To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl];

5.1.2e Akkoord over nieuw erfpachtstelsel in Amsterdam. Maar niet met ons! (10)(2g) #erfpacht via @telegraaf

Artikelen

- Parool: Erfpachtplan een kwart voordeliger
- Parool: Deal geeft coalitie extra ademruimte
- Telegraaf.nl: Akkoord erfpachtstelsel Amsterdam
- AT5: 'Akkoord over nieuwe regeling erfpacht'
- FD.nl: Akkoord over erfpacht in Amsterdam
- ANP: Amsterdam past plan voor erfpacht aan
- Parool.nl: College achter nieuwe erfpachtplannen
- NOS.nl: Amsterdam past plan voor erfpacht aan na hooglopend debat
- Volkskrant.nl: Amsterdam bereikt akkoord over erfpacht, belangenvereniging 'ontzettend boos'
- Telegraaf.nl: Amsterdam past plan voor erfpacht aan
- AT5: College past erfpachtplan aan, belangenclub is woedend
- NRC.nl: Grote korting voor overstap erfpacht Amsterdam
- Vastgoedjournaal: BREAKING NEWS, Historisch besluit Amsterdam: overstapregeling erfpacht veel voordeliger
- Telegraaf: Erfpachtdeal wekt veel woede op
- Parool: Het erfpachtverzet hijst de stormbal
- NRC.nl: Amsterdam past regels erfpacht aan na kritiek woningeigenaren

Parool: Erfpachtplan een kwart voordeliger

5.1.2e 5.1.2e EN 5.1.2e
21 april

Amsterdamse coalitiepartijen D66, VVD en SP hebben een compromis voor het nieuwe erfpachtstelsel. Eigenaren krijgen een extra korting van 25 procent.

Voorstel coalitie: Huiseigenaar krijgt tot 2020 om te beslissen

Na de massale verontwaardiging over de eerdere plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel wagen de drie coalitiepartijen een nieuwe poging. Ze hebben een akkoord bereikt over een nieuw voorstel, dat Amsterdamse huizenbezitters 25 extra korting biedt als zij hun erfpacht voor eeuwig afkopen. Ook krijgen erfpachters flink meer bedenktijd: in plaats van tot eind dit jaar krijgen ze tot 2020 de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden over te stappen naar het nieuwe stelsel. Het college bespreekt dit voorstel begin mei, melden bronnen. Dat lijkt een formaliteit.

Bedragen tot in de tonnen

De woede van de erfpachters betrof vooral de enorme bedragen die ze moeten opbrengen voor een overstap naar de nieuwe regels, eeuwigdurende erfpacht genaamd. Dat kan in de tonnen lopen. In de nieuwe deal zorgen de coalitiepartijen ervoor dat de extreme gevallen worden afgevlakt. De zogeheten buurtstraatquote, het percentage van de WOZ-waarde van het perceel dat aan de grond werd toegerekend, wordt gemaximeerd op 49 procent. Dit is vooral een vooruitgang voor eigenaren van de duurste woningen in populaire wijken als Buitenveldert en de Watergraafsmeer.

De nieuwe plannen kosten de gemeente zeker een half miljard euro aan gederfde pachtinkomsten, boven op het miljard dat al eerder was uitgetrokken voor de overgang naar het nieuwe erfpachtregime.

Meer geld voor armoedebestrijding

De deal is een nieuw hoofdstuk in de lange, roerige strijd om het erfpachtsysteem te vernieuwen. Hervorming van het systeem van voortdurende erfpacht, waarbij erfpachters aan het einde van hun tijdvak enorme verhogingen van de canon kregen, was een belofte waarmee D66 en VVD de verkiezingen in waren gegaan. Ze kregen coalitiepartij SP mee in ruil voor miljoenen extra voor armoedebestrijding.

Na de onvrede over het eerste plan, die zich met name richtte op VVD en D66, moesten de partijen weer om tafel met de SP, die niet stond te springen om huizenbezitters verder te ontzien. Om de SP aan boord te krijgen gaat jaarlijks 5 miljoen extra naar armoede. Volgens de nieuwe afspraak komt in sommige nieuwbouwwijken, zoals de Sluisbuurt, veel meer ruimte voor huurhuizen: 40 procent sociaal en 40 procent middenhuren.

Wethouder Eric van der Burg wil niet reageren voordat de deal in het college is besproken.

Kernpunten

- In het nieuwe stelsel kunnen 120.000 Amsterdamse huizenbezitters kiezen voor eeuwigdurende erfpacht.

- Ze kunnen die voor altijd afkopen of kiezen voor een canon die alleen nog met de inflatie meestijgt.

- De erfpacht wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde en de populariteit van de buurt.

- Voor wie voor 2020 (was 2017) overstapt, geldt de WOZ-waarde van 2014.

- De buurtstraatquote, die in populaire wijken boven de 80 uitkwam, is nu op 49 gemaximaliseerd.

- Daar gaat 10 procent af en dan nog eens 25 procent (nieuw).

- Afkopen van erfpacht wordt aldus berekend: WOZ-waarde 2014 x 0,9 (10 procent korting) x buurt-waarde (max 0,49) x 0,75 (25 procent extra korting).

Begin

Parool: Deal geeft coalitie extra ademruimte

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
21 april

Met de nieuwe deal over erfpacht wil de coalitie het verzet smoren. De oppositie staat weer buitenspel.

Analyse Erfpachtplan met hogere korting

Dat het hervormen van het erfpachtstelsel ingewikkeld was, viel te verwachten, maar dat de gemoederen zo hoog op zouden lopen, was niet ingecalculeerd. Een al jaren sluimerende veenbrand veranderde dit jaar plotseling in een uitslaande politieke bosbrand. Met een aangepast voorstel hopen D66, VVD en SP de woede te temperen en, niet onbelangrijk, de coalitie bijeen te houden.

