Hebt u ook een brief van de gemeente gekregen over de nieuwe erfpachtplannen? En snapt u wat dit betekent?

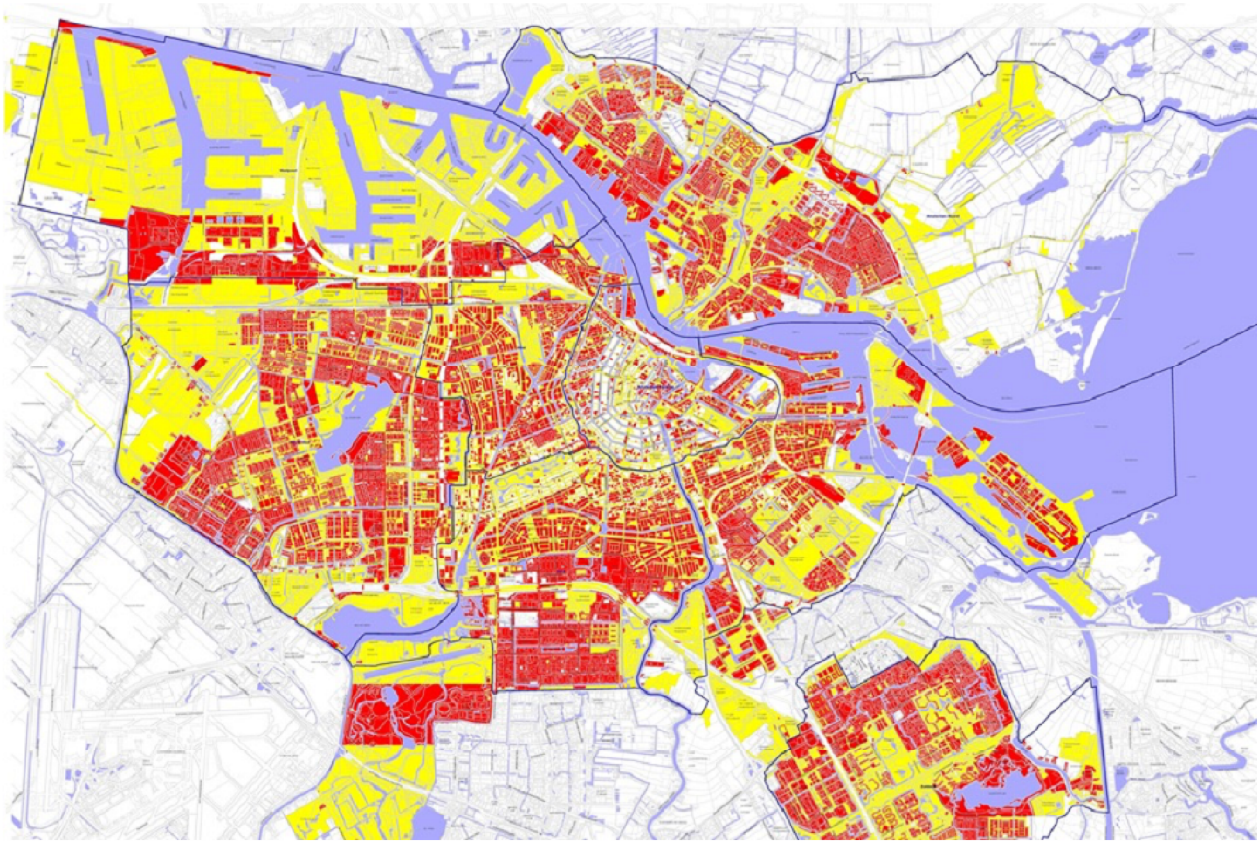
In januari heeft de gemeente een brief gestuurd aan alle 110.000 erfpachters met aankondiging van nieuw beleid. Daarin wordt gedaan of u blij moet zijn met de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente geeft hierin geen informatie over de voor u nadelige gevolgen van deze plannen. Wij doen dat wel.

