00858

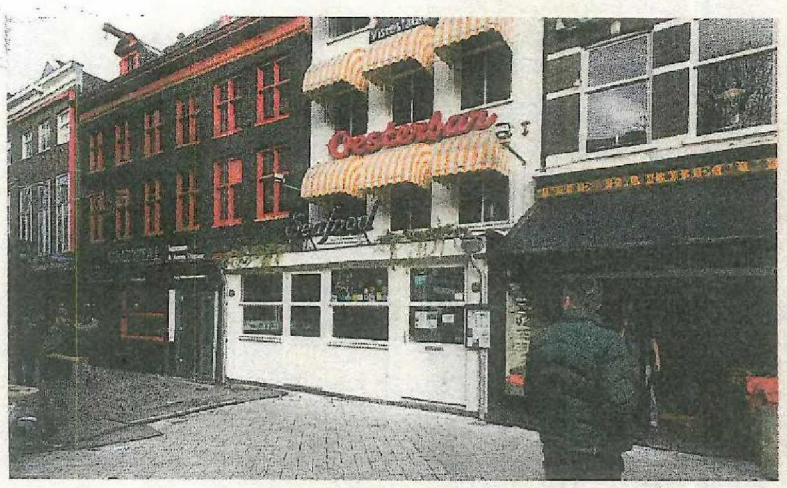
Erfpacht

Alles wat u moet weten om de juiste keuzes te maken

24

128129

Einde lijkt nabij voor de Oesterbar



In de jaren negentig liepen acteurs, Ajacieden, politici en penoze de deur plat bij de Oesterbar. FOTO MARIJKE STROUCKEN

Hiske Versprille
AMSTERDAM

De Oesterbar aan het Leidseplein is verkocht wegens onvoldoende inkomsten. Mogelijk gaat het iconische restaurant binnenkort sluiten.

Terwijl de hippe, laagdrempelige viseetgelegenheden als paddenstoelen uit de grond schieten, lijkt het oudste en bekendste visrestaurant van de stad het niet te hebben gered.

De Oesterbar, al bijna tachtig jaar een begrip op het Leidseplein, werd vorige maand door eigenaar Jan Wieger van der Linden van de hand gedaan. Hij noemt de exploitatie van het restaurant, dat hij in 2004 kocht van de beruchte horecamagnaat Sjoerd Kooistra, 'een enorme verliespost'.

Het restaurant, dat in 1939 opende, heeft een roemruchte geschiedenis. Tot in de jaren negentig liep iedereen die gezien wilde worden – acteurs en Ajacieden, politici en penoze – er de deur plat. Beroemd waren, naast de oesters met chablis, de aan tafel gefileerde zeetongen met gebakken aardappelen en het enorme aquarium met siervissen.

Onder Kooistra verslofte de boel ernstig. Hoewel Van der Linden naar eigen zeggen voor acht ton aan het pand vertimmerde, kreeg de zaak nooit meer de reputatie van weleer.

Van der Linden: "'s Avonds kregen we het vaak nog wel vol, maar 's middags was het stil." Nu het Leidseplein de komende jaren ook nog wordt verbouwd, kon de eigenaar de hoge huur niet meer opbrengen. Hij verkocht de exploitatie aan Jan Willem Mankes, een vastgoedhandelaar aan wie hij zes jaar geleden ook al het pand had verkocht. "Met pijn in het hart," zegt hij. "Helaas is het niet geworden wat we ervan hadden gehoopt. Het Leidseplein is misschien gewoon niet meer de plek voor zo'n restaurant."

De nieuwe eigenaar Mankes zegt nog niet te weten of het restaurant open blijft – hij is met meerdere potentiële pachters in gesprek. Ook als het wel Oesterbar blijft heten, zal het sowieso een compleet andere zaak worden. "Want die oude Oesterbar," zegt hij, "is niet meer van deze tijd."

Seksclub LV dicht om drugshandel

Maarten van Dun
AMSTERDAM

Seksclub LV op de Middenweg wordt voor onbepaalde tijd gesloten door de Amsterdamse gemeente: in het bordeel zou in drugs zijn gehandeld. De eigenaresse is ontroostbaar.

De politie viel op 17 december binnen bij de seksclub, nadat er meerdere tips waren binnengekomen dat in de club in drugs werd gehandeld én dat de exploitanten dat wisten.