Het ingewikkelde erfpachtdossier zorgde voor hoogspanning op het stadhuis. Nadat de gemeente een rekentool online had gezet waarmee erfpachters konden zien hoeveel ze moesten betalen om de erfpacht voor eeuwig af te kopen, stak een storm van verontwaardiging op. Sommige mensen kwamen erachter dat ze bij een overstap een paar ton moesten betalen of jaarlijks duizenden euro's kwijt waren aan de jaarlijks canon. Volgens wethouder Eric van der Burg (VVD) toonde de rekentool slechts het zwaard van Damocles dat erfpachters sowieso al boven het hoofd hing, maar op demonstraties en inspraakavonden klonk het verwijt van 'diefstal' en 'oplichterij'.

Ook politiek kraakte het. Met name bij de achterban van VVD en D66 begonnen mensen te morren. Hoe konden deze partijen, die beloofd hadden een einde te maken aan de schoksgewijze en oneerlijke verhogingen, de erfpachters nou opzadelen met zulke hoge bedragen?

Politieke elasticiteit

Ondertussen bleven de SP'ers op de handen zitten. Voor hen was de hervorming van het erfpachtstelsel een veer die ze hadden gelaten tijdens de formatiebesprekingen. Als D66 en VVD huizenbezitters tegemoet wilden komen, dan moest daar ook voor de SP iets tegenover staan.

Dat gebeurt in het nieuwe voorstel. De SP accepteert dat huiseigenaren gematst worden, in ruil voor meer geld voor armoedebestrijding en meer huurwoningen in de Sluisbuurt.

Met het compromis hervinden de drie partijen de modus vivendi die het college de afgelopen drie jaar op de been hield. Een constellatie waarin zowel de rechtse achterban van de VVD als die van de linkse SP tevreden moet worden gehouden, vraagt om pragmatisme,

politieke elasticiteit en de wil om er samen uit te komen. Daarbij speelde ook tijd een belangrijke factor: hoe dichter bij de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018, hoe kleiner de bereidheid om water bij de wijn te doen.

Militante trekjes

Dat er nu een voorstel ligt waarin de drie partners zich kunnen vinden, zegt iets over het onderlinge vertrouwen van de drie coalitiepartijen, maar ook over het gestolde wantrouwen tegen de oppositiepartijen. De afgelopen maanden kwamen die met alternatieven voor het erfpachtplan van het college. PvdA en GroenLinks probeerden de SP los te wrikken van D66 en VVD, terwijl het gelegenheidsverbond van CDA, Partij voor de Dieren en Partij van de Ouderen trachtte om D66 en VVD te verleiden met soepelere overstapvoorwaarden.

Of de extra korting die eigenaren krijgen genoeg is om het verzet van de boze erfpachters te smoren, is de vraag. De laatste maanden kreeg het protest tegen erfpacht welhaast militante trekjes. De mensen die pleitten voor het volledig afschaffen van erfpacht, zullen ook met het nieuwe plan geen genoegen nemen. Bovendien hangt nog een referendum boven de markt.

De coalitiepartijen kopen met het nieuwe plan politieke ademruimte en extra tijd om hun achterban tot bedaren te brengen. Erfpachters hebben tot 2020 voor zij de rekening krijgen, voor de coalitie zijn de verkiezingen in maart het moment dat afgerekend wordt.

Begin

Telegraaf.nl: Akkoord erfpachtstelsel Amsterdam

AMSTERDAM - Er is een politiek akkoord over het nieuwe erfpachtstelsel in Amsterdam. Dat bevestigen goed ingevoerde bronnen aan De Telegraaf. SEBA, de belangenclub voor erfpachters, vindt het plan onaanvaardbaar en wil het met een referendum tegenhouden.

Coalitiepartijen D66, SP en VVD hebben in achterkamertjes van het Amsterdamse stadhuis samen een compromis gesloten. Zoals eerder al voorgesteld werd, krijgen huiseigenaren extra kortingen tot 25 procent als zij hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. Ook krijgen huiseigenaren langer de tijd om over te stappen op het nieuwe stelsel. Daarmee willen de partijen erfpachters, die afgelopen maanden massaal in de pen klommen, tegemoet komen. Boze Amsterdammers vreesden, vooral in duurdere wijken, vele tonnen te moeten betalen aan de gemeente als zij gebruik maakten van de nieuwe regeling.

Een van de nieuwe voorstellen is om de rekenmethode die de gemeente gebruikt om de grondwaarde vast te stellen (de zogeheten buurtstraatquote) te maximeren tot 49 procent. Daardoor zullen huiseigenaren in vooral duurdere wijken van Amsterdam minder hoeven af te dragen. In populaire wijken als Buitenveldert zullen eveneens lagere bedragen worden uitgerekend.

Referendum

Het plan van D66, SP en VVD is in verkeerde aarde gevallen bij SEBA, de belangenvereniging van erfpachters in Amsterdam. „Het is onaanvaardbaar. Als dit daadwerkelijk het voorstel wordt, wordt het zeker tegengehouden met een referendum", kondigt 5.1.2e de Lange aan. Hij heeft al genoeg handtekeningen verzameld om het plan eerst aan de inwoners van Amsterdam voor te leggen. „Wij zijn geshockeerd dat er -ondanks ruim 7000 woedende inspraakreacties- zo weinig rekening wordt gehouden met de situatie van huiseigenaren en zo weinig is veranderd."

Wethouder Eric van der Burg (VVD), lijkt met het plan de oppositie buitenspel te willen zetten. Eerder kreeg hij vele duizenden boze brieven van Amsterdammers. Ook deskundigen waren ronduit kritisch over de ondoorgrondelijke rekenmethode die Amsterdam hanteert. Momenteel wordt er in de Stopera nog druk gerekend aan het nieuwe plan, zegt een bron uit het stadhuis. „Dit is -denk ik- wel met droge ogen te verkopen aan huiseigenaren."

