien als hij nog leefde. #uitverkoop
jpaternotte 6.858 volgers - 2,8 invloed
@Mopperwezen Meneer Treub was een wijs man, in een tijd voordat bestemmingsplannen en OZB bestonden. Blijf niet in het verleden hangen.
DilanYesilgoz 6.838 volgers - 33,8 invloed
Gefeliciteerd alle Amsterdammers die hiermee te maken hebben/krijgen! #historisch
huisjeopvlie 410 volgers - 1,7 invloed
Het is een begin, nu nog de lopende ellende oplossen
5.1.2e 138 volgers - 2,3 invloed
@DilanYesilgoz - Wat valt er te vieren? Het is marginaal beter, maar het is nog steeds erfpacht, waarvoor betaald moet worden. □*
5.1.2e 262 volgers - 1,3 invloed
@DilanYesilgoz Wow, geweldig! Komen er ook aanpassingen voor huidige woningen, of geen enkele?

VVDAmsterdam 6.499 volgers - 5,1 invloed
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. @danielvanderree: "Dit is niet minder dan een historisch besluit." https://t.co/hmVd1xbfQG
5.1.2e 1.288 volgers - 2,6 invloed
@VVDAmsterdam @danielvanderree Stad blijft helaas nog steeds grondeigenaar @d66amsterdam @sp_amsterdam houden Republiek Amsterdam in stand.
5.1.2e 8.640 volgers - 12,0 invloed
Mooi! @ericvanderburg @danielvanderree
5.1.2e 43 volgers - 0,4 invloed
@VVDAmsterdam @parool Historisch □* ? Het klinkt zuur, maar het is gewoon oude wijn in nieuwe zakken. Gemiste kans.

danielvanderree 3.390 volgers - 19,0 invloed
Memorabel moment. Gemeente Amsterdam schaft voortdurende #erfpacht af.
huisjeopvlie 410 volgers - 1,7 invloed
@danielvanderree wel wat voorbarig als er niet bij vermeld wordt hoe overgang loopt
LexVVDUtrecht 362 volgers - 2,5 invloed
Een mooie stap op weg naar vol eigendom: gefeliciteerd!

5.1.2e 4.451 volgers - 10,7 invloed
Knappe overwinning #VVD en #D66. En fascinerend dat #SP instemt met ontmanteling links paradepaardje.

5.1.2e 1.091 volgers - 1,7 invloed
Het erfpacht-besluit is genomen. A'dam stapt over van voortdurende erfpacht, naar eeuwigdurend. Historisch.



5.1.2e
Historisch moment! Vanaf nu eeuwigdurende #erfpacht mogelijk! https://t.co/WNpPVUWCvp

5.1.2e 1.288 volgers - 2,6 invloed
Het zou pas historisch zijn als men #erfpacht afschaft. Dit is een stapje voor Republiek Amsterdam.

5.1.2e 2.083 volgers - 5,5 invloed
Neoliberaal college in Amsterdam staat voor megaprivatisering met afschaffing erfpacht. Nooit gedacht dat @SP_Amsterdam dat zou pikken..

Raspoetin69 965 volgers - 1,6 invloed
Ze pikken het niet alleen, ze doen er volop en vol overtuiging aan mee..

5.1.2e 1.614 volgers - 1,3 invloed
Historisch besluit: eeuwigdurende i.p.v. voortdurende #erfpacht voor nieuwe en later ook bestaande huizen, mooi! :) https://t.co/P8yz40BQDi

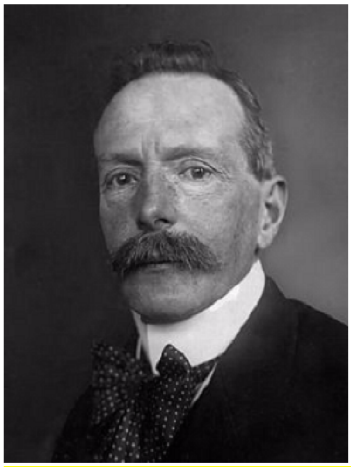
stoperfpacht 128 volgers - 1,8 invloed
5.1.2e het lijkt mooier dan het is, erfpacht blijft bestaan en gemeente Amsterdam graait nog een keer extra.

5.1.2e @jpaternotte
Gisteren historische avond in gemeenteraad: afschaffing voortdurende erfpacht nieuwbouw, meer zekerheid voor kopers. https://t.co/Ft3kMSNcho

5.1.2e 116 volgers - 2,7 invloed
Bierfietsen verboden in binnenstad, Muntplein autoluw, eeuwigdurende erfpacht (erfkoop)... Amsterdam gaat vooruit

5.1.2e 509 volgers - 0,7 invloed
De SP heeft gisteren meegeholpen aan een oneerlijker Amsterdam!

pvda_amsterdam 4.668 volgers - 5,6 invloed



'Een historisch treurige dag voor Amsterdam' @MarjoleinMoor over erfpachtbesluit van gister https://t.co/pXXs68uiqf https://t.co/WwcEjsJjxC