Bij de inval werd in tasjes en kluisjes van de aanwezige dames inderdaad veel drugs ontdekt: 20 ml ghb, 54 wikkels wit poeder en 49 pillen. Na tests blijkt het om cocaïne en xtc te gaan. Ook ligt er 48.000 euro cash. Drie mensen worden aangehouden.

Het was voor de burgemeester voldoende reden om het pand voor onbepaalde tijd te sluiten. Bij de rechter probeerden de exploitanten de sluiting te voorkomen, zonder succes. Dat meerdere werkende dames hadden verklaard dat drugshandel door de eigenaren van Club LV juist niet was toegestaan, deed niet ter zake.

Club LV, dat ooit het beroemde bordeel Yab Yum wilde overnemen, zat al sinds 2004 in het pand achter de hoge heg op de Middenweg. In 2008 gooide eens iemand een granaat naar de voordeur. Niemand raakte gewond.

De sluiting door de gemeente komt hard aan bij eigenaresse Lotte Alberg, die zegt al twaalf jaar 'alle liefde en passie' in de zaak te steken. "Alles waar je voor werkt wordt onder je voeten vandaan gehaald. Het is vooral erg voor de twaalf personeelsleden en de 35 meiden die voor ons werken. Die moeten nu ergens anders naartoe en dat terwijl het bij ons zo netjes is."

Na de inval deed Alberg haar best om de situatie te verbeteren: zo liet ze de club elke twee weken door honden besnuffelen, om drugs op te sporen.

Alberg ontkent stellig iets van drugshandel te hebben geweten. "Die meisjes hadden drugs bij zich voor eigen gebruik, terwijl ze wisten dat het niet mocht." Waar de verhalen vandaan komen dat ook de eigenaren in verdovende middelen handelden, weet ze niet: "Misschien is er een andere club die ons haat, of is er een meisje boos weggegaan."

In theorie is de sluiting niet definitief: na overleg tussen de gemeente en de exploitant zou de zaak kunnen heropenen.

Afkoopregeling Burgers onzeker over voorstel gemeente

Erfpacht nieuwe stijl: top of strop?

Het nieuwe erfpachtstelsel, dat dit jaar moet ingaan, zorgt voor paniek bij Amsterdamse huizenbezitters. 'Een goede keuze maken is onmogelijk.'

Michiel Couzy
Roelf Jan Duin
GEMEENTEPOLITIEK



Mark van Weeren is advocaat en mag met recht een erfpachtexpert heten: hij schreef in 2014 het boek *50 vragen over erfpacht*. Maar ook hij vindt het nieuwe stelsel ingewikkeld.

Dagelijks kloppen Amsterdamse huizenbezitters bij hem aan. Ze hebben de rekentool van de gemeente ingevuld en schrikken van de bedragen. Wat moeten ze doen? Van Weeren weet het ook zo een-twee-drie niet. "Lees je goed in," adviseert hij ze.

Ook bij de gemeente komen veel vragen binnen, de informatiemarkt trok deze week veel bezoekers. Vereniging Eigen Huis, die gisteren felle kritiek uitte op het nieuwe stelsel, krijgt veel telefoontjes vanuit Amsterdam.

De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht die wethouder Eric van der Burg vorige maand presenteerde, maakt veel los bij Amsterdamse huizenbezitters. Als de raad deze zomer met het voorstel instemt – het is nog geen gelopen race – kunnen ze hun erfpacht voor eeuwig afkopen of kiezen voor een vaste canon, die tot in de eeuwigheid met de inflatie meestijgt. De keuze is vrijwillig, ze kunnen ook alles laten zoals het is. Dan komt de rekening pas binnen als hun huidige tijdvak afloopt, in de meeste gevallen rond 2035 of 2055.

Donkere wolk

Volgens Robin Fransman, chef financiële sector bij de Argumentenfabriek, stelt de gemeente haar burgers voor een 'onmogelijke keuze'. "Op geen enkele manier kunnen ze een keuze maken die redelijk is," zegt hij.

Niemand weet namelijk welk effect de keuzes hebben op de huizenprijs. Stel dat iemand besluit de erfpacht eeuwigdurend af te kopen voor, zeg, 50.000 euro. Ziet hij dat geld dan terug? Stijgt de waarde van zijn huis ook met 50.000 euro?

"Ik durf de stelling aan dat de waarde van een woning niet direct omhooggaat als iemand de erfpacht voor altijd afkoopt," aldus Fransman, die in het verleden beleggingsanalist was, toezichthouder bij AFM en adjunct-directeur van Holland Financial Centre.