Huiverig

Bij het CDA in de gemeenteraad zijn ze huiverig voor het plan. „Een buitengewoon onverstandige stap van de collegepartijen", aldus raadslid Diederik Boomsma. „Als het neerkomt op 25 procent korting en een maximering van de buurtstraatquote is dat voor velen nog onacceptabel. Dan is er niet goed geluisterd naar Amsterdammers en de deskundigen, die voor een ander plan pleitten." Bij linkse partijen is er vooral scepsis, omdat het nieuwe plan veel minder inkomsten voor de stad oplevert.

„Het college doet geen enkele mededeling tot het in college is besproken", zegt een woordvoerder van wethouder Eric van der Burg. Het plan staat op 9 mei op de vergaderagenda van het stadsbestuur gepland. In Amsterdam staan zo'n 80 procent van de woningen op gemeentelijke grond, waardoor zij erfpacht moeten betalen.

Begin

AT5: 'Akkoord over nieuwe regeling erfpacht'

21 april

Meer korting en meer tijd om je te bedenken. Het college heeft een nieuw akkoord bereikt over erfpacht.

Dat meldt het Parool. In het nieuwe akkoord zou 25 procent meer korting gegeven worden op het afkopen van de huur van de grond onder je woning. De door velen verfoeide buurtstraatquote, een berekening van je erfpachtkosten op basis van de plek van je woning, krijgt een plafond van 49 procent. Dat betekent dat eigenaren van huizen die in gewilde, dure wijken staan, minder geld hoeven af te dragen. Ook zouden mensen meer tijd krijgen om te besluiten of ze erfpacht voor eeuwig willen verkopen.

Tienduizenden Amsterdammers hebben een huis dat op grond staat van de gemeente en moeten erfpacht betalen. De krant schrijft dat de nieuwe regeling de gemeente in totaal een half miljard minder oplevert aan inkomsten.

Erfpacht is een hoofpijndossier gebleken voor wethouder van der Burg. Hij werd geconfronteerd met veel boze huiseigenaren die vonden dat de nieuwe berekening van hun erfpacht exorbitante bedragen opleverde. Coalitiepartij D66 wilde uiteindelijk dat de regeling gewijzigd werd. Dat lijkt nu dus te gebeuren.

Begin

FD.nl: Akkoord over erfpacht in Amsterdam

Akkoord over erfpacht in Amsterdam
21 april

Het college van Amsterdam komt met een nieuw erfpachtvoorstel, nadat het eerdere plan op brede weerstand was gestuit. Onderdeel van het nieuwe compromis is dat huiseigenaren 25% extra korting krijgen wanneer zij hun erfpacht voor eeuwig afkopen. Dat schrijft Het Parool.

Ook kunnen erfpachters langer gebruikmaken van de overstapregeling. In plaats van een jaar hebben ze tot 2020 de tijd om te besluiten of ze de canon — de jaarlijks te betalen vergoeding voor het gebruik van de grond — voor eeuwig willen afkopen.

Minder inkomsten

In Amsterdam staan zo'n 190.000 woningen op grond van de gemeente, waarvoor de eigenaren erfpacht moeten betalen. In het nieuwe systeem kunnen mensen die erfpacht voor eeuwig afkopen. Volgens de gemeente biedt dat meer zekerheid dan de voortdurende erfpacht, die met de jaren steeds hoger wordt.

De nieuwe plannen kosten de gemeente zeker een € 0,5 mrd aan gederfde pachtinkomsten, boven op het miljard dat al eerder was uitgetrokken voor de overgang naar het nieuwe erfpachtregime, schrijft Het Parool.

Veel Amsterdammers met een woning op grond van de gemeente schrokken van de enorme bedragen die ze moeten betalen. Makelaars riepen op tot protest tegen de gemeentelijke plannen. Afkoopbedragen liepen in de tonnen. De coalitiepartijen, D66, VVD en SP, zouden in de nieuwe plannen de extreme gevallen willen afzwakken.

Begin

ANP: Amsterdam past plan voor erfpacht aan

21 april

AMSTERDAM (ANP) - De gemeente Amsterdam heeft de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel vrijdag fors aangepast. Het wordt voor erfpachters goedkoper en gunstiger om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Het Amsterdamse gemeentebestuur heeft vrijdag aanpassingen in het voorstel aangebracht om tegemoet te komen aan de kritiek van grote aantallen insprekers die hoge woonlasten vreesden. ,,Door de insprekers is de politieke realiteit veranderd en ontstond draagvlak om korting aan te bieden aan erfpachters die vrijwillig overstappen'', zegt wethouder Eric van der Burg (grondzaken). Hij spreekt van een historisch besluit.

Erfpachters krijgen tot 2020 de tijd om onder de gunstiger voorwaarden over te stappen. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het jaarlijkse bedrag dat de huiseigenaar moet betalen aan de eigenaar van de grond, namelijk de gemeente, voortaan eenmalig wordt vastgesteld en niet meer tussentijds wordt herzien.

In de nieuwe plannen vinden eerst de technische wijzigingen plaats, daarna volgt ook nog een korting van 25 procent. Dat betekent dat iemand met een woning met een WOZ-waarde van 1 miljoen euro niet jaarlijks 17.638 euro gaat betalen, maar een jaarlijkse erfpachtbijdrage van 7905 euro. Dat is een totale korting van 55 procent. Een derde van alle erfpachtwoningen in Amsterdam valt in het aangepaste erfpachtstelsel in de goedkoopste categorie. Het college heeft de duurste categorie uit de plannen geschrapt.

Door het nieuwe stelsel loopt de gemeente meer inkomsten mis. De gemeente geeft naar eigen zeggen een totale korting van 3,2 miljard euro aan erfpachters.