5.1.2e 1.374 volgers - 3,7 invloed
Hoe makkelijk de #SP zich laat vermorzelen in een een rechts samenwerkingsverband in #amsterdam #erfpacht https://t.co/zG47DNf5zP

erfpacht_SEBA 441 volgers - 3,8 invloed
Gemiddelde hypotheekrente 20 jaar vast 2,6%. Gemeente Amsterdam hanteert voor erfpacht 4,5%. #Rentseeking #woeker

Simpelengoed 676 volgers - 0,9 invloed
Regeren is vooruitzien! #goedbeleid

Erfpacht020 672 volgers - 14,6 invloed
@erfpacht_SEBA @makelaarheinen Dit klopt niet. Canonpercentage eeuwigdurende erfpacht komt nu uit op 2,39% #erfpacht

erfpacht_SEBA 441 volgers - 3,8 invloed
.@Erfpacht020 @makelaarheinen Dat klopt niet! 2,39% wordt jaarlijks verhoogd met inflatie. Vastecanon komt uit op 4,5%. #eerlijkovererfpacht

Erfpacht020 672 volgers - 14,6 invloed
@erfpacht_SEBA @makelaarheinen Er komt nu geen vaste canon. Canonpercentage eeuwigdurende #erfpacht 2,39% en dus lager dan 10 jr hypotheek!

erfpacht_SEBA 441 volgers - 3,8 invloed
.@Erfpacht020 @makelaarheinen ??? De 10 jaar vaste hypotheekrente is momenteel 1,75%, inclusief inflatievergoeding. Canon van 2,39% excl.

Erfpacht020 672 volgers - 14,6 invloed
@erfpacht_SEBA @makelaarheinen Ik bedoelde natuurlijk de door seba genoemde gemiddelde 20 jarige hypotheekrente van 2,6% #erfpacht

5.1.2e 633 volgers - 3,6 invloed
@Erfpacht020 vergeleken met hypotheek: hoeveel % is de erfpacht als je de gekapitaliseerde canon na 30 j. meerekent?

5.1.2e 633 volgers - 3,6 invloed
Dus ook bij 10 j erfpacht lasten veel hoger dan hypotheeklasten. Is niet marktconform. Is misleiding.

5.1.2e 633 volgers - 3,6 invloed
Ok per 20 j, maar: bij hypotheek in 30j klaar, erfpacht dan eeuwig doorbetalen. Bereken dat mee aub. Hoeveel % dan?

Erfpachters 020
AFM geeft goedkeuring aan hypotheek met crowdfunding http://nu.nl/economie/4284176/afm-geeft-goedkeuring-hypotheek-met-crowdfunding.html ... Rendement 3,0-3,5%. Amsterdam hanteert voor erfpacht 4,5-7,0%.

ARTIKELEN

Volkskrant, 22 juni 2016

Erfpacht: afkopen, of elk jaar betalen?

Vier vragen over nieuw erfpachtstelsel Amsterdam

Het erfpachtbesluit dat de Amsterdamse gemeenteraad woensdag neemt, gaat over vele miljarden en raakt zeker honderdduizend huizenbezitters. Slechts weinigen begrijpen het.
Door: 5.1.2e 22 juni 2016, 02:00

1. Waarom moet er een nieuw erfpachtstelsel komen?
De liberaal Treub voerde in 1896 gemeentelijke erfpacht in Amsterdam in. Zo maakte hij het gemakkelijker om de bouw van vastgoed in de stad te financieren. Doordat de gemeente de grond feitelijk verhuurt hoeft de ontwikkelaar minder geld te lenen om de bouw van een huis of kantoor te financieren.

Ook in andere steden komt erfpacht voor, maar nergens zo grootschalig als in Amsterdam, waar de gemeente inmiddels eigenaar is van de grond onder ongeveer een kwart miljoen huizen en bedrijfspanden, waaronder ongeveer honderdduizend particuliere woningen. Voor de gemeente is erfpacht een prettige bron van inkomsten, het leverde afgelopen jaren ruim 200 miljoen euro per jaar op.

Het afgelopen decennium groeide de kritiek op het hoofdstedelijke erfpachtstelsel. Zo valt het op dat Amsterdamse huizen op eigen grond nauwelijks duurder zijn dan huizen op erfpachtgrond. Terwijl er zuiver economisch bekeken een aanzienlijk prijsverschil zou moeten zijn. Daaruit blijkt

dat huizenkopers eigenlijk helemaal niet goed begrijpen wat erfpacht is.

Maar het grootste probleem met het huidige stelsel draait om de herziening van de canon bij het verlopen van het 'tijdvak' van vijftig jaar. De gemeente kijkt na die periode wat de grond inmiddels waard is en past daarop de canon aan. In populaire stadsdelen komt dat vaak neer op verhogingen van enkele duizenden euro's per jaar. Huizenbezitters die de afgelopen jaren met zulke opslagen te maken kregen, schrokken zich kapot. En ook banken werden er onrustig van, want bij grote opslagen bestaat de kans dat klanten hun hypotheek niet meer kunnen betalen.

