

'De gemeente wil nu ten koste van de gemeenschap schoon schip maken' © Tzenko Stoyanov

Opinie - Eenzijdige meningen van belangenverenigingen, zogenaamde deskundigen en boze huizenbezitters. Marty Zwaan lacht zich in de erfpachtstrijd een slag in de rondte.

DOOR: MARTY ZWAAN 18 FEBRUARI 2017, 11:00

Wat een heerlijke discussie over het voorstel van de gemeente om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Voor de oplettende lezer is het de laatste weken smullen geblazen. De eenzijdige meningen van de belangenverenigingen, de zogenaamde deskundigen die uit het niets opduiken en het sentiment van de huizenbezitters die alleen met hun beurs spreken als hun pand straks met een dikke winst wordt verkocht.

Marty Zwaan
Ondernemer, bedrijfskundige en erfpachter

Nu er betaald zou moeten worden, spreekt alleen het onderbuikgevoel.
Het is een terugkerend fenomeen als het gaat over economie en cijfers. De mensen die kunnen rekenen, kunnen niet communiceren. En de dyscalculi onder ons weten hun mondje weer zeer vaardig te roeren.

Zelfbenoemde experts

Daar tussendoor zweven wat zelfbenoemde experts om de verwarring te completeren. Laten we de koe maar eens bij de horens vatten en zorgen dat Amsterdam straks weer fluitend kan erfpachten.

Hoe zit het ook alweer? Erfpacht is een vergoeding ('huur') voor het gebruik van de grond. Deze vergoeding wordt per tijdvak (50 of 75 jaar) opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende actuele waarde van de grond. De

00897
vergoeding stijgt alleen met de inflatie terwijl de grondwaarde veelal sneller stijgt.

“Het uitdelen van kortingen betekent het benadelen van alle Amsterdammers die geen erfpachter zijn”

Erfpachters betalen de facto dus altijd te weinig huur voor de grond. Zeker de laatste jaren. De huizenprijzen zijn de pan uitgerezen. Veroorzaakt door de locatie Amsterdam. In Groningen loopt het zo'n vaart niet. Locatie, locatie, locatie: de drie prijsbepalende factoren die elke makelaar onderschrijft.

Zo goed als eigenaar

De gemeente heeft nu voorgesteld om het stelsel simpeler te maken. Je zou in een keer de erfpacht voor altijd kunnen afkopen. Daarmee koop je dus de grond, althans het komt dicht in de buurt.

Je kunt ook kiezen voor een vaste jaarlijkse vergoeding plus inflatie. Dat is vergelijkbaar met een aflossingsvrije hypotheek. Het effect van beide opties is hetzelfde. Je bent zo goed als eigenaar van de grond en je weet tot in de eeuwigheid wat de bijbehorende lasten zijn.

Alle baten komen dan ten goede aan de huiseigenaar. Dit moet leiden tot een hogere prijs voor je huis, omdat er duidelijkheid is over toekomstige lasten. En elke waardestijging van de grond komt ten goede aan de huizenbezitter. Nadeel is dat Amsterdam de gans met de gouden eieren met korting wil overdoen aan haar erfpachters.

Want ja, de gemeente? Dat zijn we zelf. Natuurlijk moet de grond marktconform worden verpacht. Nu de grondprijzen binnen de Ring tussen de 800 en 2400 euro per vierkante meter doen, kan de gemeente veel geld binnenhalen om mooie dingen te realiseren voor de stad. Voor ons.

Schoon schip

Sociale woningbouw, bedrijven stimuleren, een tunnel onder het IJ of het Waterlooplein flink verbouwen. Het uitdelen van kortingen betekent het benadelen van alle Amsterdammers die geen erfpachter zijn. En dat zijn er nogal wat.

Het huidige erfpachtstelsel is erg nadelig voor de gemeenschap. Op basis van de indexcijfers van de afgelopen 100 jaar blijkt dat er stelselmatig veel te weinig erfpacht wordt betaald. Dit is een cadeau voor erfpachters ten koste van alle andere inwoners.

De gemeente wil nu schoon schip maken en biedt een vaste overeenkomst ruim onder de marktprijs. En nog staan de erfpachters op hun achterste benen. Dat klopt niet en is bovendien unfair tegenover de gemeenschap. Of komen erfpachters hun winst bij verkoop van hun huis straks inleveren op het stadhuis? Wel de lusten, niet de lasten. Het is een oud verhaal.