Het komt er in het kort op neer dat 30 tot 45 procent van de WOZ-waarde van uw woning aan de grond wordt toegerekend. U kunt de grond 'eeuwigdurend' afkopen, maar dat bedrag zal voor velen onbetaalbaar hoog zijn.

Een paar voorbeelden van sommetjes die uit de huidige stukken zijn af te leiden:
- Stel, u hebt een appartement met een waarde van € 400.000. Dan zou de erfpacht voor zeg € 160.000 ineens afgekocht kunnen worden of anders kunt u een geïndexeerde canon betalen van € 7.200 per jaar.
- Als u een huis bezit met een WOZ waarde van € 700.000: Afkoopsom kan zomaar € 300.000 bedragen, of eeuwigdurende canon € 13.500.
- Bent u in het bezit van een pand met een vrije marktwaarde van € 1.200.000, dan voorzien we dat de gemeente een aanbod kan doet om eeuwigdurend af te kopen voor circa € 500.000. Alleen: u zit er nog in en hebt dat geld niet liggen. Nou, dan betaalt u toch gewoon eeuwigdurend een canon van 22.500 euro per jaar. Hoeveel maandsalarissen is dat?

Dit zijn onbetaalbare en ook onredelijke bedragen. De crux zit erin dat wordt gedaan of u nu, anno 2016, de grond opnieuw moet kopen tegen de huidige marktwaarde. Er wordt niet gerekend met de prijs die er destijds voor is betaald en die ook in de balans staat van de gemeente.

De gemeente stelt voor in het nieuwe stelsel een andere systematiek voor het berekenen van grondwaarde in te voeren. Een bureau dat de gemeente zelf heeft ingeschakeld, kwam tot de conclusie dat hierdoor de gemiddelde grondwaarde per woning in het eeuwigdurende stelsel 72 % hoger uitkomt dan in het oude stelsel.
En de opbrengst voor de gemeentekas zal over een periode van 100 jaar 52 % hoger uitvallen dan bij voortzetting van het bestaande (ook al zeer belastende) stelsel. Erfpacht als melkkoe!



kaart van Amsterdam: rood = erfpachtgrond, geel = gemeentegrond, wit = volle eigendom

De meeste huizen in Amsterdam staan op erfpachtgrond. Toch zijn er her en der witte plekken met huizen die op eigen grond staan (bijvoorbeeld de grachtengordel en een strook langs het Vondelpark). Ten opzichte van deze panden wordt er straks door de gemeente een scheve situatie gecreëerd.

Er is al veel scheef in de woningmarkt: torenhoge huren voor expats tegenover extreem lage huren in de sociale sector voor scheefwoners die een behoorlijk inkomen hebben.

Als de plannen van de gemeente doorgaan, wordt de Amsterdamse woonsituatie nog gekker. Veel mensen zullen moeten verhuizen. Verkopen aan speculanten, aan rijke Russen of aan oliesjeiks? Sommige erfpachters moeten al gauw verkopen omdat hun tijdvak afloopt, anderen dragen de last over aan hun kinderen of laten als het kan huurders bloeden door huurverhogingen toe te passen.

Er zijn redelijke alternatieven. Wij willen u daar graag over informeren. Daarom nodigen we u uit:

Kom naar de voorlichtingsbijeenkomst op zaterdag 23 april, 11 uur, in Huize Lydia.

Hier zullen spreken: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (voorzitter Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam SEBA) en 5.1.2e 5.1.2e (erfpachter, Buurtoverleg Paulus Potter). Verder nodigen we een bestuurder of ambtenaar van de gemeente Amsterdam uit om vragen te beantwoorden. Kunt u zelf niet? Vraag dan een buurman om te gaan. Het is in uw belang.

Als u op de hoogte wilt blijven kunt u zich melden voor een nieuwsbrief bij de gemeente via www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/, maar mail ook als geïnteresseerde erfpachter in Amsterdam Zuid naar 5.1.2e @gmail.com.
En bezoek facebook/erfpachtersamsterdam.

Actiecomité verontruste erfpachters Amsterdam-Zuid