2. Wat houdt het nieuwe stelsel in?

Erfpachters hebben bij 'eeuwigdurende erfpacht' twee keuzen

Na de verkiezingen kwamen VVD en D66 (die het hele erfpachtstelsel willen afschaffen) en SP (voorstander van erfpacht) met een compromis voor een nieuw erfpachtstelsel. Hun oplossing bestaat eruit dat Amsterdam overstapt naar 'eeuwigdurende erfpacht'. Erfpachters hebben daarbij twee keuzen: of zij kopen in één klap de erfpacht voor de eeuwigheid af, of ze gaan een jaarlijkse canon betalen die elk jaar met een bepaald percentage - iets meer dan de inflatie - wordt verhoogd. Zo verdwijnt dus de onzekerheid van een flinke verhoging bij het aflopen van een tijdvak.

Als eerste stap stemt de gemeenteraad woensdag in met het voorstel om eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuw uitgegeven bouwgrond. Dit najaar volgt stap twee, dan komt het stadsbestuur met een eerste voorstel voor een overstapregeling, waarmee oudere erfpachtcontracten kunnen worden omgezet in eeuwigdurende contracten.

3. Welke haken en ogen kleven er aan het nieuwe stelsel?

PvdA en GroenLinks noemen het voorstel woensdag de neus van de kameel: 'Als we hiermee instemmen, dan stemmen we eigenlijk in met veel meer.' In het erfpachtplan voor nieuwe gronden is namelijk vastgelegd met welk percentage de canon jaarlijks wordt verhoogd en hoe de grondwaarde onder een huis wordt berekend. Dat heeft grote invloed op de vraag hoeveel het kost om straks een oud erfpachtcontract om te zetten in een eeuwigdurend erfpachtcontract. En vooral op wat het kost om zo'n oud erfpachtcontract eeuwigdurend af te kopen.

Voor huizenbezitters is het over een lange periode bekeken altijd verstandiger om erfpacht in één keer voor altijd af te kopen. Maar als de prijs van overstappen te hoog is, zullen veel huizenkopers er toch voor kiezen om gewoon een jaarlijkse canon te blijven betalen. Om erfpachters met lopende contracten te verleiden om af te kopen (iets wat vooral de liberale partijen graag willen) kan de gemeente ervoor kiezen om kortingen te geven op de grond.

Daar staat tegenover dat zulke kortingen slecht zijn voor de gemeentekas, wat met name gevoelig ligt bij de SP en andere linkse partijen. De SP heeft altijd geëist dat de gemeentefinanciën er op de

middellange termijn niet onder mogen lijden. De vraag hoeveel korting er komt, is dus nog een twistappel van de coalitie.

4. Wat vinden Amsterdammers van het nieuwe stelsel?

Erfpachttwisten in de stad zijn nog lang niet beslecht

De uitermate technische discussie over erfpachtcontracten is voor de meeste Amsterdammers te ingewikkeld. Maar belangenverenigingen en enkele econometrisch onderlegde erfpachters volgen het debat op de voet. Zij zijn zeer ontevreden met het nieuwe stelsel.

Onder de felste critici zijn SEBA en de Vereniging Eigen Huis. Het nieuwe stelsel is volgens hen nog altijd veel te ingewikkeld en te duur voor huizenbezitters. De belangenverenigingen hebben wetenschappelijke rapporten laten opmaken om aan te tonen dat de manier waarop de gemeente grondwaarden berekent niet klopt.

Verder is de 'index' waarmee de jaarlijkse canonverhoging wordt berekend ondoorzichtig, vinden erfpachters. En de risico-opslag die de gemeente voor de verhoging in rekening brengt absurd hoog. Het ligt voor de hand dat SEBA alsnog het referendum zal laten uitschrijven waarvoor de stichting al tijdens de vorige collegeperiode het benodigde aantal handtekeningen binnenhaalde. Met het historische besluit van woensdag zijn de erfpachttwisten in de stad dus nog lang niet beslecht.

23 juni 2016, AT5

Gemeenteraad stemt in met eeuwigdurend erfpacht

Voor kopers van nieuwbouwwoningen wordt vanaf 1 juli eeuwigdurend erfpacht ingevoerd. Een meerderheid in de gemeenteraad stemde vanavond in met het voorstel van wethouder Grondzaken Eric van der Burg die het 'een historisch besluit' noemde.

Het voorstel heeft ook gevolgen voor tienduizenden bestaande erfpachters. Voor hen komt er een overstapregeling. In oktober volgt daar een voorstel over, naar verwachting wordt daar pas in maart 2017 definitief over besloten.

Tot nu toe was er sprake van 'voortdurende' erfpacht. Na afloop van een canon, meestal 50 of 75 jaar, gingen de bedragen fors omhoog. Kopers van huizen hielden daar vaak geen rekening mee en banken deden steeds vaker moeilijk om 'erfpacht-woningen' te financieren.

