Gemeente Amsterdam

3. De inspraak, de eerste reacties en vervolg

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	12 januari 2017

Gevraagde beslissingen:

1) Kennis te nemen van en reflecteren op:
   a) Aanloop van de inspraak
   b) De eerste inspraakreacties
2) In te stemmen met de aanpak voor:
   a) De Zwijger
   b) Klantenpanel
   c) Bijeenkomst in Zuid

Ad 1a. Aanloop van de inspraak

Donderdagmiddag 5 januari is de raadscommissie via de dagmail geïnformeerd over het collegebesluit vrijgave inspraak. Op dat moment zijn ook alle stukken openbaar geworden en ging ook de website online. De rekentool en de mogelijkheid om daadwerkelijk te kunnen inspreken volgden volgens plan op maandag 9 januari, de start van de inspraak.

In aanloop naar de vijfde januari waren er nog wel een tweetal dingen die anders liepen dan gepland.
Zo bleken er dinsdagavond 3 januari aankondigingsposters van de inspraak in de stad te hangen. Op 90 locaties in de stad had JC Decaux in afwijking van de opdracht posters opgehangen. De posters zijn behalve door de wethouder door niemand opgemerkt (gelukkig) en zijn op woensdag weer verwijderd. JC Decaux heeft erkend een fout te hebben gemaakt en zal de gemaakte kosten vergoeden.
Tot onze schrik stond de advertentie over de inspraak niet zoals bedoelt op vrijdag 6 maar op donderdag 5 januari in de Telegraaf en de Metro. Gelukkig is ook deze advertentie niemand opgevallen waardoor ook hier ruis of commotie uitbleef. We hadden als VES team deze foutieve plaatsing moeten voorkomen, in de opdrachtbevestiging was in afwijking van onze opdracht niet de vrijdag maar de donderdag opgenomen.

De eerste week van januari is er een team van 10 mensen bij 14020 opgeleid voor het beantwoorden van vragen. Daarnaast is er een tweedelijnsteam van collega's van G&O voor de inhoudelijk lastigere vragen.

In de week van 9 januari zijn de 145.856 brieven aan de erfpachters gestuurd met informatie over de start van de inspraak.

Ad 1b. De eerste reacties van de inspraak

- Pers (zie bijlage mediaoverzicht)
  Er wordt veel aandacht aan besteed in de media. Vooral krant maar ook Radio1 en AT5. De toon is inhoudelijk en hoor en wederhoor. Over het algemeen wordt het onderwerp goed en helder in beeld gebracht. Het wordt gepositioneerd als belangrijke stap enerzijds en zorgen van erfpachters anderzijds. [redacted] vindt de Overstapregeling een gotspe, best een stevige stellingname.
- Twitter (zie bijlage twitter)
  Er zijn tot woensdag middag 11 januari circa 1.700 tweets door 745 mensen verspreid met als belangrijkste: SEBA, Stop Erfpacht, Huisje op Vlie, Jord Stam (allen totaal circa 1.700 volgers).
- SEBA [redacted]
  SEBA en andere prominente erfpachters/vertegenwoordigers hebben snel laten weten niet met de voorstellen te kunnen leven, het is te duur. SEBA heeft opgeroepen om berekeningen aan SEBA toe te sturen zodat SEBA beeld krijgt van de effecten.
- Erfpachters
  Er zijn veel erfpachters die zich verdiepen in de Overstapregeling, er zijn inmiddels 465 mailtjes binnen gekomen (woensdag 11 januari, 12 uur) . Hiervan zijn 263 mailtjes vragen om informatie en 202 mailtjes inspraakreacties.
- Rekentool
  De rekentool werkt waar die voor bedoeld is, soms weigert de tool dienst maar dat blijkt dan oplosbaar met een andere browser of een nieuwe poging. Tegelijkertijd zijn er ook best veel erfpachters door wie de rekentool niet kan worden gebruikt. Het gaat dan vooral om nieuwbouwwoningen zonder WOZ van 1-1-2014 en dat zijn natuurlijk best grote aantallen (circa 10.000). We leggen het de mensen uit en verwijzen ze in die gevallen naar rekenvoorbeelden.
- Team 14020
  Het team van 14020 is goed voorbereid en we hebben nauw contact om te zorgen dat de Q&A's steeds worden geactualiseerd. Er hebben tot woensdagmiddag ruim 490 mensen gebeld. We zijn tevreden over hoe het gaat.
- 2e lijnsteam G&O
  Voor de inhoudelijke vragen wordt het 2e lijns-team bij G&O ingezet. Ook dit zijn 10 mensen die afhankelijk van het aantal vragen af kunnen schalen. Gemiddeld genomen worden er op dit moment 5 mensen ingezet die als er geen telefoontjes binnen komen bezig zijn met het beantwoorden van email vragen. Maandag en dinsdag zijn 31 telefoontjes binnen gekomen over de volgende onderwerpen:

