Punt voor punt **Erfpachtstelsel op de schop**

Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen

Het meer dan 120 jaar oude erfpachtstelsel van Amsterdam verandert fundamenteel van aard.

1.

Wat is erfpacht eigenlijk?

De meeste Amsterdammers die een huis kopen, krijgen de grond waarop de woning staat er niet bij. Die blijft in handen van de gemeente. Huizenbezitters betalen de gemeente een bedrag, canon genoemd, voor het recht op die grond te mogen wonen. Uitgezonderd zijn huizen die op 'eigen grond' staan, zoals een groot deel van de grachtengordel, aangelegd voordat het huidige stelsel inging.

2.

Wat gaat er veranderen?

Het gemeentebestuur gaat het huidige stelsel aanpassen. Huizenbezitters kunnen vanaf de tweede helft van dit jaar kiezen voor zogenoemde eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment kan een huizenkoper de erfpacht voor een bepaalde termijn, bijvoorbeeld vijftig jaar, afkopen. Of hij betaalt over die periode een jaarlijkse canon.

Als die vijftig jaar zijn verstreken, wordt de erfpacht opnieuw vastgesteld. Als de waarde van de grond in die jaren is gestegen, wat in het populaire Amsterdam meestal het geval is, kan de nieuwe erfpacht soms wel vijf of zes keer hoger uitvallen. Om dit soort verrassingen tegen te gaan, kunnen huizenbezitters ervoor kiezen de erfpacht voor altijd af te kopen, of een jaarlijkse canon te betalen, die dan alleen maar stijgt met de inflatie. De keuze is vrijwillig; erfpachters hoeven niet over te stappen.

3.

Hoe wordt de nieuwe erfpacht berekend?

De berekening bestaat uit twee componenten: de WOZ-waarde van een woning en een waardering voor de straat. De WOZ-waarde wordt elk jaar vastgesteld. De zogenoemde buurtstraatquote bepaalt welk percentage van die WOZ wordt gebruikt om de grondwaarde vast te stellen. Voor populaire buurten geldt een hoge quote, voor het centrum vaak meer dan 40 procent, voor straten daar buiten een veel lager percentage, aflopend tot 5 procent.

Een voorbeeld: u woont in een huis in West, met een WOZ-waarde van 215.000 euro. De buurtstraatquote is 35. Dan is de grondwaarde 35% van 215.000 euro: 75.250 euro. Daar gaat een korting van tien procent vanaf. De grondwaarde voor erfpacht komt uit op 67.725 euro. De eigenaar kan dan kiezen voor 1619 euro canon per jaar, die stijgt met de inflatie. Of een afkoopsom van 27.000 euro.

Voor mensen die dit jaar beslissen, geldt de WOZ-waarde uit 2014. Daarna wordt de WOZ-waarde van 2 jaar eerder aangehouden. Dat betekent dat voor mensen die in 2018 overstappen de (hogere) WOZ-waarde van 2016 geldt.

4.

Gaat iedereen erop vooruit?

Dat kan wethouder Eric van der Burg niet beloven. Maar als het in individuele gevallen echt heel slecht uitpakt kan de buurtstraatquote altijd nog worden aangepast. Koen de Lange, voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba), denkt van niet. Hij noemt het nieuwe stelsel 'een ordinaire prijsverhoging'.

5.

Komt er een referendum?

Koen de Lange acht dat 'hoogst waarschijnlijk', zei hij in een eerste reactie. Seba heeft in een eerder stadium al zo'n 36.000 handtekeningen opgehaald, genoeg om een referendum aan te vragen. Volgens De Lange zijn die nog geldig. Een referendum zal voor vertraging zorgen.

Michiel Couzy en Roelf Jan Duin

Welke keuzes heeft de (toekomstige) huizenbezitter?

1. Uw erfpacht is afgekocht tot 2035

- Eeuwigdurende canon: tot 2035 verandert niets, daarna gaat de canon in; fluctueert met inflatie.
- Voor eeuwig afkopen: de afkoopsom wordt direct berekend, en daarbij telt de looptijd tot 2035 mee. Daarna bent u overal vanaf.
- Niets doen: in 2035 kunt u de erfpacht opnieuw afkopen voor vijftig jaar of alsnog een andere keuze maken.

2. U betaalt jaarlijks de canon tot 2035

- De canon gaat na 2035 opnieuw in, tot dan blijft alles bij het oude. Na 2035 stijgt die canon met inflatie.
- Eeuwigdurend afkopen: dan koopt u zowel de jaarlijkse canon tot 2035 af als de betalingen daarna. Hiervoor is wel een zak geld nodig, maar dan bent u overal vanaf.
- Niets doen: dan krijgt u in 2035 een aanbod voor een nieuw canon voor 50 jaar en één voor eeuwig.

3. U bent van plan een huis te kopen

- Eeuwigdurende canon, die elk jaar met de inflatie mee stijgt, of u zet de canon voor vijftig jaar vast. Ook dan stijgt die mee met de inflatie.
- Voor eeuwig afkopen. U betaalt een fors bedrag, maar dan bent u overal vanaf. Dit bedrag kunt u wellicht meefinancieren in de hypotheek.
- Afkopen voor vijftig jaar. In 2067 wordt de erfpacht opnieuw bepaald.

Sonneveld krijgt eigen brug

David van Unen
AMSTERDAM



→ **Wim Sonneveld in 1972.**
FOTO ANP KIPPA

In 2017 zou Wim Sonneveld honderd jaar zijn geworden. De in 1974 overleden cabaretier, acteur en zanger werd geboren in Utrecht, maar woonde en werkte jaren in Amsterdam.