Lees ook: Zorgen in Buitenveldert om nieuwe erfpachtplannen

Zekerheid
Het huidige voorstel biedt meer zekerheid voor kopers, ze kunnen de grond voor eeuwig afkopen waardoor er geen jaarlijkse rekening meer volgt. Daarvoor moet dan wel een fors bedrag worden betaald. Of ze betalen een jaarlijkse canon die jaarlijks met iets meer dan de inflatie zal worden verhoogd. Plotselinge grote prijsverschillen zullen dan uitblijven.

Kritiek is er ook. SEBA, (stichting erfpachters belang Amsterdam) vindt het nieuwe stelsel veel te ingewikkeld en te duur voor huiseigenaren. Bovendien vinden zij de risico-opslag die de gemeente rekent bij erfpacht veel te hoog.

Lees ook: 'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in'

In Amsterdam staat zo'n 80 procent van de huizen op erfpachtgrond. Opmerkelijk genoeg hoeven juist veel huis-eigenaren in de grachtengordel geen erfpacht te betalen omdat hun huizen niet op erfpachtgrond staan.

23 juni 2016, Parool

Raad stemt in met eeuwigdurende erfpacht bij nieuwbouw

De Amsterdamse gemeenteraad heeft woensdagavond ingestemd met de wijziging van het erfpachtstelsel. Bij de uitgifte van nieuwe bouwgrond geldt per 1 juli niet meer het stelsel van voortdurende, maar van eeuwigdurende erfpacht.
Door: 5 5.1.2e 23 juni 2016, 07:32

Dit betekent dat erfpachters aan het einde van het tijdvak van 50 jaar niet meer geconfronteerd worden met een plotselinge stijging van de canon. Ze kunnen in het stelsel er voor kiezen om de erfpacht af te kopen, of voor een canon die slechts stijgt met de inflatie.

Het besluit dat woensdag werd genomen is slechts een deel van de stelselwijziging. Vermoedelijk begin volgend jaar zal de raad zich buigen over de overstapregeling. Dit najaar zal duidelijk worden hoe huizenbezitters die op erfpachtgrond wonen naar het systeem van eeuwigdurende erfpacht zullen gaan. Volgens wethouder Eric van der Burg zal dat deel van de hervorming van het erfpachtstelsel 'veel ingrijpender en ingewikkelder' zijn dan de uitgifte van erfpachtgrond voor nieuwbouw.

Historische avond
Desondanks spraken coalitiepartijen D66 en VVD van een 'historische avond'. Coalitiepartner SP was minder blij, maar 5.1.2e 5.1.2e kon er mee leven. "Dit was de uitkomst van de coalitieonderhandelingen waarbij je wat weggeeft en er wat voor terugkrijgt."

Oppositiepartijen PvdA en GroenLinks stemden tegen het plan. "Dit is een historisch treurige dag," zei PvdA-fractieleider Marjolein Moorman.

23 juni 2016, Telegraaf

'Beetje blij'

'Historisch besluit' over erfpacht
5.1.2e 5.1.2e

Amsterdam - Voor kopers van nieuwbouwwoningen wordt in Amsterdam vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg noemde het een 'historisch besluit', belanghebbenden noemen het een 'stap in de goede richting', want er zijn nog veel hiaten en valkuilen.

En zeker voor de Amsterdammers die nu erfpacht betalen, hangen er nog steeds wolken in de lucht. Die moeten nog maar afwachten wat hen voor wijzigingen boven het hoofd hangt.

In Amsterdam is tachtig procent van de grond in handen van de gemeente. Wie daarop een woning bezit, wordt belast voor het gebruik van de grond. Daar is afgelopen jaren veel kritiek op gekomen. Tegenstanders noemden deze 'pacht', en dan vooral de periodieke prijsverhogingen die de gemeente doorvoerde, buitenproportioneel. Aan de praktijk dat degemeente elke vijftig jaar de pacht verhoogt, komt nu een einde. Dat is winst. Maar deze critici zijn slechts „een beetje blij". Ook in het nu vastgestelde beleid worden kritische kanttekeningen geplaatst.

Voortaan kan erfpacht 'eeuwigdurend' worden afgekocht, maar als dat bedrag te hoog wordt bevonden, kan worden gekozen voor jaarlijkse afdracht.

Die jaarlijkse 'canon' wordt berekend aan de hand van drie elementen: een rendementseis, de inflatieverwachting, plus een risico-opslag. Vervolgens wordt dat bedrag jaarlijks nog verhoogd met de inflatie.

Die rendementseis van de gemeente is gekoppeld aan het rendement op tienjarige staatsobligaties, maar met een drempel van 1 procent. De risico-opslag waar de gemeenteraad gisteren toe besloot is gesteld op 1,5 procent. „Veel te hoog", volgens Diederik Boomsma van het CDA. „De gemeente laat woningbezitters betalen voor risico's die zij helemaal niet loopt. Het past de gemeente als grondmonopolist om geen overwinsten na te jagen. Erfpacht is eigenlijk een complex financieel product. Deze vernieuwing biedt meer zekerheid en dat is absolute winst. Maar een te hoge canon, die ook nog jaarlijks wordt geïndexeerd, is voor huizenbezitters op de langere termijn nog steeds ongunstig te noemen."

