Gemeente
Amsterdam
Zuid

Bestuursdienst Amsterdam
Directie : Best. AD
Datum in : 24-4-2017
Reg.nr. :
Class. nr.: 2017/247
Beh. ambt.:
CLRE
van BM / Weth.:
☐ ter kennisname
☐ ter verdere beh.
☐ om advies
☐
☐
☐
datum verz.:
naar DIV dd.:

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

College van B&W
Stadhuis
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

VERZONDEN 2 1 APR. 2017

Datum	20 april 2017
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	Z-17-36618
Behandeld door	(10)(2e)
Kopie aan	-
Bijlage	1
Onderwerp	Advies vanuit bestuurscommissie Zuid over wijziging erfpachtsysteem

Geacht college, geachte wethouder Van der Burg,

In de bestuurscommissie Zuid is uw voorstel voor een nieuw erfpachtstelsel besproken in de voorbereidende commissie van 5 april jongstleden. Aan de beraadslaging in de voorbereidende commissievergadering nam ook de heer (10)(2e) namens Seba als "derde partij" deel; deze mogelijkheden voor betrokkenheid hebben wij in onze verordening opgenomen. Tijdens deze vergadering waren 39 insprekers, zij deden de oproep aan de bestuurscommissie Zuid om hun zorgen aan u over te brengen. Op 19 april heeft het algemeen bestuur van Zuid in meerderheid besloten u van een ongevraagd advies te voorzien. Dit in aanvulling op de door ons, voor onze bewoners, speciaal georganiseerde extra informatiebijeenkomst in het Frans Ottenstadion. Uw aanwezigheid aldaar om het voorstel toe te lichten, vragen te beantwoorden en de zorgen van onze bewoners te horen, hebben wij enorm gewaardeerd.

Sterkere impact op Zuid
Iedere verandering van het erfpachtstelsel heeft een grote impact voor huiseigenaren. Voor de huiseigenaren in Zuid is de impact groter dan elders. Niet voor niets hebben wij "de belangen van erfpachters" in het vastgestelde bestuursakkoord van Zuid opgenomen als onderwerp waar de bevoegdheid weliswaar niet bij de bestuurscommissie ligt, maar waar wij nadrukkelijk de verbinding met gemeenteraad en college zoeken.

De impact van de voorgestelde wijziging van het erfpachtstelsel is groter in Zuid, omdat er veel woningbezit is in dit deel van de stad, en daarnaast vanwege de hoge grondwaardes in ons stadsdeel. Bovendien bevinden de hoogste buurtstraatquotes (de zogenaamde BSQ's) van de hele stad zich in Zuid, tot aan 82%.

Voor de straten met deze hoge BSQ's wijkt de beoogde systematiek van grondwaardebepaling het meest af van de huidige praktijk van zowel gemeentelijke aanbiedingen als die van experts.

Zorgen bewoners

Tijdens de voorbereidende commissie op 5 april jongstleden hebben 39 bewoners zich als inspreker aangemeld om tijdens de vergadering hun zorgen te uiten t.a.v. de voorgestelde wijziging van het erfpachtstelsel. De aangeleverde inspreekteksten vindt u als bijlage bij deze brief.

Het waren vlammende, kundige en emotionele betogen door zeer kritische wel ingevoerde bewoners die het nieuwe systeem als zeer onrechtvaardig en ongefundeerd beschouwen. Vele vrezen niet in hun woning te kunnen blijven wonen in het nieuwe stelsel, doordat zij de erfpachtcanon of de afkoop ervan niet kunnen financieren. De rode draad in de betogen was dat het voorgenomen systeem eerlijker, beter, transparanter en goedkoper moet.

De reacties hadden voor een groot deel een technisch inhoudelijk karakter en gingen veelvuldig over de enorme (met name financiële) consequenties als het erfpachtstelsel wordt herzien zoals nu voorgesteld. Onder de sprekers waren onder meer een makelaar, een econometrist en een specialist in waarderingsvraagstukken. Maar naast de technisch inhoudelijke argumenten vertelden mensen ook over hun grote (persoonlijke) zorgen over de betaalbaarheid van hun woningen in de nieuwe situatie. Mensen verwachten dat ze de afkoop of de nieuwe jaarlijkse kosten (tot wel 50 maal zoveel als nu) nooit kunnen betalen en de stad noodgedwongen moeten verlaten. Huizen waarvan de canon afloopt en waarvan de verkoop nu al stagneert. Ze deelden met ons de zorg over het type stad dat Amsterdam wordt als de voorgestelde wijzigingen ook werkelijkheid gaan worden en al deze mensen hun thuis buiten Amsterdam moeten zoeken. Wordt Amsterdam dan alleen voor vermogenden die het nog wel kunnen betalen, zoals in Londen is gebeurd?