	ma	di
Rekentool	5	
Media	1	
WOZ-waarde	1	
Buurtstraatquote	1	3
Algemene verschillen		4
Verlengde afkoop 1994	4	1
Beleid		
Nieuwbouw	2	3
Brief aan erfpachters	1	1
Rente		1
Algemene bepalingen	1	
advies voor agent		1
Commercieel		1

Ad 2. De volgende publiciteitsmomenten

Qua publiciteit staan (los van de informatiemarkt) de volgende activiteiten nog op de agenda:

23 januari	De Zwijger
24 januari	Klantenpanel
?	Bijeenkomst in Zuid

Hieronder werken we de bijeenkomsten nader uit.

Ad 2a. Bijeenkomst in De Zwijger (23 januari, 20.00 – 22.00 uur).

Deze bijeenkomst wordt georganiseerd tijdens de inspraakperiode door Pakhuis De Zwijger. Er hebben zich 140 mensen aangemeld, er is nu een wachtlijst en waarschijnlijk lukt het om van zaal te wisselen zodat er voor meer mensen een plaats beschikbaar is.

Opzet:
In overleg met De Zwijger wordt de volgende opzet voorgesteld:

- Na een aftrap van de wethouder krijgen 4 sprekers het woord om vanuit hun expertise te reageren op de Overstpargeling. Vervolgens sluit de wethouder af.
- Een moderator draagt zorg voor een constructief gesprek zodat de avond niet in een welles/nietes debat ontaard. Gepolst zijn nu 5.1.2e en 5.1.2e
- Er zal een Live stream zijn (tevens opname) zodat mensen de avond thuis kunnen meemaken.
- Vorm: publiek in een u vorm. Sprekers op rij 1. Degene die het woord voert staat in het midden (achter staftafel).

Aftrap van de wethouder
Wethouder Van der Burg houdt een inleiding van 10 minuten.
De gemeente wil met de Overstapregeling:

- ook bestaande erfpachters de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht bieden
- een vrijwillige keuze aanbieden zodat ze zelf kunnen kiezen tussen voortdurend en eeuwigdurend
- een aanbod doen dat gemiddeld genomen voor erfpachters voordeliger is dan het huidige voortdurende stelsel
- een systeem voorleggen dat transparant is waardoor erfpachters en kopers erfpacht ook goed kunnen meewegen in hun verkoop of aankoopbeslissing
- duidelijk maken dat ook als u voortdurende erfpacht heeft en zou willen houden er altijd een moment zal zijn, aan het einde van het tijdvak dat de canon opnieuw residueel wordt bepaald.

Voorstel is om het zonder powerpoint presentatie te doen. Eventueel zouden we het animatifilmpje kunnen gebruiken.

Vervolgens kunnen er maximaal 5 vragen gesteld worden.

Drie of vier sprekers delen hun beeld op de Overstapregeling
De vier sprekers krijgen vooraf alle informatie over de Overstapregeling. Zij reageren hierop, vanuit hun expertise, in een bijdrage van 5 minuten. Vervolgens is er ruimte voor een gesprek, geleid door de moderator, tussen de overige sprekers en mensen in de zaal.

Gepolst worden:
- 5.1.2e (SEBA – tegen)
- 5.1.2e (positieve reactie in Telegraaf, erfpachtdeskundig)
- 5.1.2e (CBRE, over waardeontwikkeling vastgoedmarkt)
- 5.1.2e (MWC, vastgoed)
- 5.1.2e (jurist, promoveert op erfpacht)

Afsluiting door de wethouder
Wethouder Van der Burg sluit kort af. Wat heeft hij deze avond gehoord? Wat viel hem op? Wat neemt hij mee?