Huizenbezitters kunnen ook kiezen voor een eeuwigdurende canon, die de komende jaren alleen stijgt met de inflatie. Maar hoe hoog is die inflatie? "Dat is niet te voorspellen."

Natuurlijk, alles laten zoals het is, kan natuurlijk ook. Maar dan volgt de rekening over tien, twintig of vijftig jaar als de huidige erfpacht afloopt. En wat doet die donkere wolk met de huizenprijs?

Hoe lang woon ik hier?

Fransman vindt het 'ethisch onacceptabel' dat de gemeente de Amsterdammers voor dit soort dilemma's stelt.

Van Weeren, werkzaam bij het Amsterdamse advocatenkantoor Blenheim, vraagt zich af of Amsterdam wel heeft voldaan aan de zorgplicht die hoort bij het verstrekken van een financieel product. "In het verleden zijn mensen veel te weinig geïnformeerd door de gemeente."

Hij adviseert woningeigenaren vooral om de voorwaarden van hun huidige contract goed te bekijken en na te denken over de vraag hoe lang ze nog in hun huis willen wonen. Waarom eeuwigdurend afkopen als je over vijf jaar verhuist?

Fransman kan zich voorstellen dat mensen overstappen op eeuwigdurende erfpacht als ze het geld op de plank hebben liggen of als hun huis veel overwaarde heeft. "Dat biedt zekerheid en op deze manier weten ze wat hun maximale verlies is; erger dan dit wordt het niet."

Aanhoudende onrust

En hij kan zich ook voorstellen dat zestigplussers die hun erfpacht nog hebben afgekocht tot 2055, niets doen. "Maar tussen deze twee uitersten zit een heel grote groep en die is de sjaak."

Fransman vindt dat de gemeente meer korting moet geven. "Erfpacht is in feite een belasting, die wordt gebruikt om bepaalde voorzieningen te betalen. Dan kan de gemeente erfpacht niet gebruiken om zo veel mogelijk geld op te halen. Hierbij past terughoudendheid."

Van Weeren wijst erop dat andere gemeenten, zoals Den Haag en Rotterdam, aanzienlijk hogere kortingen hebben toegepast.

In Amsterdam is de inspraak begonnen. In juni neemt de gemeenteraad een besluit en, als alles volgens schema verloopt, kunnen huiseigenaren daarna een beslissing nemen. De onrust, vragen en onzekerheid zullen dan ook aanhouden.

Volgens Fransman moeten De Nederlandsche Bank en AFM als toezichthouders en de banken zich gaan mengen in de discussie. Huizenbezitters zullen hen bellen met vragen, of wellicht leningen afsluiten om erfpacht af te kopen, wie weet met wat voor gevolgen. "Zij moeten uitspreken waar mensen op moeten letten."

'Ik durf de stelling aan dat de waarde niet direct stijgt als je de erfpacht voor altijd afkoopt'

'De erfpacht is er niet om zo veel mogelijk geld op te halen. Hier past de stad terughoudendheid'

Wat te doen in het nieuwe erfpachtsysteem

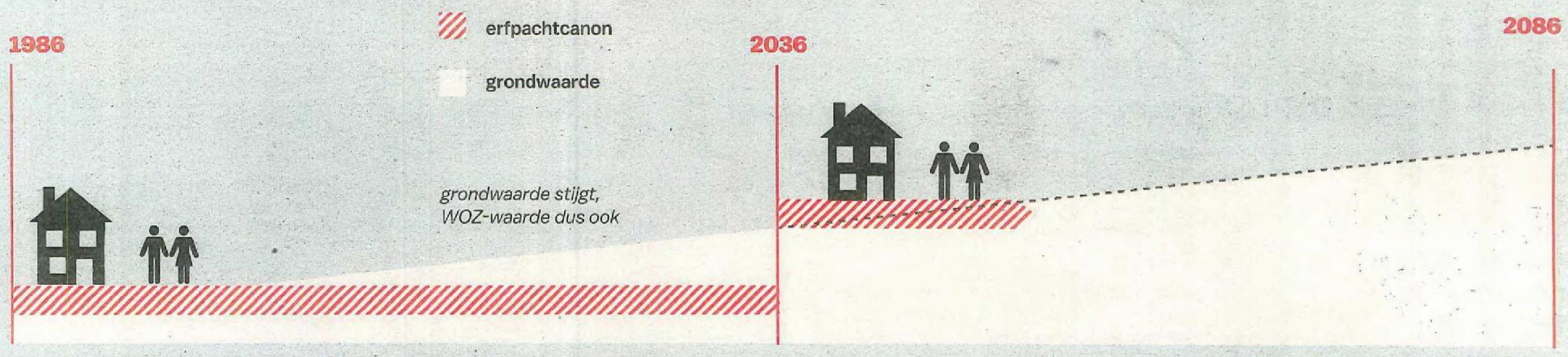
Keuzes en de financiële gevolgen stap voor stap

