AMSTERDAM

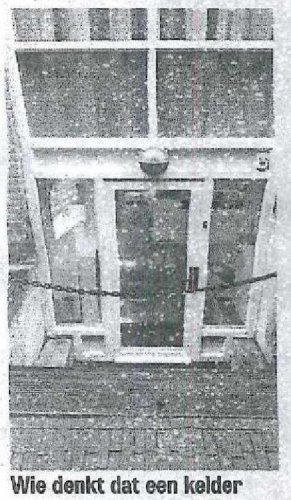
Bijna drie ton voor 28m2

Meer gegadigden voor kelder

door **Jelmer Geerds**

AMSTERDAM • De tijd dat kelders dienden als opslagruimte ligt door de overspannen situatie op de Amsterdamse woningmarkt inmiddels ver achter ons. Aan een verbouwd souterrain van slechts 28 vierkante meter aan de Voetboogstraat hangt een prijskaartje van 275.000 euro.

Wie denkt dat niemand zo gek is om bijna drie ton neer te tellen voor een mooi gemaakte kelderruimte heeft het mis. „Er hebben zich al meerdere gegadigden gemeld", bevestigt een medewerker van het kantoor SOS Makelaars Certified Expat Broker. „Alleen door trieste omstandigheden binnen ons kantoor vinden er de komende twee weken nog geen bezichtigingen plaats."



Wie denkt dat een kelder voor 275.000 euro niet verkoopt, heeft het mis.

De verkoopmakelaar doet op Funda haast geloven dat het om een unieke parel op de woningmarkt gaat. Het tweekamerappartement wordt aangeprezen om de 'Italiaanse architectuur', ligging in het centrum en negen vierkante meter tuin.

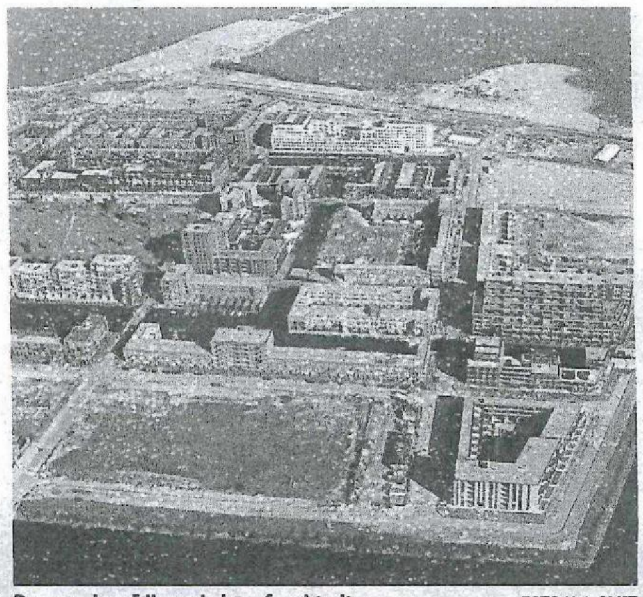
Het prijzige souterrain, waar een vierkante meter omgerekend zo'n 11.000 euro kost, is in verhouding nog altijd goedkoper dan het penthouse op de Dam, waar een prijskaartje van 25 miljoen euro aan hangt. Het stulpje, waarvan vorig jaar ten onrechte werd gesuggereerd dat Justin Bieber de eigenaar zou zijn, is nog altijd te koop en kost omgerekend iets meer dan 20.000 euro per vierkante meter.

Notoire criticasters scharen zich achter plan

Cruciale steun nieuwe erfpacht

door **Ruben Koops**

AMSTERDAM • De voor- en nadelen van het nieuwe erfpachtstelsel zorgen voor veel discussie. Maar met de steun van de SP en de VVD afdeling Zuid, de twee onzekere factoren die het nieuwe systeem hadden kunnen blokkeren, is het voorstel eigenlijk al realiteit.



De grond op IJburg is in erfpacht uitgegeven. FOTO H.J. SMIT

Het zijn slechts enkele verlossende woorden die grote impact hebben op de financiële zekerheid van 110.000 huizenbezitters, die hun woning nu nog op gemeentegrond hebben staan. „Een redelijk positieve uitkomst", noemt Ronnie Eisenmann van de VVD Zuid het voorstel. VVD Zuid is de grootste afdeling van de liberalen in Amsterdam en schuwde bij eerdere voorstellen niet om de publiciteit te zoeken met vernietigende kritiek. Nu zij zich bij monde van Eisenmann op grote lijnen lijken te schikken in het compromis is de angel uit het verzet gehaald.

Ook ter linkerzijde blijft het rustig. „Positief is een groot woord, maar hier valt mee te leven", aldus raadslid Tiers Bakker van de SP. Zijn partij is door het coalitieakkoord tussen D66, VVD en SP gebonden mee te werken aan de erfpachtvernieuwing. Het was onzeker hoe de fractie zou reageren op het plan. Die koude is met de woorden van Bakker uit de lucht. Wel wil hij meer aandacht voor de hoge notariskosten die vele Amsterdammers moeten maken bij het overstappen.

Als alle stemmen zijn geteld in de raadsvergadering van juni geldt daarom naar verwachting vanaf dat moment een nieuw erfpachtstelsel. De extreme prijsstijgingen, die het oude systeem zo onvoorspelbaar maakte, zijn eruit gehaald. Belangenverenigingen klagen overigens dat het systeem nog steeds veel te duur is en willen dat de gemeente de grond voor een lager bedrag overdraagt aan de pachters. Maar wethouder Eric van der Burg wijst erop dat dit niet kan. „Voor het principe van de erfpacht is nog altijd een meerderheid van linkse partijen in de gemeenteraad, we kunnen de grond daarom niet weggeven als ik dat al zou willen."