Ad 2b. Bijeenkomst Klantenpanel (24 januari, 17.00 – 18.30 uur).

Uitgenodigd zijn de 203 leden van het Klantenpanel. Inmiddels zijn er 24 aanmeldingen, onder wie 5.1.2e (de "erfpachtdeskundige en rekenaar" uit het Parool) en 5.1.2e ("bezorgde erfpachters").
De wethouder gaat in gesprek met het klantenpanel erfpachters, een actieve en goed ingevoerde groep erfpachters. Deze erfpachters hebben actief meegedacht maar hebben het afgelopen half jaar weinig van de gemeente gehoord omdat de Overstapregeling nog niet gereed was.

Opzet:
- De mensen die zich hebben aangemeld, kunnen vooraf vragen insturen. Zodat die zo goed mogelijk beantwoord kunnen worden. Door de wethouder, door 5.1.2e 5.1.2e en door 5.1.2e en/of 5.1.2e.
  Deze vragen bundelen we waar mogelijk.
- Zaalindeling afhankelijk van aantal aanmeldingen. Er is plaats voor 100 mensen, maar voor een goed gesprek maximeren we op 60 mensen.

Inleiding
Wethouder Van der Burg houdt een inleiding, dezelfde als in De Zwijger. De gemeente wil erfpachters zekerheid bieden. Dat hebben we uitgewerkt in de Overstapregeling. Kort de hoofdpunten. Met gebruikmaking van het animatiefilmpje.

Vervolgens gaan we in gesprek over de ingestuurde vragen.

Afsluiting
Wethouder Van der Burg sluit af. Wat heeft hij deze avond gehoord? Wat viel hem op? Wat neemt hij mee?

Ad 2c. Bijeenkomst Zuid (nog te plannen).

De wethouder heeft toegezegd in Zuid aanwezig te zijn bij een bijeenkomst. Deze bijeenkomst moet nog worden gepland. Voorstel is om deze bijeenkomst te houden in de week van 6 februari. Dat is na de informatiemarkt maar wel vlak voor het einde van de inspraakperiode (19 februari)

De opzet is dat de wethouder een korte inleiding verzorgt en vervolgens met de zaal in gesprek gaat. Vanuit de VES zal ondersteuning aanwezig zijn voor het beantwoorden van e meer inhoudelijke vragen.

BIJLAGE NIEUWSOVERZICHT tot 9 januari

Parool: 'Nieuwe erfpacht bevoordeelt rijken'

De plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel zijn binnen, het woord is aan de Amsterdammers en de gemeenteraad. De eerste kritische geluiden zijn al te horen.

Links en rechts in de gemeenteraad staan nog niet te juichen om de erfpachtplannen, maar de reden voor hun voorbehoud verschilt. D66 wil weten of Amsterdamse huizenbezitters er wel voldoende op vooruitgaan met het voorstel. GroenLinks en SP vragen zich daarentegen af of de huizenbezitters er niet té veel op vooruitgaan. "We moeten de grond niet gratis weggeven," aldus Zeeger Ernsting (GroenLinks). Tiers 5.1.2e van coalitiepartij SP wil niet dat de gemeente 'cadeautjes weggeeft'.

Afkopen

Amsterdam stapt na 120 jaar over op een nieuw erfpachtstelsel, waarbij huizenbezitters kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment kunnen eigenaren de erfpacht afkopen, voor bijvoorbeeld vijftig jaar, of zij betalen een jaarlijks canon. Na vijftig jaar wordt de erfpacht opnieuw vastgesteld en gaat hij in vrijwel alle gevallen flink omhoog. In het nieuwe stelsel kunnen de 120.000 huizenbezitters die op grond van de gemeente wonen de erfpacht voor altijd afkopen of kiezen voor een jaarlijks canon, dat stijgt met de inflatie.

Volgende week begint de inspraak, in de zomer zal de raad zich naar verwachting uitspreken. Het college hoopte het voorstel al vorig jaar af te hebben, maar de berekeningen waren zo ingewikkeld dat meer tijd nodig was. Naar verluidt stelde coalitiepartij D66 voortdurend aanvullende eisen, waarmee de ambtenaren terug naar de tekentafel werden gestuurd.