Net als in het Frans Ottenstadion was er veel boosheid, over de onzekerheid waarmee zij zich geconfronteerd voelen, de ondoorzichtigheid van het proces, de nieuwe regels en rekenmethodes maar ook het gegeven dat deze consequenties nooit voorzien hadden kunnen worden. Deze keer vielen woorden als 'onbetrouwbaar bestuur', 'onrechtvaardig' en 'misleidend' meerdere keren. Wat de insprekers betreft luistert het gemeentebestuur naar haar inwoners, gaat het voorstel van tafel en komen er alternatieve betaalbare voorstellen waar ook onafhankelijke deskundigen en bewoners over meedenken.

Advies bestuurscommissie

De bespreking van het voorstel heeft ertoe geleid dat een meerderheid van de bestuurscommissie via deze brief de volgende zorgen uit ten aanzien van het huidige voorstel:

1. De buurtstraatquotes (BSQ) zijn een steen des aanstoot om meerdere redenen. Wij vragen u meer duidelijkheid en transparantie te geven over de opbouw van de BSQ en over de grote bandbreedte tussen verschillende gebieden in het huidige voorstel (met de uitschieters aan de bovenkant in Zuid, oplopend tot 82%).
2. Het overstappen van het huidige naar het nieuwe erfpachtsysteem moet aantrekkelijker en haalbaarder voor huidige bewoners worden gemaakt.

3. Hiermee samenhangend leven er sterke meningen over het gebruik van de residuele methode; ook omdat dit de basis is voor de rekensommen. De vrees is dat invoering van het huidige voorstel zal leiden tot een radicaal andere bevolkingssamenstelling van ons stadsdeel Zuid, wanneer mensen gedwongen moeten verhuizen en hun plek alleen door vermogenden (waaronder expats) zal kunnen worden ingenomen met weinig tot geen binding met hun woonbuurt, zoals in Londen is gebeurd. Willen wij zo'n stad worden?
4. De inschatting van de opstalwaarde lijkt in gevallen erg laag, de impact hiervan is vooral bij eengezinswoningen zeer groot. Daarmee samenhangend zijn de uitkomsten van berekeningen van herbouwwaarde discutabel en niet-transparant.
5. Er zijn verschillende uitkomsten voor vergelijkbare situaties (hierbij werd ook de regeling van de woningcorporaties genoemd). Wij vragen u duidelijkheid te geven aan bewoners waar de verschillen door veroorzaakt worden. Als de situatie gelijk is vragen wij u de verschillen, gelijk te trekken.
6. De huidige voorstellen hebben niet alleen effect op woningbezitters, maar ook het effect op de huurders in de vrije sector is enorm. Ons angstbeeld is dat ook die huurprijzen de pan gaan uitrijzen met alle gevolgen voor het stadsdeel en de wijken.
7. De transparantie in het algemeen moet groter; vooral de uitkomsten waar bewoners redelijkerwijs op konden rekenen bij een nieuw systeem stroken absoluut niet met de uitkomsten die er via de rekentool van het nieuwe systeem uit rollen.
8. Er zal een marktverstorend effect optreden met de huidige voorstellen, wij krijgen signalen dat dit bij verkoop van huizen waar de canon afloopt zelfs nu al het geval lijkt.

Op het punt van de tijdsspanne voor besluiten tot wel of niet overstappen heeft u in de bijeenkomst in het Frans Ottenstadion al erkend dat deze kort is en dit te willen aanpassen. Dank daarvoor, en nogmaals dank voor uw aanwezigheid deze avond voor de bewoners van Zuid.

Definitief voorstel
U heeft vele duizenden reacties ontvangen van bewoners, waar momenteel druk aan gewerkt wordt. Wij gaan ervan uit dat u de in deze brief verwoorde zorgen ook betrekt bij uw definitieve voorstel aan de gemeenteraad voor een nieuw erfpachtstelsel.

Als u nadere vragen heeft, zijn wij natuurlijk van harte bereid deze te beantwoorden en deze brief nader toe te lichten. Wij krijgen graag een terugkoppeling hoe de in deze brief genoemde punten zijn verwerkt in het definitieve voorstel.

Namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie Zuid,
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

S.T. Capel
Voorzitter

(10)(2e)

Waarnemend stadsdeelsecretaris

Bijlage: aangeleverde teksten insprekers voorbereidende commissie 5 april 2017