Begin

Parool.nl: College achter nieuwe erfpachtplannen

Het gemeentebestuur heeft het nieuwe akkoord van de coalitiepartijen over het erfpachtstelsel vrijdag bekrachtigd.
Door: 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 21 april 2017, 21:50

Het compromis zou pas in mei worden besproken door burgemeester en wethouders, maar is naar voren gehaald nadat Het Parool vrijdag publiceerde over de details van de deal.

De nieuwe afspraken houden in dat huizenbezitters met erfpacht een extra korting krijgen van 25 procent. Ook krijgen erfpachters flink meer bedenktijd: in plaats van tot eind dit jaar krijgen ze tot 2020 de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden over te stappen naar het nieuwe stelsel.

Commercieel vastgoed
De deal geldt alleen voor erfpachters met een woning. Commercieel vastgoed, zoals kantoren en hotels, zijn uitgesloten. De nieuwe afspraken waren nodig na massale verontwaardiging over het eerste voorstel, dat het college in februari presenteerde.

De woede van de erfpachters betrof vooral de enorme bedragen die ze moeten opbrengen voor een overstap naar de nieuwe regels, eeuwigdurende erfpacht genaamd. Dat kan in de tonnen lopen. In de nieuwe deal zorgen de coalitiepartijen ervoor dat de extreme gevallen worden afgevlakt.

Buurtstraatquote
De zogeheten buurtstraatquote, het percentage van de WOZ-waarde van het perceel dat aan de grond werd toegerekend, wordt gemaximeerd op 49 procent. Dit is vooral een vooruitgang voor eigenaren van de duurste woningen in populaire wijken als Buitenveldert en de Watergraafsmeer.

Door het nieuwe stelsel dalen de inkomsten van de gemeente van 5,4 naar 2,2 miljard euro. Volgens wethouder Eric van der Burg is sprake van een 'historisch besluit.'

Begin

NOS.nl: Amsterdam past plan voor erfpacht aan na hooglopend debat

21 april

De gemeente Amsterdam heeft de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel vandaag ingrijpend aangepast. Het wordt voor erfpachters goedkoper en gunstiger om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Het Amsterdamse gemeentebestuur heeft vrijdag aanpassingen in een omstreden voorstel aangebracht om tegemoet te komen aan de kritiek van grote aantallen insprekers die hoge woonlasten vreesden.

Eric van der Burg, wethouder Grondzaken, heeft het over "een historisch besluit". De grote hoeveelheid insprekers maakten volgens hem het verschil. "Daardoor is de politieke realiteit veranderd en ontstond draagvlak om korting aan te bieden aan erfpachters die vrijwillig overstappen. Daar wil ik de de mensen voor bedanken."

Erfpachters krijgen tot 2020 de tijd om onder de gunstiger voorwaarden over te stappen. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het jaarlijkse bedrag dat de huiseigenaar moet betalen aan de eigenaar van de grond, de gemeente, voortaan eenmalig wordt vastgesteld en niet meer tussentijds wordt herzien.
Korting

Het belangrijkste punt in het herziene plan is een korting van 25 procent die erfpachters kunnen krijgen. Ook andere voorwaarden worden

verschepeld en de gemeente zal de WOZ-waarde van 2014 hanteren.
Rood is grond in erfpacht, wit is eigen grond, geel is gemeentegrond Gemeente Amsterdam

Het betekent bijvoorbeeld dat iemand met een woning met een WOZ-waarde van 1 miljoen euro niet jaarlijks 17.638 euro gaat betalen, maar een jaarlijkse erfpachtbijdrage van 7905 euro. Dat is een totale korting van 55 procent.

Een derde van alle erfpachtwoningen in Amsterdam valt in het aangepaste erfpachtstelsel in de goedkoopste categorie. Het college heeft de duurste categorie uit de plannen geschrapt.

Door het nieuwe stelsel loopt Amsterdam inkomsten mis. De totale korting aan de erfpachters kan volgens de gemeente oplopen tot 3,2 miljard euro.

Begin

Volkskrant.nl: Amsterdam bereikt akkoord over erfpacht, belangenvereniging 'ontzettend boos'

De Amsterdamse coalitiepartijen hebben een akkoord bereikt over een aanpassing van de zwaar bekritiseerde overstapregeling voor erfpachters. De belangenvereniging van erfpachters noemt het voorstel 'beneden alle peil' en wil dat er nog deze zomer een referendum over wordt gehouden.
Door: 5.1.2e 21 april 2017, 22:12

Wethouder Grondzaken Eric van den Burg (VVD) spreekt van een 'historische deal' tussen VVD, D66 en SP. In ruil voor extra sociale huurwoningen in de stad en 5 miljoen euro voor armoedebestrijding hebben de socialisten ingestemd met aanzienlijke verlichting voor erfpachters. Zo zullen de rijke erfpachters in Amsterdam Zuid vele tienduizenden euro's minder gaan betalen door een reeks van aanpassingen en een aanvullende korting van 25 procent. Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (SEBA) reageert toch afkeurend omdat Van den Burg de 'onveilige' rekenmethode in stand houdt die aan zijn eerdere plannen ten grondslag ligt.

Ongeveer tachtig procent van alle Amsterdamse huizenbezitters heeft een huis op 'voordurende erfpacht', zij huren feitelijk de grond onder hun huis. Dat systeem is onhoudbaar geworden omdat het totaal ondoorzichtig is en erfpachters voor onaangename verrassingen kan stellen als hun erfpacht na 50 jaar wordt herzien. Al jaren zoekt de Amsterdamse politiek naar een oplossing voor dit probleem, maar die werd tot op heden niet gevonden.
Amsterdam bereikt akkoord over erfpacht, belangenvereniging 'ontzettend boos'

In het collega van D66, VVD en SP hadden de liberalen zich tot doel gesteld om de kwestie voor eens en voor altijd te beslechten. Zij dachten dat te doen door over te stappen op 'eeuwigdurende erfpacht' waarbij erfpachters of voor eeuwig hun erfpacht afkopen of tot in de eeuwigheid een jaarlijks geïndexeerd bedrag betalen.