1 Wat is erfpacht ook alweer?

Veel Amsterdamse huizen staan op grond van de gemeente. Om de grond te mogen gebruiken betaal je een vergoeding: de canon

2 Waar zit het probleem?

De canon staat 50 jaar vast en wordt daarna opnieuw door de gemeente vastgesteld. De gemeente gebruikt daarvoor de grondwaarde van dat moment. Vaak is die veel hoger dan 50 jaar eerder, dus ga je ineens veel meer betalen.



3 Je kunt nu kiezen voor een ander systeem

Om de onvoorspelbaarheid uit het systeem te halen heeft de gemeente iets bedacht: eeuwigdurende erfpacht die voor altijd vaststaat. Je kunt ook alles in één keer afkopen. Bekijk hier de vier basisopties. We gaan voor het gemak even uit van 2036 als einde van het tijdvak.

Situatie 1

Canon

Ik betaal elk jaar de canon die de gemeente voor mijn huis heeft vastgesteld

Niks doen

2036

Geen keuzestress: wie weet daalt de WOZ-waarde

Onzekerheid: welke canon rolt eruit in 2036?

Gemeente stelt in 2036 de nieuwe canon vast voor 50 jaar

Je kunt ook nu nog kiezen voor eeuwigdurende canon of voor afkopen

Nu overstappen op eeuwigdurende canon

2036

Profiteer van de lagere WOZ-waarde van 2014

Wat doet de inflatie?

Tot eind van het tijdvak betaal je je huidige canon, daarna stap je over op de nieuwe canon

Je kunt op elk moment alsnog afkopen

Nu afkopen, eeuwigdurend

2036

Voor altijd overal vanaf

Grote som geld nodig

Je koopt in 2017 zowel je huidige canon als de erfpacht erna in één keer af

Later beslissen

2036

Je kunt sparen en de ontwikkelingen afwachten

De WOZ-waarde kan gaan stijgen

Je kunt op elk gewenst moment nog besluiten te kiezen voor een van bovenstaande opties. Kijk hiernaast voor de berekening die dan van toepassing is

KOSTEN PER KEUZE

De canon wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van twee jaar ervoor: 2034

De nieuwe canon wordt in 2017 voor eeuwig vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van 2014. Daar komt de nog wel inflatie bij

De afkoopsom wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van 2014

Nu beslissen:
WOZ 2014
beslissen in 2026:
WOZ 2024+inflatie/jaar
beslissen in 2036
WOZ 2034+inflatie/jaar

Situatie 2

Afgekocht

Toen ik mijn huis kocht, was/werd de erfpacht afgekocht tot het einde van het tijdvak van 50 jaar

Niks doen

2036

Geen keuzestress: wie weet daalt de WOZ-waarde

Onzekerheid: welke canon rolt eruit in 2036?

Tot 2036 betaal je niets. De gemeente stelt in 2036 de nieuwe canon vast voor 50 jaar

Je kunt ook nu nog kiezen voor eeuwigdurende canon of voor afkopen

Nu overstappen op eeuwigdurende canon

2036

Profiteer van de lagere WOZ-waarde van 2014

Wat doet de inflatie?

Tot 2036 betaal je niets. Daarna stap je over op de nieuwe canon

Je kunt op elk moment alsnog afkopen

Nu afkopen, eeuwigdurend

2036

Voor altijd overal vanaf

Grote som geld nodig

Je betaalt in 2017 een afkoopsom voor na 2036

Later beslissen

2036

Je kunt sparen en de ontwikkelingen afwachten

De WOZ-waarde kan gaan stijgen

Je kunt op elk gewenst moment nog besluiten te kiezen voor een van bovenstaande opties. Kijk hiernaast voor de berekening die dan van toepassing is

BRON: GEMEENTE AMSTERDAM © JORRIS VERBOON/ LAURA VAN DER BIJL/ HET PAROOL