Ter ere van zijn honderdste geboortedag en zijn band met de stad wordt dit jaar brug 175, die de Marnixstraat over de Leidsegracht heen tilt, omgedoopt tot Wim Sonneveldbrug. De brug ligt op een steenworp afstand van theater DeLaMar, waar Sonneveld een aantal jaar directeur was en volgens de overlevering het allerliefst speelde. Een zaal in het huidige DeLaMar draagt zijn naam. Brug 175 is het eerste stukje Amsterdam dat naar Sonneveld wordt vernoemd.

De brug komt er mede op initiatief van Daan Bartels, die in 2015 ter ere van de 98ste geboortedag speciale Sonneveldwandelingen organiseerde langs plekken in Amsterdam die belangrijk waren in het leven van Sonneveld. Ter ere van diens honderdste geboortedag keren de wandelingen voor even terug. Kleinkunstverteller Bartels opteerde in eerste instantie voor brug 40, bij de Reguliers- en Keizersgracht. Sonneveld woonde daar vlakbij en liet zich er voor de hoes van een grammofoonplaat fotograferen.

Bartels heeft zich inmiddels neergelegd bij de beslissing van de gemeente en is samen met Hans van der Wouden, die het cultureel erfgoed van Sonneveld beheert, nauw betrokken bij de besluitvorming over de brug.

De honderdste geboortedag van Sonneveld is op 28 juni. De onthulling van de nieuwe brug zal waarschijnlijk ook in die maand zijn. Bartels lanceert vandaag samen met Van der Wouden de website WimSonneveld100.nl, waar alle activiteiten rondom honderd jaar Wim Sonneveld verzameld worden. Op die website volgt ook de exacte datum van de onthulling van de Wim Sonneveldbrug.

Van der Wouden is met Theaterproducent Dommelgraaf & Cornelissen Entertainment in gesprek over een grootse hommage, mogelijk in Carré.

van 3 t/m 31 januari 2017

Scheltema STRIPMAAND

AGENDA

HOUD ONZE FACEBOOKPAGINA IN DE GATEN VOOR HET ACTUELE EVENEMENTENOVERZICHT OF KIJK OP SCHELTEMA.NL

zaterdag 7 januari

14:00 UUR: WHO RUN THE WORLD? GIRLS! WE TRAPPEN DE STRIPMAAND AF MET EEN MIDDAG IN HET TEKEN VAN VROUWELIJKE GRAPHIC NOVELISTS. MET OM 14:00 UUR IRIS DE GROOT, OM 15:00 UUR AIMÉE DE JONGH EN OM 16:00 UUR MARGREET DE HEER!

14:00 UUR: SCHELTEMA KOOKT, MET SURIMAM. DE SURINAAMSE ZUSJES KOMEN WEER OP BEZOEK VOOR EEN SPECTACULAIRE KOOKSESSIE! BENT U BENIEUWD NAAR DE AUTHENTIEKE SURINAAMSE KEUKEN? KOM PROEVEN!

zaterdag 14 januari

11:00 UUR: PRESENTATIE: *'VAN WIE IS HET EI'* VAN STEVE L'HOMME. NAAST SCHILDER EN MUZIKANT IS STEVE L'HOMME TEGENWOORDIG OOK KINDERBOEKENSCHRIJVER! MET ZIJN DEBUUT *'VAN WIE IS HET EI?'* ZET HIJ ZIJN EERSTE STAPPEN IN DE BOEKENWERELD.

zondag 15 januari

15:00 UUR: SCHELTEMA STRIPT! LAMBIEK BERENDS OVER *'CÉLINE EN DE KOLONIE VAN COLLABORATEURS'*. CHRISTOPHE MALAVOY EN PAUL EN GAËTAN BRIZZI MAAKTEN GEZAMENLIJK DEZE GRAPHIC NOVEL OVER DE VLUCHT VAN DE OMSTREDEN AUTEUR LOUIS-FERDINAND CÉLINE IN 1944, NA DE LANDING VAN DE GEALLIEERDEN. JOURNALIST EN VERTALER LAMBIEK BERENDS VERTELT!

15:00 UUR: SCHELTEMA KIDS STRIPT! NATUURLIJK ORGANISEREN WE DEZE MAAND OOK IETS LEUKS VOOR DE JONGSTE LEZERS. HOE MAAK JE EEN SPREKEND BEELDVERHAAL ZOALS BIJVOORBEELD DIE VAN PLUIS HET KONIJN, [redacted] DE VLIEG OF FRED HET HERT? PÉPÉ SMIT LEERT HET ONS!

maandag 16 januari

17:30 UUR: PRESENTATIE: *'KRENTENKOPPEN'* VAN TIES TEURLINGS. HIJ IS JONG, GEESTIG EN KAN GEWELDIG SCHRIJVEN: TIES TEURLINGS! TIES VOLGDE DE AFTAKELING VAN ZIJN OPA EN OMA EN BESCHREEF ZIJN OBSERVATIES OP AANGRIJPENDE, ONTROERENDE EN EERLIJKE WIJZE.

vrijdag 20 januari

17:00 UUR: PRESENTATIE: *'MEVROUW OVO'* VAN ELMA VAN HAREN. ELKE DAG STRUINT MEVROUW OVO ROND DOOR DE BUURT LANGS HET AFVAL EN VUILNIS VAN DE BEWONERS, OP ZOEK NAAR BRUIKBARE VOORWERPEN. ELMA VAN HAREN, NAAST AUTEUR OOK BEELDEND KUNSTENAAR, SCHREEF HET GEESTIGE VERHAAL VAN DEZE 'OFFICIËLE VUILNIS OBSERVANT'.

Scheltema - Rokin 9 - 1012KK Amsterdam

SCHELTEMA.NL