Toen wethouder Eric van den Burg dat plan begin januari naar buiten bracht, ontstond een groot oproer. Uit een Rekentool bleek namelijk dat bewoners uit dure buurten zoals Amsterdam Zuid enorme bedragen moesten gaan betalen. Maar liefst 8 duizend mensen kwamen inspreken of stelden vragen. Pijnlijk genoeg veelal kiezers van VVD en D66.

Daardoor ontstond een politiek zeer netelige kwestie. VVD en D66 wilden wel meer korting geven maar voor de linkse SP waren de honderden miljoenen die de gemeente daardoor zou mislopen, onacceptabel. Die partij gaat nu dus alsnog akkoord met kortingen maar vraagt daar wel een hoge prijs voor. Zo zullen in nieuwe stadswijken meer sociale huurwoningen gebouwd zullen worden (40 procent in plaats van 30 procent) en komt er dus 5 miljoen voor armoedebestrijding.

Ik ben hier echt ontzettend boos en teleurgesteld over
5.1.2e5.1.2e SEBA

Of de nieuwe regeling er daadwerkelijk komt, moet overigens nog blijken. SEBA heeft van de gemeente de toezegging gekregen dat het handtekeningen voor een referendum tegen een ingetrokken voorstel van het vorige college mag inzetten voor dit nieuwe voorstel. 'Dat gaan we zeker doen', zegt voorzitter 5.1.2e 5.1.2e 'Dit voorstel is een klap in het gezicht van 8 duizend insprekers, die nog niet eens antwoord hadden gekregen van Van den Burg. Ik ben hier echt ontzettend boos en teleurgesteld over. Het wordt een hele hete zomer in Amsterdam.'

Begin

Telegraaf.nl: Amsterdam past plan voor erfpacht aan

21 april

AMSTERDAM - De gemeente Amsterdam heeft de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel vrijdag fors aangepast. Het wordt voor erfpachters goedkoper en gunstiger om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Het Amsterdamse gemeentebestuur heeft vrijdag aanpassingen in het voorstel aangebracht om tegemoet te komen aan de kritiek van grote aantallen insprekers die hoge woonlasten vreesden. De Telegraaf had dit reeds vrijdagochtend gemeld.

,,Door de insprekers is de politieke realiteit veranderd en ontstond draagvlak om korting aan te bieden aan erfpachters die vrijwillig overstappen", zegt wethouder Eric van der Burg (grondzaken). Hij spreekt van een historisch besluit.

Erfpachters krijgen tot 2020 de tijd om onder de gunstiger voorwaarden over te stappen. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het jaarlijkse bedrag dat de huiseigenaar moet betalen aan de eigenaar van de grond, namelijk de gemeente, voortaan eenmalig wordt vastgesteld en niet meer tussentijds wordt herzien.

Begin

AT5: College past erfpachtplan aan, belangenclub is woedend

21 april

'Onaanvaardbaar voor huiseigenaren', zo noemt 5.1.2e5.1.2e van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam de aangepaste erfpachtplannen van wethouder Eric van der Burg. De herziening van het erfpachtstelsel is vanavond officieel gepresenteerd door het college.

Gaat het huidige besluit op hoofdlijnen van het college van burgemeester en wethouders niet van tafel, dan gaat de stichting over tot een referendum, zegt 5.1.2e 'Dit voorstel gaat het sowieso niet halen.'

Hogere overstappremie en lagere buurtstraatquote
In het aangepaste voorstel krijgen erfpachters langer de tijd om na te denken over een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen kon tot 2017, maar dat wordt nu 2020. Er komt een hogere overstappremie van 25 procent en de hoogste buurtstraatquote - die belangrijk is voor de grondwaardebepaling en daarmee de hoogte van de erfpacht - wordt teruggeschroefd van 82 naar 49 procent. De gemiddelde buurtstraatquote daalt naar 14,1 procent, zo schrijft de gemeente.

Door de aanpassingen dalen de erfpachtinkomsten van de gemeente over de komende 100 jaar met 3,2 miljard euro. Geld dat volgens de coalitie als korting gegeven wordt aan erfpachters in de stad.

'Rekenmethode is niet veilig voor huiseigenaren'
Onzin vindt 5.1.2e 5.1.2e De gemeente blijft gewoon doorgaan met het afromen van de huizenprijzen.' Volgens hem geeft de gemeente nu een paar kortingen, maar is er wezenlijk niets veranderd aan het voorstel. De rekenmethode die gebruikt wordt voor de bepaling van de hoogte van de erfpacht, blijft namelijk van kracht. 'Volgend jaar zit er een nieuw college en die kunnen met deze methode de erfpacht enorm verhogen. Het is niet veilig voor huiseigenaren.'

CDA: voorstel is 'onacceptabel'
Diederik Boomsma van het CDA sluit zich daarbij aan. Hij noemt de coalitiedeal rond de erfpacht 'onacceptabel'. Volgens hem gaat het nieuwe voorstel veel erfpachters nog steeds in de problemen brengen.

'Klap in gezicht van insprekers'
5.1.2e5.1.2e is niet alleen boos over het in zijn ogen niet aangepaste voorstel. Ook de wijze waarop de coalitie het nieuws naar buiten gebracht heeft, vindt hij op zijn zachts gezegd niet netjes. 'Er zijn bijna 8000 inspraakreacties binnengekomen, bijna niemand heeft nog een antwoord gehad van de gemeente. Maar de coalitie heeft wel alvast een nieuw akkoord gemaakt, dat is echt een klap in de gezichten van alle insprekers.'

