

FOTO REMKO DE WAAL/ANP

Nieuwbouw in Amsterdam, **hier op Zeeburgereiland**, is zo populair dat mensen lang in de rij staan voor de inschrijving.

WONEN

Amsterdam past regels erfpacht aan na kritiek

Amsterdam komt met een aangepast plan voor het afkopen van erfpacht. Het voorstel pakt gunstiger uit voor huizenbezitters, maar de kritiek blijft.

Door een onzer redacteuren

AMSTERDAM. 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 aangepast om de hoogte van het afkopen van eeuwigdurend erfpacht te bepalen. 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 Koen de Lange. 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.

Aanpassing
Erfpacht met stevige korting

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.

DE ZITTING

Wie: eigenaar appartement vs. mede-eigenaar
Waar: rechtbank Amsterdam
Kwestie: staken kritiek over pand in verkoop



'Pruts & Knoeiwerk' in het huis hieronder

Door onze redacteur
Merel Thie

Zij is zeven maanden zwanger van hun tweede kind. Omdat ze „de stress van een rechtszaak niet aankan", is haar vriend alleen naar de zitting gekomen. Samen wonen ze in een appartement in Rijswijk, dat ze proberen te verkopen. Maar dat lukt niet. Terwijl andere, vergelijkbare appartementen in de straat wél gemakkelijk verkocht worden.

Ze denken te weten waardoor het niet verkoopt. De eigenaar van het appartement boven dat van hen, Louis, heeft een website gemaakt vol „negatieve uitlatingen" over hun appartement. Hij stelt daar dat informatie die de makelaar over de woning verstrekt niet klopt. Zo heeft de vereniging van eigenaren (vve) géén meerjarenonderhoudsplan - op Funda staat van wel - en zijn de balkons aan de voorkant volgens hem níét gerenoveerd in 2015. „Er zijn hoogstens wat scheuren dichtgesmeerd", zegt hij tegen de rechter. Zelf woont Louis, 80-plusser, niet in het pand, zijn verdieping verhuurt hij.

Het jonge stel eist dat hij de website uit de lucht haalt, want zo zullen ze hun appartement nooit verkopen. De jonge man zegt: „Ik zou het zelf ook niet kopen. Je denkt: wat is dat voor wespennest."

De uitlatingen zijn bovendien niet wáár. Hoewel, zegt hij, dat meerjarenonderhoudsplan is er inderdaad niet. „Ik wist niet dat er stond dat dat wel zo was. Als dat zo is, zullen we dat laten weghalen." Maar het balkon aan de voorzijde is in 2015 volgens hem wel degelijk gerenoveerd. „Door een gecertificeerd bedrijf."

Het probleem ligt dieper. De oudere man weigert al veertien maanden zijn bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren te betalen. Ook is hij op enkele vergaderingen niet verschenen. Hij was het niet eens met besluiten van de vve en de manier waarop die zijn genomen. De vrouw die nu zwanger is, zou niet geschikt zijn als voorzitter van de vve. Onderhoud werd volgens hem ad hoc en oppervlakkig uitgevoerd. Louis lijkt gedreven door oprechte angst voor groot onderhoud en de daarbij behorende kosten. Als hij over die dreiging spreekt, schiet zijn stem in paniek omhoog. Op zijn website schrijft hij: „Pruts & Knoeiwerk van de onderste plank."

Hij heeft bouwkundig onderzoek laten doen en vreest nu mogelijk onderhoud dat de nieuwe eigenaren onaangenaam zal verrassen. „Dat zal z'n weerslag hebben in de Vereniging van Eigenaren." Daarom, betoogt zijn advocaat, mag hij zijn mening over de staat van het pand uiten. Hij heeft daar belang bij en beroept zich op vrije meningsuiting.

Het jonge stel zit intussen klem. De jonge man wil, zegt hij, graag in overleg treden over onderhoud. Maar wel op een formele vve-vergadering, in aanwezigheid van Louis. Het bouwkundig onderzoek dat hij heeft laten doen, wil hij niet vrijgeven. „Dat klopt", bevestigt de oudere man. Hij heeft er 300 euro voor betaald en vindt dat de vereniging moet bijdragen als ze erover wil beschikken. „De kernboodschap uit het rapport heb ik wel gedeeld", zegt hij.

In het vonnis noemt de rechtbank het „niet onaannemelijk" dat het huis vanwege de website minder snel wordt verkocht dan andere huizen in de straat. De oudere man beroept zich terecht op zijn recht van vrije meningsuiting, vindt de rechter. Maar toch zijn de uitlatingen op zijn website onrechtmatig. Het recht op vrije meningsuiting mag worden ingeperkt als de uitlatingen alleen bedoeld lijken om een ander te benadelen en diegene er schade van ondervindt. En dat is hier het geval. Dat de oudere man de bedoeling heeft het jonge stel te benadelen, blijkt volgens de rechter onder meer uit het feit dat hij niet naar een vve-bijeenkomst wil komen. Het lijkt er daardoor op dat hij het door hem gewenste onderhoud niet écht wil agenderen, maar alleen de buurvrouw dwars wil zitten bij de verkoop. Een andere aanwijzing daarvoor is dat de oudere man pas met zijn website begon toen het appartement van het jonge stel te koop werd gezet.

De rechter beslist dat de website drie maanden uit de lucht moet, waarin het stel kan proberen te verkopen. De man voldoet hieraan. Op zijn site staat nu dat „mededelingen binnenkort zullen volgen".

De man lijkt oprecht bang voor groot onderhoud en de kosten ervan