Gouden belegging

Het nieuwe erfpacht stelsel zal ervoor zorgen dat de gemeenschap niet meer meedeelt in de waardestijging van de grond. En die zal aanzienlijk zijn de komende decennia. Amsterdam wordt momenteel opgekocht door grote en kleine beleggers. Amsterdamse grond is en blijft een gouden belegging.

Maar wellicht kan de stad Amsterdam haar geld beter besteden en is het nu tijd om te cashen. Prima. Dit ontslaat de gemeente niet van haar zorgplicht voor alle Amsterdammers. Dus geen kortingen en de huid duur verkopen.

128171

00897
Ten bate van de gemeenschap.

En wat is nu wijsheid?

Als erfpachter lach ik me een slag in de rondte. Natuurlijk direct een eeuwigdurende overeenkomst afsluiten. Met korting en zekerheid. Eenmalig of periodiek betalen. Zelfs tegen de rekenrente van de stad Amsterdam kan geen bank op. Een koopje derhalve. Je erfgenamen zullen een extra kaarsje branden.

“Als het hart spreekt, zeg ik tegen de gemeente Amsterdam: niet invoeren dat nieuwe stelsel”

Maar als gemeente Amsterdam zou ik me behoorlijk schamen. Een prachtig bezit met korting van de hand doen, terwijl de Amsterdamse grond eeuwigdurend jaarlijkse inkomsten kan genereren om de gemeentekas te spekken.

Grote som

Nu komt er straks wellicht eenmalig een grote som binnen. De verleiding om dit snel en ondoelmatig uit te geven zal groot zijn. De politiek heeft tenslotte maar vier jaar de tijd om te scoren.

Beste Amsterdammers, het leven is niet eenvoudig. En ook een keuze in deze kwestie niet.

Als het hart spreekt, zeg ik tegen de gemeente Amsterdam: niet invoeren dat nieuwe stelsel. Gun toekomstige generaties de vruchten van de ontwikkeling van Amsterdam door de canon voortaan jaarlijks aan te passen aan de markt. Zoals dat ook met de WOZ gebeurt.

Dus weg met die langlopende erfpachtcontracten. Gewoon elk jaar een marktconforme erfpacht in rekening brengen. Dan brengt de erfpacht veel meer op. Gaan we nuttige dingen van doen. En is ook veel eerlijker.

Als het hoofd spreekt, zou ik als erfpachter als de sodemieter een stukje Amsterdam kopen met een eeuwigdurende erfpacht afspraak. Dan heb je als individu in ieder geval een fantastische belegging. Maar dan ook niet meer zeuren. Alleen de vis wordt duur betaald.

De erfpachtgrond staat op dit moment voor een prikkie in de etalage ten koste van de gemeenschap.

Lees ook: Dit is wat we weten over het nieuwe erfpachtstelsel

Volg en lees meer over:
☐ Wonen in Amsterdam ☐ Erfpacht ☐ Opinie

REACTIES (18)

Plaats een reactie

Nog **600** tekens

128171

Om een reactie achter te laten dient u ingelogd te zijn.

PLAATSEN

Blanco50 - MAANDAG 20 FEBRUARI 13:16

Dus niet op de partijen stemmen die Amsterdam goedkoop van de hand willen doen. pvda gr Links en sp

---

(10)(2e) **S** - MAANDAG 20 FEBRUARI 00:16

De schrijver van het artikel mist een cruciaal element in de berekening van de afkoopsom: de rente. De gemeente rekent nu met een historisch lage rente van iets meer dan 2%. De waarde van de afkoopsom stijgt naarmate de rente daalt. vb: 100/2%=€5000, 100/4%=€2.500. Wanneer de rente 2% stijgt halveert de afkoopsom. De BSQ en de grondwaarde zijn belangrijk voor de totstandkoming van de grondwaarde, maar het is het canonpercentage dat de uitkomst bepaalt. In dat opzicht doet de gemeente er goed aan dit stelsel nu te implementeren, maar ben je gek als je er als erfpachter gebruik van maakt.

Bram Brusselman - ZONDAG 19 FEBRUARI 21:48

Met dit voorstel zit de VVD met haar vingers in de portemonnee van onze kinderen en kleinkinderen. Die kunnen straks immers niet meer beschikken over de inkomsten van erfpacht en moeten dus maar zien hoe zij de stad en hun begroting op orde krijgen. Het omgekeerde van rentmeesterschap: roofbouw.