„De Amsterdamse grond waarop je woning staat kopen, is natuurlijk altijd beter", reageert 5.1.2e 5.1.2e van de Stichting Erfpacht Belangen Amsterdam (Seba). Dat was voor coalitiepartij SP echter een brug te ver. „Maar als tweede optie is dit een erg belangrijke stap", zegt hij over het gemeentebesluit.

5.1.2e wijst er echter op dat het bepalen van de grondprijs in het nieuwe gemeentebeleid nog steeds natte vingerwerk is. „Die wordt op de oude manier voortgezet en daar zijn wij niet blij mee. Wat dat betreft is het jammer dat dat niet met ons gesproken is. Dat blijft vreemd."

Daarmee verwijst ook de Seba-voorman indirect naar het canonpercentage als kwalijk punt in het nieuwe, deze week vastgestelde, beleid. „Degemeente houdt hogere rentetarieven aan dan de gemiddelde hypotheekrente. Het bedrag dat een woningbezitter jaarlijks moet afdragen is nog steeds te hoog. De gemeente is te geld gedreven. Daardoor zal je ook bij eeuwigdurende erfpacht een afroming van de huizenprijs krijgen."

23 juni 2016, Financieel Dagblad

Eeuwigdurende erfpacht een feit

Amsterdam gaat nieuwbouwgrond in het vervolg uitgeven op basis van eeuwigdurende erfpacht. Dat heeft de gemeenteraad woensdagavond besloten. Later dit jaar volgt een besluit over een overstapregeling voor eigenaren van bestaande woningen op erfpachtgrond.

Nieuwe huiseigenaren kunnen na uitgifte van de grond de canon ineens voor altijd afkopen, of jaarlijks een bedrag betalen dat alleen stijgt met inflatie. Verlenging van een vijftigjarige erfpachtcanon betekent volgens de 'oude' systematiek veelal een hoger bedrag.

Amsterdam.pvda.nl, 23 juni 2016

Een historisch treurige dag voor Amsterdam – Erfpachtbesluit

door Marjolein Moorman op 23 juni 2016



Het erfpachtbesluit dat de Amsterdamse gemeenteraad heeft genomen op 22 juni, gaat over vele miljarden en raakt zeker honderdduizend huizenbezitters. Slechts weinigen begrijpen het. Zo leidde de Volkskrant het artikel in dat werd gepubliceerd op de dag dat het erfpachtbesluit genomen werd.

Voor de PvdA was het een historisch treurige dag. Want het erfpachtbesluit dat is genomen is de grootste privatiseringsoperatie in de geschiedenis van Amsterdam, ter waarde van maar liefst 6,3 miljard euro.

De afgelopen 120 jaar heeft Amsterdam geprofiteerd van het wijze besluit dat de sociaal liberaal Willem Treub in 1896 nam: Hij voerde erfpacht in waardoor iedere Amsterdammer kon meeprofiteren van de waardestijging van de Amsterdamse grond. In zijn woorden:

'[D]e volkswelvaart kan niet worden gebaat door lijdelijk toezien van het recht, lijdelijk toezien van den staat, wanneer enkelen zonder eenigen arbeid, zonder eenige verdienste zich verrijken op kosten der gemeenschap en eischt zij daarom, dat het recht een regel zoeke om de waardevermeerdering der bouwterreinen in, om en nabij de zich uitbreidende steden te doen toekomen aan de gemeente, als plaatselijke gemeenschap, welke door haar uitzetting van die waardevermeerdering de eenige oorzaak is.'

Door erfpacht werd Amsterdam de sociale stad die zij vandaag is. De meerwaarde van de grond kon worden geïnvesteerd in de bouw van betaalbare huizen, in onderwijs, zorg, cultuur etc. Na het besluit van gisteren zullen Amsterdammers op termijn de rekening betalen voor deze ongekende privatisering. Het is private verrijking in ruil voor publieke verarming.

Met GroenLinks hebben we keer op keer onze nek uitgestoken om dit doemscenario te voorkomen. We hebben aangeboden om te onderhandelen, we zijn zelf met voorstellen gekomen die we met zeer betrokken PvdA-ers hebben ontwikkeld. Helaas is er vanuit de coalitie nooit een officiële reactie gekomen op onze uitgestoken hand.

Het voorstel is gisteren aangenomen met vier partijen voor (VVD, D66, CDA en SP) en vier tegen (PvdA, GroenLinks, Partij voor de Dieren en Partij van de Ouderen). De SP verklaarde daarbij dat zij eigenlijk ook tegen waren, maar dat dit nou eenmaal het resultaat was van de coalitie-onderhandelingen. Je zou kunnen spreken van een tirannie van de rechtse minderheid. waarbij een historisch besluit is afgedwongen door maar 21 van de 45 raadszetels. De SP moet zich schamen dat ze dit mogelijk heeft gemaakt.