Alternatief voorstel PvdA nog niet doorgerekend
Ook Marjolein Moorman, lijsttrekker van de PvdA in de stad, is kwaad over de gang van zaken. De PvdA diende samen met GroenLinks een alternatief voorstel in voor de erfpachtherziening. Wethouder Van der Burg gaf aan dat alternatief te zullen doorrekenen. Maar dat is nog niet gebeurd. 'Coalitie sluit deal #erfpacht nog voordat alternatief is doorgerekend en vragen zijn beantwoord. Op inhoud? Paniek?', schrijft Moorman in een tweet.

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam is overvallen door de aangepaste plannen. Maar zegt dat het de komende weken alles op alles zal zetten om te voorkomen dat het voorstel wordt goedgekeurd. Gaat de gebruikte rekenmethode niet van tafel, dan komt er een referendum, belooft 5.1.2e

36.000 handtekeningen voor referendum liggen klaar
In 2013 toen GroenLinks-wethouder Maarten van Poelgeest met een eerdere herziening van het erfpachtstelsel kwam, werden er ruim 36.000 handtekeningen van bezorgde Amsterdamse huiseigenaren opgehaald. Meer dan genoeg om een referendum aan te vragen. De Lange verwacht dat de handtekeningen ook gebruikt mogen worden bij het nieuwe voorstel van Van der Burg.

Mocht dat zo zijn en haalt de coalitie het nieuwe erfpachtvoorstel niet van tafel, dan belooft 5.1.2e dat er op 21 maart 2018 niet alleen een nieuwe gemeenteraad gekozen wordt. Maar ook dat het erfpachtvoorstel van wethouder Van der Burg zal sneuvelen met het referendum.

Begin

NRC.nl: Grote korting voor overstap erfpacht Amsterdam

Na veel kritiek heeft Amsterdam de overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht flink aangepast. De totale korting bedraagt 3,2 miljard euro.

5.1.2e

21 april 2017

Het Amsterdamse gemeentebestuur heeft na stevige kritiek van talloze burgers de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel flink aangepast. Het wordt een stuk goedkoper en gunstiger om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, zo meldt ANP.

VVD-wethouder Eric van der Burg (grondzaken) spreekt van een historisch besluit.

"Door de insprekers is de politieke realiteit veranderd en ontstond draagvlak om korting aan te bieden aan erfpachters die vrijwillig overstappen".

25 procent korting en WOZ-waarde van 2014

Het plan om de erfpacht aan te passen leidde in Amsterdam tot veel discussie. Wethouder Van der Burg kreeg in een maand tijd meer dan vijfduizend kritische reacties op zijn voorstel. Vanwege de hoge stijging van woningprijzen in Amsterdam werden huiseigenaren geconfronteerd met een veel hogere erfpacht. Door te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht wordt het jaarlijks bedrag dat een huiseigenaar moet betalen aan de gemeente, de eigenaar van de grond, eenmalig vastgesteld en niet tussentijds herzien.

In het nieuwe voorstel krijgen erfpachters tot 2020 de tijd om onder gunstige voorwaarden over te stappen. Belangrijkste voordeel voor erfpachters is dat ze een korting krijgen van 25 procent en dat de WOZ-waarde wordt gehanteerd van 2014. Ook vervalt de duurste categorie in het erfpachtstelstel. Wat de totale korting precies betekent voor huiseigenaren ligt aan de de precieze waarde van de WOZ-waarde van hun huis. Het voordeel kan oplopen tot 55 procent.

Door deze aanpassingen loopt de gemeente veel inkomsten mis. De korting bedraagt in totaal 3,2 miljard euro.

Begin

Vastgoedjournaal: BREAKING NEWS, Historisch besluit Amsterdam: overstapregeling erfpacht veel voordeliger

21 april

De lawine aan kritiek (mede door Vastgoedjournaal) op het nieuwe erfpachtplan van de gemeente Amsterdam heeft effect gehad. De overstapregeling naar het nieuwe stelsel wordt een heel stuk gunstiger voor erfpachters. De gemeente geeft in totaal €3,2 miljard korting.

Dat blijkt uit het besluit dat het college van B en W van Amsterdam vandaag heeft genomen. De aanpassingen zijn het gevolg van de vele suggesties en inspraakrondes afkomstig van zowel erfpachters, brancheverenigingen en marktpartijen.

De deal geldt alleen voor erfpachters met een woning. Commercieel vastgoed, zoals kantoren en hotels, zijn uitgesloten.

Eric van der Burg, wethouder Grondzaken: "Vandaag is een historische besluit genomen. De grote hoeveelheid insprekers waren een politiek breekijzer in een eeuwenoud principieel politiek debat in Amsterdam. Door de insprekers is de politieke realiteit veranderd en

ontstond draagvlak om korting aan te bieden aan erfpachters die vrijwillig overstappen. Daar wil ik de insprekers voor bedanken."

Hoe gaat de regeling eruit zien?
De Overstapregeling kent een groot aantal nieuwe, financieel gunstigere elementen voor erfpachters:

-Overstappen kon tot 2017, in het nieuwe stelsel kan overstappen onder gunstige voorwaarden tot 2020

-Erfpachters kunnen overstappen op basis van de WOZ waarde van 1-1-2014 of 1-1-2015 waarbij de laagste van deze twee zal worden toegepast

-25% overstappremie

-De hoogste buurtstraatquote (bsq) daalt van 82% naar maximaal 49%

-De gemiddelde bsq daalt van 28% naar 14,1%

-Een derde van alle woningen valt in de laagste categorie bsq van 5-10%

-De vangnetregeling wordt aangepast om te voorkomen dat erfpachters ernstig in de problemen komen na een verhoging van hun canon die zij niet kunnen betalen.

–Een extra betalingsvorm is toegevoegd. Canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap hun huidige canon blijven betalen tot einde van het voortdurende tijdvak en alleen de eeuwigdurende canon direct afkopen.

-Alleen erfpachters met een woning op erfpacht kunnen overstappen.

- Meer juridische duiding en rekenvoorbeelden worden getoond tijdens de Eeuwigdurende Erfpacht bijeenkomst op 9 juni aanstaande.