Paul Boltjes - ZONDAG 19 FEBRUARI 16:55

Wat ik nu zo mis in deze hele onzinnige discussie, ook weer in dit ontluisterend domme stukje van Zwaan: wat nu als ik het doe? Stel nou dat ik die halve (10)(2e), in mijn geval, stort. Wat heb ik dan gekocht? Ik heb drie onderburen. Stel dat er twee meedoen en een niet. Wat is een ieders recht dan? Is het mijn grond? Is het onze grond? Kunnen drie van de vier bepalen wat er met die grond gebeurd? En de buren naast ons? Ik zie hier een vervolg op die ozo domme taxiwet. De eersten die erin trapten waren tonnen kwijt. Voor niets bleek snel daarna. En neem nu nog maar eens een goede taxi.

---

(10)(2e) **Bierman** - ZONDAG 19 FEBRUARI 12:37

Erfpachters, tegen de rationele redenering van Zwaan is echt niets in te brengen. De beste oplossing is om de huur vd grond veel regelmatiger aan te passen. Het hele probleem is ontstaan door die 50-jaar. Elke bewoner zou dan ook het recht moeten hebben die huur af te kopen tegen een iets onder de markt liggende prijs. Waarom een tikkie onder de marktwaarde met toch nog een voordeel voor de erfpachters? Als compensatie. Omdat velen bij aankoop bij de notaris niet voldoende zijn voorgelicht. Was dat wel het geval geweest dan zouden ze nu niet zo zeuren en met Zwaan hun handen dichtknijpen.

Jhonathan - ZONDAG 19 FEBRUARI 12:20

Beste Manfred Boersma, U vraagt zich af: "wie zijn al die "andere inwoners"? Dat zijn vooral sociale huurders die nu al gesubsidieerd wonen, hoezo worden die benadeeld door het nieuwe erfpachtstelsel? Dat is uiteraard een karikatuur van de werkelijkheid en een onnodige schoffering. Die andere inwoners zijn al de inwoners die de erfpacht niet af kunnen kopen.

---

m@rcus - ZONDAG 19 FEBRUARI 10:36

Op zich zou ik er goed mee kunnen leven indien huiseigenaren zelf een inschatting doen van de waarde van hun eigendom en de daarbij behorende erfpacht-waarde, maar dan inderdaad met de beperking dat die waarde dan ook de maximale verkoopprijs van hun eigendom betekent.

Manfred Boersma - ZONDAG 19 FEBRUARI 10:06

Volgens zelfbenoemd expert Zwaan: "Dit is een cadeau voor erfpachters ten koste van alle andere inwoners. " Zwaan spreekt belerend namens "de erfpachter", maar het is duidelijk dat hij eigenlijk alleen vanuit eigen zak en eigen agenda spreekt. Verder, wie zijn al die "andere inwoners"? Dat zijn vooral sociale huurders die nu al gesubsidieerd wonen, hoezo worden die benadeeld door het nieuwe erfpachtstelsel?

Magteld - **ZATERDAG 18 FEBRUARI 23:05**

Vandaag een stuk in Het Parool; Marty Zwaan: van een tevreden erfpachter die het werkelijk fantastisch vindt dat erfpachters alles in Amsterdam financieren, ook voor de huurders en bewoners op eigen grond. Bij mij blijkt de afkoopsom van de erfpacht 55% te zijn van een WOZ waarde die lager is dan de herbouwwaarde. Er wordt door de gemeente geschermd met: waarde erfpachtgrond is WOZ waarde minus de herbouwwaarde van de opstal. En dan wordt de WOZ waarde ook nog gerelateerd aan huizen op eigen grond.

Rob O - **ZATERDAG 18 FEBRUARI 18:34**

Als dit plan doorgaat ga ik zeker procederen tegen de gemeente. Ik wil de meerwaarde terug die ik drie jaar geleden heb betaald om een stukje eigen grond te kopen, alsmede een tegemoetkoming in inderdaad de hogere lasten die al snel ook op mijn bord terecht zullen komen. Leuk dat de VVD zijn vastgoed vriendjes wil helpen, maar de stad is hier niet mee geholpen, en ik wordt dus dubbel benadeeld. Daarbuiten: Je koopt een huis met geld van de bank, op grond van je gemeente, en verteld dan trots dat je een eigen huis hebt? Zit maar op je erfpacht, zou ik zeggen.