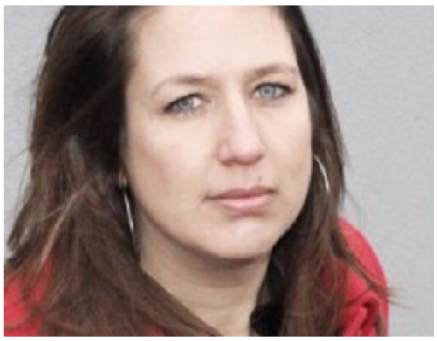
Het deed mij terug verlangen naar de 19e eeuwse sociaal-liberalen. Maar gisteren werd duidelijk dat Treub echt dood en begraven is, in lichaam en in geest.

■

Deze tekst is gebaseerd op de bijdrage tijdens de raad van 22 juni 2016 van fractievoorzitter Marjolein Moorman

Amsterdam.pvda.nl, 23 juni 2016

Erfpachtbesluit: grootste privatiseringsoperatie in geschiedenis Amsterdam



Bijdrage van fractievoorzitter Marjolein Moorman tijdens de raad van 22 juni.

Voorzitter,

"Het erfpachtbesluit dat de Amsterdamse gemeenteraad woensdag neemt, gaat over vele miljarden en raakt zeker honderdduizend huizenbezitters. Slechts weinigen begrijpen het." Zo leidt de Volkskrant vandaag het bericht in over hetgeen wij vandaag bespreken.

Voor wethouder van der Burg is het waarschijnlijk een mooie dag. Hij realiseert een stelselwijziging dat historisch te noemen is. Hij kondigde aan dat hij straks

waarschijnlijk zelfs zoute pinda's zal eten bij zijn colaatje als het voorstel wordt aangenomen.

Voor de PvdA is de invoering van eeuwigdurende erfpacht met afkoop de meest verregaande consequenties van een historisch verlies. Wij vinden het een historisch treurige dag voor Amsterdam is.

Vandaag besluiten we tot de grootste privatiseringsoperatie in de geschiedenis van Amsterdam. Ter waarde van 6,3 miljard euro. Bij de VVD en D66 kan de vlag uit. De SP moet zich schamen.

Want waar wij al 120 jaar een sociale stad zijn, nadat Treub in 1896 erfpacht had ingevoerd waardoor wij iedereen laten mee profiteren van de waardevolle grond van Amsterdam, wordt daar vandaag een streep door gezet. Dat betekent minder geld om betaalbare huizen te bouwen, minder geld voor zorg, minder geld voor onderwijs, voor cultuur etc. Amsterdammers en de sociale stad betalen de rekening voor deze ongekende privatisering. Private verrijking in ruil voor publieke verarming.

Er geldt hier eigenlijk een tirannie van de minderheid (De Tocqueville). Er zijn maar 21 zetels uitgesproken tegen een erfpachtstelsel waarbij de meerwaarde terugstroomt naar de gemeenschap en toch gaan we dat besluit vandaag nemen.

Het zal u duidelijk zijn, de PvdA gaat het erfpachtstelsel zeer aan het hart. En daarom hebben we ook samen met GroenLinks onze nek uitgestoken om met u in onderhandeling te gaan, wij hebben alternatieve plannen gemaakt, voorstellen gedaan, omdat wij vinden dat er meer draagvlak moet zijn en een sociaal eerlijk stelsel moet worden geborgd. Helaas is er nooit officieel een reactie gekomen op onze uitgestoken hand.

Voorzitter, buiten dat we de voorgesteld erfpachtwijziging principieel zeer onjuist vinden, hebben wij ook een flink aantal bezwaren van meer praktische aard

Waar de wethouder op een aantal aspecten zeer zorgvuldig is geweest -technische vragen zijn goed en tijdig beantwoord, het anti-speculatiebeleid is solide- is de voordracht gemankeerd. Er ontbreekt namelijk een groot deel aan deze voordracht en dat is de overstapregeling. Wij hebben altijd gezegd dat het niet zorgvuldig is om niet een integraal besluit te nemen over het hele stelsel, inclusief de overstapregeling.

Wij vinden het politiek onverstandig wetende dat VVD en D66 nog geen overeenstemming hebben met de SP over de vaststelling van de grondwaarde bij overstap, en al helemaal niet over een eventuele korting. De SP heeft hier inderdaad zijn onderhandelingspositie hier volledig weggegeven.

Het is financieel onverstandig. Deze coalitie heeft het lastige vraagstuk van de overstap en de financiele gevolgen die dit heeft voor erfpachter en gemeente voor zich uit geschoven. Politiek handig maar financieel niet prudent.

Maar het is ook bestuurlijk onverstandig. In januari kregen erfpachters een brief dat er veel zal wijzigen. En vanaf morgen gaat de wethouder voluit communiceren wat het eeuwigdurende stelsel betekent. En ondertussen zitten tienduizenden erfpachters met de vraag wat dat voor hen betekent. Onrust en onzekerheid in de markt is het gevolg.

Voorzitter, we beseffen ons dat ondanks alle bezwaren er zo toch een stemming gaat komen. Daarom doen wij een ultieme poging om de SP tot bezinnen te krijgen. Twee elementen in het voorgestelde nieuwe erfpachtstelsel zijn wat ons betreft het allerergst.