De specialisten in de gemeenteraad draaien de komende weken overuren om alle rapporten en documenten te doorgronden. Ernsting wil dan ook niet te snel beslissen of GroenLinks voor of tegen zal stemmen, maar hij is na een eerste bestudering wel kritisch over de plannen. "Het lijkt erop dat rijke Amsterdammers beter af zijn," zegt hij. "Mensen met een grote beurs kunnen de erfpacht wél voor eeuwig afkopen en overal vanaf zijn, voor anderen wordt het lastig. Die zullen een canon moeten betalen."

Beter af

Coalitiepartij D66 is over een paar zaken positief, maar nog niet geheel overtuigd. Joris van Osselaer stelt als voorwaarde dat huizenbezitters beter af moeten zijn met het nieuwe systeem. "Dat moeten we de komende weken gaan zien."

VVD, dat altijd een hekel heeft gehad aan erfpacht, is positief. In de ogen van Tjakko Dijk komt eeuwigdurend afkopen dicht bij het liberale ideaal waarbij huiseigenaren de grond volledig in bezit krijgen. Volgens de VVD levert de regeling huizenbezitters voldoende voordelen.

Daar is Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) niet van overtuigd. Voorzitter Koen de Lange spreekt van een 'ordinaire prijsverhoging' en overweegt een referendum aan te vragen. Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam, dat vijfhonderd volgers claimt, noemt het plan een 'ramp voor de stad'.

Prijsstijging

Ook Sven Heinen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, is niet onverdeeld enthousiast. "Het succes van het nieuwe stelsel hangt af van de mate waarin het financieel gunstig is voor

huizenbezitters. Dat is nog gissen." Mensen zullen gaan twijfelen of ze erfpacht voor altijd zullen afkopen, want krijgen ze de tienduizenden euro's die ze hiervoor moeten betalen, weer terug bij de verkoop van hun huis? Zorgt de afkoop voor een minstens zo grote prijsstijging? "Dat lijkt mij niet," zegt Heinen.

Als het nieuwe stelsel niet succesvol is, zal dat de huizenprijzen op termijn negatief beïnvloeden, denkt hij. "Als huizenbezitters kiezen voor een jaarlijks canon, kan die in de loop der jaren behoorlijk oplopen. Een koper zal minder willen betalen voor dat huis."

Het nieuwe stelsel kan de huizenprijzen een zetje geven, maar dan zal een grote groep Amsterdammers de erfpacht moeten afkopen. Zij willen die investering terugverdienen via een hogere verkoopprijs. "Dan gaat het wel om grote aantallen."

Begin

Parool: Hete hangijzers van 2017

Het kerstreces is ten einde en daarmee begint ook voor de politiek het nieuwe jaar. Welke grote thema's zullen het debat bepalen in de Amsterdamse gemeenteraad?

Gemeenteraad - Een nieuw politiek jaar

De middenklasse

Vrijwel alle partijen zijn het eens dat ze meer moeten doen voor de middeninkomens. Docenten, verplegers en agenten verdienen vaak te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een huis in de sociale sector, waardoor ze niet in Amsterdam kunnen wonen. Het debat zal gaan over op welke manier deze groep geholpen kan worden. Rechtse partijen willen sociale huurwoningen opgeven voor wat duurdere huizen, zoals minister Stef Blok onlangs bepleitte, terwijl de linkse partijen vooral vast willen houden aan de grote voorraad goedkope woningen. Op dit moment bestaat zo'n 57 procent van de Amsterdamse woningmarkt uit sociale huur.
Het college zal dit jaar nieuwe plannen presenteren voor de middeninkomens. Een fel politiek debat is verzekerd.

