'Huiseigenaren Amsterdam hebben recht op duidelijke afspraken'

GISTEREN, 19:57 BINNENLAND (/NIEUWS/BINNENLAND/), ECONOMIE (/NIEUWS/ECONOMIE/)



Annette Oudejans **NOS**

Annette Oudejans woont al negen jaar in het stadsdeel IJburg en heeft net als veel andere Amsterdammers moeite met de nieuwe erfpachtplannen van de gemeente. Tot vandaag kunnen inwoners met een erfpachtwoning reageren op het nieuwe erfpachtstelsel (http://nos.nl/artikel/2159032-amsterdammers-kraken-erfpachtplan-gemeente-bekijkt-aanpassing.html) dat de gemeente heeft voorgesteld.

De gemeente wil al een paar jaar af van het huidige erfpachtstelsel. In het nieuwe systeem kunnen bewoners hun erfpacht voor eeuwig afkopen. Volgens de gemeente biedt dat meer zekerheid dan de voortdurende erfpacht, die steeds hoger wordt. Mensen hebben tot halverwege dit jaar de tijd om te beslissen.

Maar net als veel bewoners voelt Oudejans zich overvallen door de plannen. Voor een afkoop voor eeuwig zou ze 22.000 euro moeten betalen. "Ik ben alleenstaande moeder

00899 heb een middeninkomen. Zo'n groot bedrag heb ik niet in mijn achterzak. Mijn huis is dan wel in waarde gestegen, maar dat kan ik niet zo maar te gelde maken."



'Ik kan niet zomaar even 22-duizend euro betalen"

Wat is erfpacht?

Erfpacht is in 1896 ingevoerd in Amsterdam, voor stadsuitbreiding buiten de grachtengordel. Het was sociaal bedoeld: de gemeente gaf de grond voor vijftig jaar in bruikleen, om speculatie en prijsstijgingen te voorkomen.

Het systeem werkt zo: huiseigenaren kunnen de erfpacht voor vijftig jaar afkopen. Dat kan in één keer of door jaarlijks een bedrag te betalen. Om de vijftig jaar is de waarde van de grond vastgesteld, en werd de zogenaamde canon opnieuw bepaald. Dat is het bedrag dat de bewoners aan erfpacht moeten betalen.

De gemeente wil nu van het systeem af en heeft de bewoners een aanbod gedaan om de erfpacht voor eeuwig af te kopen. Wie in 2017 afkoopt, krijgt een korting van 10 procent. Bovendien gaat de gemeente dan uit van de WOZ-waarde van 2014, die gemiddeld 28 procent lager ligt dan de huidige.

Als Oudejans niet afkoopt, moet ze jaarlijks zo'n 2000 euro aan erfpacht betalen, mogelijk aangepast voor de inflatie. Dat maakt haar woning in de toekomst duurder.

Volgens Oudejans wordt haar woning mét erfpacht in de toekomst onbetaalbaar. "Een potentiële koper koopt liever een huis met eeuwigdurende erfpacht dan een huis dat

00899aks opnieuw afgekocht moet worden. De gemeente dwingt mensen nu tot een keuze op zeer korte termijn. Ze doen alsof ik veel geld heb. Ik heb er niet op kunnen anticiperen."



Herman van Wissen **NOS**

Ook Herman van Wissen in Buitenveldert is boos. Als hij nu voor afkoop zou kiezen, zou dat hem 85.000 euro kosten, volgens de rekentool die de gemeente Amsterdam gebruikt. Een absurd hoog bedrag, vindt Van Wissen.

"Het is honderd keer over de kop gegaan vergeleken met 22 jaar geleden. We vinden 30.000 tot 35.000 euro redelijk. Maar het rekensysteem deugt niet. Dat is aan alle kanten fout. Dit huis is ooit gebouwd op een weiland. De gemeente heeft toen verzonnen om de Zuid-as aan te leggen. Daardoor is deze straat ineens een toplocatie geworden."

Van Wissen wijst ook op onduidelijkheden. "Het is onduidelijk wat we precies afkopen en hoe de huizenmarkt zich gaat ontwikkelen. Het college staat met de rug naar de

woners. Ze willen niet met ons praten. De wethouder zegt eigenlijk: eigen schuld, dikke bult. Het is ongelooflijk. Ik vind het onverantwoord. We praten niet over een paar duizend mensen. Het gaat over 130.000 mensen."

> **De spelregels zijn eenzijdig gewijzigd.**
>
> — Koen de Lange, Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

Hoewel de gemeente heeft laten doorschemeren dat de plannen nog kunnen worden aangepast, hebben de bewoners er weinig vertrouwen in. Ze gaan in elk geval door met de strijd tegen de gemeente.

Volgens Koen de Lange van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam heeft de gemeente nauwelijks geluisterd naar de bewoners. "De wijziging in het contract voor erfpacht dat we met de gemeente hebben, is doorgevoerd zonder overleg. We mogen zeggen wat we ervan vinden, maar er is geen garantie dat daar daadwerkelijk iets mee gebeurt."

De Lange: "Zoals de plannen nu zijn, zijn ze niet aanvaardbaar voor huiseigenaren. Als het doorgezet wordt, dan gaan we zeker naar de rechter om dit te stoppen, want dan lijden huiseigenaren gewoon schade. In het contract met de gemeente staan afspraken. De gemeente gaat nu eenzijdig de spelregels wijzigen. Als huiseigenaar heb je recht op duidelijke en veilige erfpachtvoorwaarden. En dat is wat hier geschaad wordt."

BEKIJK OOK

Amsterdammers kraken erfpachtplan, gemeente bekijkt aanpassing



(/artikel/2159032-amsterdammers-kraken-erfpachtplan-gemeente-bekijkt-aanpassing.html)

Meer duidelijkheid voor Amsterdamse erfpachters



(/artikel/2152171-meer-duidelijkheid-voor-amsterdamse-erfpachters.html)

Gemeente wil eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam



(/artikel/2151657-gemeente-wil-eeuwigdurende-erfpacht-in-