Op de website van de gemeente kan elke erfpachter zelf uitrekenen hoe hoog de nieuwe pacht wordt. Al bijna 2000 mensen hebben gebruikgemaakt van deze rekenhulp, ook kan gebeld worden met 14020.

'Ik adviseer overstappen'

Hans Broeren, zelfstandig erfpachtadviseur en jarenlang columnist bij deze krant, vindt het nieuwe erfpachtstelsel onder aan de streep behoorlijk betaalbaar. „Op de website van de gemeente kun je narekenen hoeveel het nieuwe erfpachtstelsel per woning gaat kosten. Ik ben nog niet erg geschrokken. Sterker nog, ik zou mijn opdrachtgevers adviseren onder de gunstige voorwaarden van dit jaar over te stappen."



Hans Broeren

Broeren kijkt vooral naar de meest verregaande mogelijkheid die het nieuwe stelsel biedt, om de pacht voor eeuwig af te kopen. Dit betekent dat de gemeente nog één keer een forse rekening stuurt, waarna het perceel 'eeuwig' is vrijgekocht. Voor wie het kan betalen is dit volgens Broeren een zeer verstandige oplossing. „Woningen waarvan de pacht eeuwig is afgekocht, worden meer waard dan woningen waarvoor jaarlijks canon betaald moet worden, natuurlijk! Op termijn worden woningen misschien wel nog meer waard dan het bedrag dat je er nu voor moet betalen."

'Nog niet geschrokken'

Ook de kritiek dat de prijzen voor afkoop van erfpacht in Zuid flink oplopen, wuift Broere weg. „Voor misschien 10.000 tot 15.000 dure huizen is dat inderdaad een heel fors bedrag. Die moeten misschien wel twee ton betalen om hun erfpacht af te kopen. Maar bedenk even wat de koopprijs zou zijn voor een leeg kavel in die buurten, een veelvoud daarvan!"

'Burgers moeten snel beslissen'

Sven Heinen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, veegt de vloer aan met het nieuwe erfpachtstelsel. „Ik zeg het op z'n Jiddisch: dit is een gotspe! Als na jaren gesteggel en onderhandelen dit uit de hoge hoed van de gemeente komt, vind ik dat echt een gênante vertoning", aldus de voorman van het makelaargilde dat de plicht heeft huizenkopers goed voor te lichten over de Amsterdamse erfpachtrealiteit.



Sven Heinen

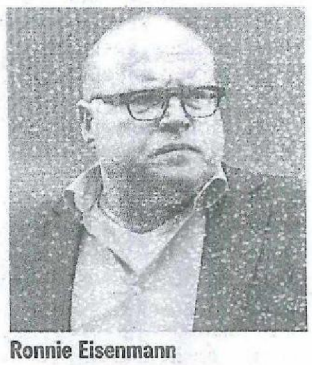
Zijn afkeer tegen de nieuwe regels zit 'm vooral in de prijs. „Er zitten extreme prijsverschillen tussen de verschillende wijken in de stad. In IJburg komt de buurtstraatquote (bepalende factor in de berekening, red.) uit op 17 en in delen van Zuid op 69! Daar komen prijzen uit, die je als gemeente niet kunt menen. Ik kwam bij één woning in Zuid uit op een afkoopbedrag van 450.000 euro, alleen voor de erfpacht! Dat is echt te veel."

'Dit is een gotspe'

Ook heeft Heinen geen goed woord over voor de extra korting die huizenbezitters wordt geboden om nog dit jaar over te stappen naar het nieuwe stelsel. Wie zich er nu in verdiept, krijgt veel meer korting op de erfpacht dan huizenkopers die pas in 2018 overstappen. „Het is voor velen zeer ingewikkelde materie en dan vraag je toch van mensen om snel te beslissen. Zo ga je toch niet met burgers om?" De erfpachtexperts van de Makelaarsvereniging publiceren in de komende weken nog een uitgebreider bezwaar, belooft Heinen.

'Alleen getallen Zuid vallen tegen'

Ronnie Eisenmann, fractievoorzitter van de VVD in Zuid, is gematigd positief. Dat is opvallend, want de liberalen in Zuid vormen politiek gezien de rechter buitenboordmotor van de VVD. De fractie had tijdens de onderhandelingen over het stelsel binnenskamers zelfs een dreigende lijst met standpunten verspreid waarop harde eisen stonden. Er dreigde een revolte binnen de VVD als daaraan niet werd voldaan.



Ronnie Eisenmann

Maar dat blijkt niet meer nodig. „Het is een redelijk positieve uitkomst, alleen de getallen in Zuid vallen tegen", aldus Eisenmann, die dus nauwelijks inhoudelijk kritiek heeft. „Het voorstel blijft een compromis, maar een goed compromis vergeleken met wat er lag. Erfpacht was een complex financieel product en voor huiseigenaren niet transparant. Met dit voorstel is alsnog de juiste basisstructuur gekozen."

'Een goed compromis'

Volgens Eisenmann moet wel worden gezocht naar mogelijkheden om de afkoop van de erfpacht betaalbaar te maken voor meerdere woningbezitters. Nu kan gekozen worden tussen een jaarlijkse canonbetaling of de pacht 'eeuwig' afkopen, tegen een fors bedrag van enkele duizenden tot tienduizenden euro's. Maar wie dat niet heeft liggen, heeft eigenlijk geen echte keuze. „Een gemeentelijke betalingsregeling waarbij tegen rentevergoeding huiseigenaren worden geholpen met afkopen, is het onderzoeken waard", aldus de fractievoorzitter.