Noord/Zuidlijn

Nee, in 2017 gaat de Noord/Zuidlijn helaas nog niet rijden, dat gebeurt pas in de zomer van 2018. Maar dit jaar zal de aanleg van de metrolijn wel de spannende laatste fase ingaan. Dat is goed nieuws voor alle winkeliers en bewoners aan het traject, die jarenlang in een bouwput hebben gekeken. Het betekent ook dat alles wat nu nog fout gaat, zorgt voor nog meer vertraging. Toen in 2002 het besluit werd genomen om de lijn aan te leggen, ging men uit van oplevering in maart 2011.
Ook bovengronds verandert er een hoop in het openbaar vervoer. De trams gaan van een 'spinnenwebmodel' naar een 'visgraatmodel', waarbij alle lijnen aansluiten op haltes van de Noord-Zuidlijn. Een omvangrijke en logistiek machtig ingewikkelde operatie, waar komend jaar nog het nodige politieke gekrakeel over te verwachten valt. Met name in Nieuw-West is men ontevreden over het opheffen van sommige tramlijnen.

Verkiezingen

De Tweede Kamerverkiezingen in maart zullen hun weerslag hebben op de lokale politiek in de Stopera. Allereerst omdat de samenstelling van de gemeenteraad hierdoor zal veranderen. [redacted] Paternotte (D66), Peter Kwint (SP) en Dilan Yesilgöz (VVD) zullen Amsterdam hoogstwaarschijnlijk verruilen voor Den Haag.

Bij de vorming van een kabinet zullen ongetwijfeld namen vallen van Amsterdamse wethouders.

Bijvoorbeeld die van Kajsa Ollongren (D66) en Arjan Vliegenthart (SP), al heeft laast genoemde aangegeven geen interesse te hebben.

De landelijke verkiezingen zijn ook belangrijk voor de sfeer in de raad. Partijen die verliezen, zullen zich in Amsterdam doen gelden. Haagse discussies sudderen door in Amsterdam.

Na maart werpen de volgende verkiezingen hun schaduw vooruit. In 2018 kiezen we een nieuwe gemeenteraad. Dit betekent dat de posities dit jaar al worden ingenomen. Partijen en raadsleden gaan zich profileren, tegenstellingen worden vergroot en de spanningen zullen ongetwijfeld oplopen. Ook binnen de fracties, want in 2017 worden nieuwe partijleiders verkozen en de kandidatenlijsten opgesteld.

Drukdrukdruk

Heeft u al genoeg van het druktedebat? Dit was nog niks! Het massatoerisme zal hét verkiezingsthema zijn in 2018 en staat ook dit jaar hoog op de agenda. Wie in de kerstvakantie de stad in ging, kon nog eens ervaren hoe ontzettend druk het is in het centrum en dat de maatregelen van de gemeente het tij nog lang niet hebben gekeerd. Het college heeft, na lang aarzelen, de aanval geopend op de drukte en kwam in de laatste weken van 2016 met tal van maatregelen. De meeste zijn nog niet ingegaan. Dit jaar zal worden gesproken over de verplaatsing van de cruiseterminal, touringcars, de aanpak van grote groepen en verhoging van de toerismebelasting. Het bierfietsverbod krijgt een nieuwe kans en de nieuwe overeenkomst met Airbnb gaat in. Ook zal dit jaar meer geld worden uitgetrokken voor handhaving, na jaren van bezuinigingen.

Erfpacht

De aanpassing van het erfpachtstelsel is voor collegepartijen D66 en VVD de kers op de taart van het coalitieakkoord. Van de SP hoeft het niet zo nodig, maar voor hen geldt de 'afspraak is afspraak'-doctrine, die de drie partijen bijeen houdt.

Deze week was het zover en presenteerde het college trots de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De korte versie: het is heel ingewikkeld. Zelfs zo ingewikkeld dat de meeste raadsleden het ook niet helemaal snappen. Toch moeten zij in juni stemmen over de meest ingrijpende wijziging van het erfpachtstelsel sinds de invoering ervan in 1896.

De linkse oppositiepartijen PvdA en GroenLinks zullen alles uit de kast halen om de SP in hun kamp te halen, maar ook de D66 en VVD zullen nog de nodige op- en aanmerkingen hebben op het plan. En elke kleine aanpassing heeft zulke verstrekkende gevolgen dat vertraging op de loer ligt. En dan wil Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) ook nog eens een referendum uitschrijven.

OOK AAN DE ORDE

- Het bestuurlijk stelsel. Stemmen we in 2018 nog op bestuurscommissies?