Buurtstraatquotes aangepast
De buurtstraatquote is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ waarde bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen). Elke erfpachter heeft een buurtstraatquote. In het voorstel dat de inspraak inging zaten circa 39.000 woningen in de laagste categorie bsq van 5-10%. Nu het nieuwe voorstel gunstiger uitpakt is deze groep met de laagste bsq gegroeid tot bijna 59.000 woningen. Daarmee zit de grootste groep erfpachters in de laagste bsq.

Voorheen was de hoogste categorie bsq 82%, deze bsq bestaat niet meer omdat het college heeft besloten dat de bsq maximaal 49% te hanteren waardoor extremen niet meer voorkomen. Slechts 2.900 woningen zitten nu nog in de hoogste categorie bsq van 45-49%. De gemiddelde bsq is gedaald van 28% in het inspraakdocument naar 14,1% in het nieuwe voorstel.

Inkomsten erfpacht dalen van €5,4 miljard naar €2,2 miljard
In het voortdurende stelsel zou de gemeente, door het meestijgen met de marktprijzen van woningen in de meest recente berekening, over 100 jaar €5,4 miljard euro aan inkomsten uit erfpacht hebben. In het eeuwigdurende stelsel is dat gedaald naar €2,2 miljard euro. Daarmee geeft het nieuwe stelsel een totale korting van €3,2 miljard euro aan erfpachters.

Dit komt onder andere door de overstappremie van 25%, deze laat de inkomsten dalen met € 500 miljoen, de aanpassing van de bsq's ter waarde van € 600 miljoen en het aftoppen van de bsq op maximaal 49% laat de inkomsten dalen met € 145 miljoen.

Rekentool
Na het uitwerkingsbesluit van het college komt de nieuwe rekentool online. Met de rekentool kan iedere erfpachter zijn canon of afkoopsom berekenen voor het eeuwigdurende stelsel.

Hoe nu verder?
Amsterdammers maken straks zelf de keuze of ze in het huidige stelsel blijven waarbij iedere 50 jaar opnieuw de canon wordt vastgesteld of dat ze kiezen voor het nieuwe stelsel waar de gemeente nog maar een keer een bedrag vaststelt. Overstappen is vrijwillig.

Na deze besluitvorming op hoofdlijnen door het college worden de voorstellen verder uitgewerkt. In de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 24 mei wordt de Overstapregeling besproken. Het raadsbesluit vindt daarna plaats in de gemeenteraad.

Begin

Telegraaf: Erfpachtdeal wekt veel woede op

22 april

door [redacted]
AMSTERDAM - - De kans is groot dat de nieuwe erfpachtdeal die door Amsterdamse gemeenteraadsleden is gesloten, wordt gedwarsboomd door een referendum.

Coalitiepartijen D66, SP en VVD hebben een compromis gesloten. Zoals eerder al voorgesteld werd, krijgen huiseigenaren extra kortingen tot 25% als zij hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. Ook krijgen huiseigenaren langer de tijd om over te stappen op het nieuwe stelsel. Zo willen de partijen erfpachters, die afgelopen maanden massaal in de pen klommen, tegemoet komen. Er kwamen ruim zevenduizend boze brieven binnen. Om de SP over de streep te trekken is extra armoedegeld beloofd. SEBA, de belangenclub voor erfpachters, vindt het plan 'onaanvaardbaar'. „Als dit daadwerkelijk het voorstel wordt, wordt het zeker tegengehouden met een referendum", kondigt woordvoerder [redacted] aan. Hij heeft al genoeg handtekeningen verzameld om het plan eerst aan de inwoners van Amsterdam voor te leggen. „Wij zijn geshockeerd dat er zo weinig rekening wordt gehouden met de situatie van huiseigenaren en zo weinig is veranderd." Ook oppositiepartijen CDA, PvdA en GroenLinks zijn uitermate kritisch. In Amsterdam staan zo'n 80% van de woningen op gemeentelijke grond. Wethouder Van der Burg wil, tot het plan in mei in het college is besproken, niet reageren. Een van de nieuwe voorstellen is om de rekenmethode om de grondwaarde vast te stellen (de zogeheten buurtstraatquote) te maximeren tot 49%. Daardoor zullen huiseigenaren in vooral duurdere wijken van Amsterdam minder hoeven af te dragen.

Begin

Parool: Het erfpachtverzet hijst de stormbal

Met het afgezwakte erfpachtplan dat vrijdag naar buiten kwam hebben D66, VVD en de SP een crisis binnen de coalitie afgewend. Maar als zij dachten dat het verzet nu verstomt dan komen zij bedrogen uit.
Door: [redacted] 2 april 2017, 07:00

Het nieuwe voorstel pakt voor erfpachters een stuk gunstiger uit dan eerst. Woningeigenaren die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht krijgen een 'overstappremie' van 25 procent en drie jaar extra bedenktijd.

Ook valt de zogeheten buurtstraatquote, het deel van de WOZ-waarde dat aan de grond wordt toegerekend, nergens hoger uit dan 49 procent. In het oude voorstel was dat op sommige plekken nog 82 procent.

Het politiek handjeklap van de coalitiepartners leidt tot scheve gezichten bij oppositiepartijen, die in de veronderstelling leefden dat zij nog mee mochten denken over aanpassing van het 130 jaar oude erfpachtsysteem.

Vrijdag publiceerde Het Parool over het compromis, later op de avond maakte het college bekend dat de knoop versneld formeel was doorgehakt. "Vandaag is een historisch besluit genomen," zei wethouder Eric van der Burg.

'Niet de oplossing'
De oppositie is minder enthousiast. "Een extra korting voor erfpachters is niet de oplossing," reageert GroenLinksraadslid Zeeger Ernsting. CDA-raadslid Diederik Boomsma vindt de aanpassingen 'volstrekt onvoldoende'. "De schaamteloze afroming van de grondwaardestijging gaat gewoon door." Hij wil af van de rekenmethode voor de waarde van de grond.
25%

Met 25 procent korting zijn de tegenstanders van het Amsterdamse erfpachtstelsel ook niet tevreden.