Het eerste is afkoop. Hierdoor creëer je de facto economisch bezit. Doe het niet! Daarvoor hebben we amendement.

Het tweede is commercieel vastgoed. Het hoeft niet. Het staat niet eens in uw coalitieakkoord. Doe het niet!

Voorzitter het huidige voorstel is slecht de neus van de kameel. De overstapregeling volgt nog. Er zullen nieuwe verziekingen komen. Er komt misschien nog wel een referendum. We zijn nog niet klaar. Zoals de Volkskrant afsluit: Met het historische besluit vandaag zijn de erfpachttwisten in de stad dus nog lang niet beslecht.

Gebiedsontwikkeling.nu

Erfpacht in de lift

Het aantal gemeenten dat erfpacht gebruikt neemt toe

5.1.2e

2 jul 2016 - Afgelopen woensdag 22 juni is besloten dat de gemeente Amsterdam vanaf 1 juli nieuwbouwgrond op basis van eeuwigdurende erfpacht zal gaan uitgegeven. De voortdurende erfpacht, zoals nu gebruikt wordt, brengt een hoop financiële onzekerheid mee omdat de canon gemiddeld elke 50 jaar herzien wordt en dit vaak leidt tot fikse kostenstijgingen. De nieuwe invoering wordt dan ook gezien als een mijlpaal in erfpachtland en betekent dat voor nieuwe erfpachters in Amsterdam een hoop financiële onzekerheid verdwijnt (de zgn. 'tikkende tijdbom'). Dit kan het aantrekkelijker maken voor woningzoekenden om erfpacht te overwegen en kan mogelijk leiden tot een verdere toename in de vraag naar erfpachtgrond.

Ook de afgelopen jaren heeft erfpacht al de nodige belangstelling gekregen. Zo onderzocht Deloitte Real Estate in 2013 het gebruik van erfpacht door gemeenten. Dit resulteerde in het rapport "Erfpacht als retro-innovatie: Versnelling gemeentelijke gronduitgifte door erfpacht". Erfpacht wordt in dit artikel genoemd als instrument om gronduitgifte door gemeenten te bevorderen. Particulieren hadden door de voortslepende crisis en strengere wetgeving rondom hypotheken moeite om financiering rond te krijgen, gemeenten kampten met vastgelopen gebiedsontwikkeling. Erfpacht kan dus de sleutel zijn om gebiedsontwikkeling op gang te houden. Als een particulier een huis koopt op erfpachtgrond hoeft de erfpachter alleen het huis af te lossen, de grond wordt niet meegenomen in de hypotheek. De canon die betaald wordt aan de gemeente voor de grond is (voor een bepaalde periode) constant. De totale jaarlijkse kosten (canon en rente op de hypotheek) vallen in veelomstandigheden daarom lager uit dan de hypothecaire lasten van een woning niet in erfpacht. Dit zorgt voor lastenverlichting in de beginjaren en kan dus aantrekkelijk kan zijn voor starters op de woningmarkt. Ook worden woningen daarmee voor meer inkomensgroepen bereikbaar.

Voor kantoor- en bedrijfsterreinontwikkelaars is erfpacht eveneens een interessant instrument. Partijen hadden moeite om financieringen rond te krijgen en financiering in de vorm van erfpacht kan een uitkomst bieden. Financiering door erfpacht zorgt er voor dat er makkelijker ontwikkeld kan worden en stimuleert dus gronduitgiftes.

Erfpacht biedt ook voordelen voor gemeenten. Zo ontvangen gemeenten canonopbrengsten wanneer zij grond uitgeven in erfpacht, en functioneert het als een inkomstenbron met een redelijk rendement (hoger dan schatkistbankieren bijvoorbeeld). Erfpacht biedt dus voordelen voor zowel de particulier op de woning en bedrijfsterreinenmarkt als voor de gemeenten. Verwacht werd dan ook ten tijde van het artikel 'Erfpacht als retro-innovatie: Versnelling gemeentelijke gronduitgifte door erfpacht' dat het aantal gemeenten dat erfpacht aan zou bieden zou toenemen in de daaropvolgende jaren. Dit terwijl erfpacht in de achterliggende decennia door steeds mindergemeenten werd gebruikt. Daarbij werd wel bepleit 'klantvriendelijke' vormen van erfpacht aan te bieden (erfpacht als optie per woning, mogelijkheid van tussentijdse afkoop, duidelijkheid over vaste canon en mogelijke grondwaardeherziening in de toekomst).

Inmiddels is het 2016, en met nieuwe data van het Kadaster wordt in dit artikel onderzocht in hoeverre deze verwachtingen zijn uitgekomen, en dus of en hoe de herleefde interesse in erfpacht zich tussen 2013 en 2016 daadwerkelijk in de markt heeft gemanifesteerd.