- De 'Sprong over het IJ'. Komen er wel of geen bruggen over het IJ? Of kiest de gemeente voor een tunnel of een kabelbaan?

- De PVV. Gaat Wilders meedoen aan de gemeenteraadsverkiezingen in Amsterdam?

- De autoluwe binnenstad. Geeft Amsterdam voorrang aan de fietser en de voetganger?

- Vluchtelingen. Waar gaan ze wonen en hoe gaan ze integreren?

Begin

NRC Next: Amsterdam heeft plan voor eeuwigdurende erfpacht

Vier vragen overerfpacht

De gemeente Amsterdam wil dat inwoners straks kunnen kiezen om erfpacht voor altijd af te kopen. Niet iedereen is blij met het plan.

Huiseigenaren in Amsterdam die op gemeentelijke grond wonen, moeten vanaf de zomer kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Dat staat in plannen voor het erfpachtstelsel die de gemeente bekend heeft gemaakt. Het gaat om een ingrijpende wijziging van het stelsel uit 1896 waar ongeveer 110.000 Amsterdammers gebruik van kunnen maken.

1Waarom wil de gemeente het erfpachtstelsel veranderen?

Huiseigenaren, zowel particulieren als bedrijven en organisaties, betalen nu canon aan de gemeente Amsterdam: een jaarlijkse vergoeding of eenmalige afkoopsom voor het gebruik van gemeentelijke grond voor een periode van vijftig jaar. De hoogte van de erfpacht wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie en na vijftig jaar opnieuw vastgesteld aan de hand van de marktprijzen. De herziening betekent vaak een flinke kostenstijging voor huiseigenaren en brengt onzekerheid met zich mee, zegt de gemeente. Critici vinden het stelsel onrechtvaardig: veel welvarende Amsterdammers wonen in de grachtengordel en in delen van Zuid op eigen grond en betalen niet mee.

2Hoe werkt het systeem van eeuwigdurende erfpacht?

Huiseigenaren kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht, of alles bij het oude laten. Afkopen kan op verschillende manieren, staat in de overstapregeling. Als je kiest voor eeuwigdurend, wordt op dat moment nog eenmaal de erfpacht opnieuw vastgesteld. Je kunt de lopende erfpacht tot het einde van het tijdvak van vijftig jaar plus de eeuwige erfpacht in één keer afkopen of in fasen. Wie niets doet, ontvangt tegen het einde van de lopende erfpacht een voorstel voor een nieuw tijdvak of voor eeuwigdurende erfpacht.

3 Wat kost overstappen op eeuwigdurende erfpacht?

De gemeente geeft geen financieel advies want persoonlijke situaties verschillen. Snelle beslissers die in 2017 overstappen hebben wel voordeel. De erfpacht hangt mede af van de gemeentelijke WOZ-waarde van woningen. Voor wie in 2017 overstapt, geldt de WOZ-waarde van 2014 die gemiddeld 10 procent lager ligt dan conform beleid is. Wie volgend jaar overstapt, wordt afgerekend op de WOZ-waarde van 2016 die gemiddeld 28 procent hoger ligt dan in 2014. Ook zit het eeuwigdurende erfpacht-percentage nu met 2,4 procent onderaan de bandbreedte (die tot 4,2 procent loopt). Op eeuwigdurende erfpacht krijgen overstappers nu en later een vaste korting van 10 procent, wegens de bestaande contractrelatie .

4Wat zijn de reacties op het plan voor eeuwigdurende erfpacht?

Niet iedereen is blij met de plannen. Het Actiecomité Verontruste Erfpachters zegt tegen AT5 te vrezen voor niet betaalbare afkoopsommen en canons . De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft een petitie opgesteld die 2.640 keer is ondertekend en overweegt een referendum. Veel Amsterdammers zullen hun huis moeten verkopen als de grond tegen de actuele waarde wordt afgerekend, zegt SEBA. Voor het stadsbestuur is het plan belangrijk, want het gaat om veel geld: de canonopbrengsten waren ruim 100 miljoen in 2014 en de afkoopsommen variëren jaarlijks tussen de 100 en 150 miljoen euro. De plannen moeten nog worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Begin

FD: Amsterdam start inspraak erfpacht

Amsterdammers kunnen zich vanaf 9 januari uitspreken over een nieuw erfpachtstelsel. Dat heeft het college van burgemeester en wethouders donderdagavond bekendgemaakt.