Ook [redacted] voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) blijft zich verzetten tegen de zogeheten 'residuele rekenmethode'. "Zolang die blijft bestaan zullen wij dit voorstel blokkeren met een referendum," zegt hij.

In de vorige collegeperiode wist [redacted] al de benodigde 27.000 handtekeningen te verzamelen. Het referendum bleek niet nodig, omdat het toenmalige college het plan introk. De vraag is of die handtekeningen nog steeds geldig zijn. Als het nieuwe plan volgens de raad te veel verschilt van dat van het vorige college gaat De Lange nogmaals handtekeningen verzamelen.

Stembus
Cruciaal voor het eventuele referendum is het moment van de stembusgang. Als die samenvalt met de gemeenteraadsverkiezing zal het aanzienlijk makkelijker zijn om opkomstdrempel te halen dan wanneer het referendum op zichzelf staat. Ook zal een referendum op dezelfde dag als de raadsverkiezingen van erfpacht hét verkiezingsissue maken.

Een groep boze erfpachters uit Oud-Zuid bereidt zich als 'erfpachtpartij' voor op de verkiezingen. Seba-voorman De Lange overweegt zich daarbij aan te sluiten. "Op een gegeven moment mag je je afvragen of de huidige partijen het vertrouwen verdienen om dit op te

lossen of dat het nodig is dat we het zelf doen."

Begin

NRC.nl: Amsterdam past regels erfpacht aan na kritiek woningeigenaren

Wonen

Amsterdam komt met een aangepast plan voor het afkopen van erfpacht dat voor huizenbezitters gunstiger uitpakt. Maar de kritiek blijft.
24 april 2017

Een 'historisch besluit', zo noemt de Amsterdamse wethouder Eric van der Burg (Grondzaken, VVD) de beslissing van het gemeentebestuur om de in januari gepresenteerde plannen voor het afkopen van erfpacht aan te passen. Het nieuwe stelsel pakt volgens de gemeente voordeliger uit voor Amsterdamse woningbezitters die een huis hebben dat gebouwd is op grond die in eigendom is van de gemeente. Volgens het gemeentebestuur lopen de inkomsten van de erfpachtregeling hierdoor terug van 5,4 miljard naar 2,2 miljard euro.

De aanpassingen volgen op hevige kritiek. Het college van VVD, D66 en SP ontving vanaf januari duizenden klachten van huizenbezitters, die vonden dat ze te veel moesten betalen voor het eeuwigdurend afkopen van hun erfpacht. Vooral bewoners van duurdere wijken moesten daarvoor soms tonnen betalen.

In de aangepaste regeling krijgen woningbezitters drie jaar langer, tot en met 2020, de tijd om onder gunstige voorwaarden de erfpacht af te kopen. Ook geeft de gemeente een korting van 25 procent op het totale afkoopbedrag.

Daarnaast wordt de berekening van de hoogte van het eeuwigdurend afkopen van erfpacht aangepast. De hoogte van het afkoopbedrag is deels bepaald door de waarde van de grond en deels door de waarde van het huis. Hoe deze twee zich tot elkaar verhouden bepaalt de gemeente Amsterdam. De berekeningen lopen per buurt flink uiteen. In het nieuwe plan van Van den Burg krijgt de grondprijs een kleiner aandeel. Dit is vooral gunstig voor bewoners van duurdere wijken, zoals Amsterdam-Zuid en Buitenveldert, waar de grondprijs hoog is.

Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (SEBA) is ondanks de aanpassingen nog steeds erg ontevreden over de plannen van Van den Burg, zegt voorzitter 5.1.2e 5.1.2e De belangenorganisatie heeft grote bezwaren tegen de „ondoorzichtige" en „onveilige" manier waarop de gemeente het afkoopbedrag berekent en ziet liever dat het afkoopbedrag bestaat uit een vast percentage van de waarde van een huis.

Met een referendum wil de belangenorganisatie het nieuwe besluit nu tegenhouden. Eerder haalde SEBA al de benodigde handtekeningen op om een referendum over een vorige erfpachtherziening, die uiteindelijk ingetrokken werd, te houden.

Ongeveer 90 procent van de Amsterdamse huizenbezitters heeft een woning waarvan de grond in eigendom is van de gemeente. Op dit moment betalen deze woningeigenaren erfpacht aan de gemeente die wordt vastgesteld in periodes tot vijftig jaar. Na deze periode volgt een nieuwe afkoopprijs, aangepast aan de inflatie en vastgesteld aan de hand van de marktprijzen. Vaak is die nieuwe prijs fors hoger. Door de onzekerheid hierover ontstaat veel onrust op de Amsterdamse huizenmarkt, die het gemeentebestuur met de eeuwigdurende afkoop wil bestrijden.

Het Amsterdamse stadsbestuur presenteerde vrijdag een nieuw akkoord voor het eeuwigdurend afkopen van erfpacht. Het oude voorstel kreeg erg veel kritiek van huizenbezitters. De gemeente komt nu onder meer met een korting van 25 procent over het afkoopbedrag.

Voor huizenbezitters die er (nog) niet voor kiezen hun erfpacht eeuwigdurend af te kopen, blijft de situatie bij het oude. Zij krijgen na afloop van vijftig jaar een nieuw voorstel van de gemeente.

Begin

De auteursrechten van de artikelen uit dit nieuwsoverzicht zijn voorbehouden. Het gebruik van deze artikelen dient beperkt te blijven tot het lezen en printen ervan. Vermenigvuldiging of distributie van de artikelen evenals het doorgeven ervan aan personen of organisaties die niet tot de gemeente Amsterdam behoren, is niet toegestaan.