Parool, 8 juli 2016

Niet langer wonen op een tikkende tijdbom

●●●●○ KPN NL 16:03

Met langer wonen op een tikkende tijdbom



De huizen op de Egelantiersgracht staan op eigen grond; ze werden gebouwd voor de invoering van het erfpachtsysteem. FOTO FLORIS LOK

Met het nieuwe systeem van erfpacht kiest het stadsbestuur voor zekerheid en transparantie voor Amsterdammers, betoogt **Joris van Osselaar**. Een historisch besluit.

Eind juni nam Amsterdamse gemeenteraad een historisch besluit voor een nieuw systeem van erfpacht, dat wonen op Amsterdamse erfpachtgrond eindelijk zeker en voorspelbaar maakt. Het biedt Amsterdammers de keuze tussen een vast jaarlijks bedrag betalen voor het gebruik van de grond (canon) of de canon voor altijd afkopen.

Als laatste stad van Nederland neemt Amsterdam hiermee afscheid van het systeem van voortdurende erfpacht. Dit oude systeem zorgde ervoor dat Amsterdammers soms van de ene op de andere dag geen zestig euro per jaar aan canon moesten betalen, maar drieduizend. Die onvoorspelbare kosten maken dat wonen op Amsterdamse erfpachtgrond kan voelen als wonen op een tikkende tijdbom.

Opportunisme

Afgelopen week gaven twee GroenLinks-raadsleden aan dat zij de afschaffing van het oude erfpachtsysteem als symptoom van economisch opportunisme zien. De Amsterdamse PvdA-leider Marjolein Moorman had nog grotere woorden. Zij sprak van een 'treurige dag' voor Amsterdam en vond dat D66 en de SP zich 'moeten schamen' voor de afschaffing van dit erfpachtstelsel. De PvdA kan principieel niet instemmen met het nieuwe systeem, omdat de gemeente niet langer de volledige waardestijging van de grond incasseert. Met andere woorden: de PvdA stelt inkomsten voor de gemeente boven zekerheid voor bewoners. Een duidelijke keuze.



Joris van Osselaer
Woordvoerder grondzaken, bouwen en ruimtelijke ordening voor D66 in Amsterdam.

Met het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht kiest het stadsbestuur voor zekerheid en transparantie voor Amsterdammers. En nee, bij het nieuwe systeem draag je niet de waardestijging van de grond onder je huis aan de gemeente af. We gebruiken erfpacht niet meer als een vorm van belasting. Amsterdammers kunnen nu eenmalig een bedrag betalen: daarna ben je voor altijd van de canon verlost, net zoals wanneer je de grond koopt. Je kunt ook kiezen voor een vast bedrag per jaar dat alleen met de inflatie wordt verhoogd, in plaats van met de grote, onvoorspelbare sprongen van het oude systeem.

Naast onvoorspelbaarheid en intransparantie kent het oude systeem van afromen van grondwaardestijging meer nadelen. Het vaststellen van de waarde van de grond vraagt om een kunstmatige splitsing van de waarde van grond en wat erop is gebouwd. Hierin zit een ingebakken dispuut tussen de erfpachter en de gemeente. Daarnaast is het oneerlijk dat juist in de populairste wijken in Centrum en Zuid, waar de rijkste Amsterdammers wonen, de 'erfpachtbelasting' niet wordt geheven.

Rol van bewoners

Dit deel van de stad was al bebouwd voordat het erfpachtsysteem in de negentiende eeuw werd ingevoerd. Het is dus vooral de Amsterdamse middenklasse die wordt aangeslagen. Iets waar ook de PvdA en GroenLinks niet warm van zouden mogen worden. Tot slot gaat het opeisen van de volledige waardestijging van de grond door de gemeente voorbij aan de rol die bewoners spelen in het verhogen van de waarde van de grond waarop zij wonen.

D66 kiest er dus voor om erfpacht Amsterdammers te laten dienen, en niet in te richten als belastinginstrument. Dit betekent niet dat D66 kiest voor een stad met minder inkomsten. Mochten in de toekomst de inkomsten uit erfpacht dalen, dan zal D66 waar nodig belasting heffen, maar wel op een eerlijkere en efficiëntere manier. Een stad zonder voortdurende erfpacht betekent niet dat een stad arm moet zijn. Er zijn in Nederland heel veel steden zonder erfpacht, maar geen steden zonder bibliotheken, scholen en zorgvoorzieningen.

> **Een stad zonder voortdurende erfpacht betekent niet dat een stad arm moet zijn**

Het doel van het erfpachtsysteem was te voorkomen dat grote grondeigenaren bouwgrond opkochten zonder hierop te bouwen, puur en alleen om meer winst te behalen uit de steeds schaarser wordende bouwgrond. De vrees was dat 'enkelen zich verrijken op kosten der gemeenschap'.

Het nieuwe stelsel kent uitgebreide voorwaarden die deze speculatie door grote partijen tegengaan. Hiervoor is geen erfpachtstelsel meer nodig dat de waardestijging van de grond opeist voor de gemeente. Daarom kan de gemeente nu voor het eerst sinds meer dan honderd jaar grond uitgeven waar Amsterdammers echt veilig op kunnen wonen. Zonder onvoorspelbare woonkosten. Dat is pure winst voor de hele stad.