Vanaf het najaar krijgen 120.000 Amsterdamse huizenbezitters de keus om over te stappen. In het nieuwe systeem wordt de waarde van de grond eenmalig bepaald om de verschuldigde canon vast te stellen. Die kan ineens voor altijd worden afgekocht of jaarlijks worden betaald. Bij jaarlijkse betaling geldt dat de canon alleen nog wordt verhoogd met de inflatie. Huiseigenaren mogen kiezen of ze verder willen in het bestaande stelsel of overstappen naar het nieuwe stelsel.

Begin

De auteursrechten van de artikelen uit dit nieuwsoverzicht zijn voorbehouden. Het gebruik van deze artikelen dient beperkt te blijven tot het lezen en printen ervan. Vermenigvuldiging of distributie van de artikelen evenals het doorgeven ervan aan personen of organisaties die niet tot de gemeente Amsterdam behoren, is niet toegestaan.

Telegraaf: Eindelijk einde afroming via erfpacht

Amsterdam - De erfpacht is een gehaat onderwerp voor huizenbezitters. Maar wie zich er in 2017 nog één keer in verdiept, bespaart veel geld en hoeft er daarna niet meer naar om te kijken.

Dat is de belofte van het nieuwe erfpachtstelsel, dat door het stadsbestuur is gepresenteerd. Volgens verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg (erfpacht) probeert de stad met voordeeltjes ter waarde van in totaal 1 miljard euro de 110.000 erfpachters in de stad over te halen om over te stappen van de oude naar de nieuwe situatie. Erfpachters zijn huizenbezitters met een woning op grond van de gemeente, waarvoor een vergoeding betaald moet worden.

Vanaf maandag kan elke erfpachter op de website van de gemeente berekenen hoeveel pacht er in de toekomst betaald moet worden.

In het nieuwe erfpachtstelsel zijn er twee keuzes. Of men blijft jaarlijks een vast bedrag aan de gemeente betalen voor het gebruik van de grond. Maar het grote verschil is dat dit bedrag niet meer verandert, zoals in het huidige stelsel, met uitzondering van de inflatie. Nu worden jaarlijks vele erfpachters van wie het tijdvak afloopt, geconfronteerd met een enorme stijging van de erfpachtlasten. In het nieuwe stelsel kan dat niet meer. Een tweede mogelijkheid is om de erfpacht 'eeuwig' af te kopen. Dit houdt in dat een woningeigenaar nog één keer een (fors) bedrag betaalt, waarna de gemeente contractueel belooft om nooit meer pacht te heffen voor het perceel.

Helemaal stoppen met het heffen van pacht is volgens de wethouder niet mogelijk omdat de linkse partijen dit met hun meerderheid in de gemeenteraad kunnen tegenhouden. PvdA, GroenLinks, SP en de dierenpartij zijn voor het in stand houden van erfpacht.

Het prijskaartje van de nieuwe erfpacht wordt opgebouwd uit diverse factoren, zoals de WOZ-waarde van de woning, de ligging in de stad en het canonpercentage dat de gemeente hanteert. Voor bedrijfspanden wordt individueel een berekening gemaakt.

Erfpachters zullen niet gedwongen worden om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Maar voordelig is het wel, belooft Van der Burg. Want wie pas in 2018 overstapt moet daarbij een WOZ-waarde gebruiken die gemiddeld 38 procent hoger ligt dan die de overstappers van 2017 in rekening gebracht krijgen. Daarnaast krijgt men bij overstap 10 procent korting op de berekende grondwaarde. Ook de verouderingsfactor is geschrapt in het nieuwe stelsel, nog eens 10 procent voordeel. Uit extern onderzoek blijkt dat de gemeente, als pachters overstappen naar het nieuwe stelsel, de komende 100

jaar een miljard euro minder erfpacht binnenharkt dan in de bestaande situatie. Wie dit jaar overstapt houdt voorlopig nog z'n huidige pacht tot het tijdvak afloopt.

Begin

Telegraaf: Erfpacht Amsterdam op de schop

Amsterdam - De hoofdstad komt dit jaar met een nieuw erfpachtstelsel waarmee na 120 jaar een einde komt aan het afromen van de stijgende grondwaardes.

Dat staat in een voorstel dat vandaag naar de gemeenteraad wordt gestuurd. Tachtig procent van de grond in Amsterdam is in erfpacht uitgegeven. Bedrijven en particulieren betalen de gemeente forse bedragen voor het gebruik van de grond. Elke vijftig jaar schieten de prijzen enorm omhoog, wat veel huizenbezitters in de financiële problemen heeft gebracht.

In het nieuwe stelsel blijft Amsterdam eigenaar van de grond, maar hoeven gebruikers die overstappen een vast bedrag te betalen dat alleen nog wijzigt met de inflatie. Ook kunnen eigenaren de pacht 'eeuwig' afkopen, door betaling van een laatste bedrag, waarna de gemeente niet meer langskomt met de rekening.

Om de 110.000 Amsterdamse erfpachters te verleiden nog dit jaar over te stappen, belooft de gemeente overstapkortingen die de gemeente in totaal 1 miljard euro kosten. Zo wordt bij de berekening van de nieuwe pacht de oude grondwaarde van 2014 gehanteerd en verdwijnt een door eigenaren gehate heffing die eigenaren van historische woningen fors meer pacht liet ophoesten.

In juni neemt de gemeenteraad een besluit over het nieuwe stelsel. Vanaf volgende week publiceert de gemeente een rekenhulp waarmee woningbezitters kunnen zien hoeveel zij kwijt zullen zijn in het nieuwe pachtstelsel.

Begin

Parool: Gevolgen nieuw erfpachtstelsel nauwelijks te overzien

AnalyseEen historisch besluit: Amsterdam gaat na 120 jaar de erfpacht aanpassen. Amsterdammers met een koophuis staan dit jaar al voor een ingewikkelde keuze, die mogelijk tienduizenden euro's kan schelen.
Door: [redacted] Couzy en Roelf [redacted] Duin 6 januari 2017, 12:49

Circa 120.000 Amsterdamse huizenbezitters kunnen hun rekenmachine uit de bureaula pakken of alvast een afspraak maken met hun financieel adviseur. Vanaf de tweede helft van dit jaar moeten zij een keuze maken. Een erg ingewikkelde keuze, waar mogelijk tienduizenden euro's mee gemoeid zijn.

Met dank aan het gemeentebestuur, dat donderdag de plannen voor een nieuw erfpachtstelsel presenteerde. Een besluit gevat in twaalf lijvige documenten, waaronder de nodige rapporten met cijfers, tabellen, scenario's en parameters.

De overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is dan ook veel meer dan louter semantiek. Het voorstel van de gemeente mag zonder overdrijven historisch heten, het meer dan 120 jaar oude erfpachtstelsel verandert fundamenteel van aard.
28%

Erfpachters die nog in 2017 naar het nieuwe systeem gaan, krijgen een korting van minstens 28 procent

Volgens wethouder Eric van der Burg is het nieuwe plan een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige stelsel, al kan hij niet garanderen dat iedere erfpachter erop vooruitgaat. "Maar voor de gemiddelde Amsterdamse huizenbezitter pakt het gunstig uit."

In het huidige stelsel van voortdurende erfpacht zien huizenbezitters zich na een periode van vijftig jaar, als de erfpacht opnieuw moet worden vastgesteld, geconfronteerd met stijgingen die soms oplopen tot duizenden euro's per jaar. Het nieuwe stelsel maakt daar een einde aan. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht stijgt de canon tot in de eeuwigheid alleen mee met de inflatie.

WOZ-waarde
Erfpachters kunnen opnieuw kiezen voor afkoop, maar dan voor eeuwig. Die betekent dat ze de gemeente een bedrag betalen op basis van de WOZ-waarde van hun woning en aan de hand van een waardering voor de buurt waarin ze wonen, waarna het huis voor altijd is gevrijwaard van erfpachtkosten.
Verkiezingsbelofte

- Erfpachters moeten kiezen of ze overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of binnen het huidige stelsel blijven
- Of dit gunstig of ongunstig uitpakt, verschilt per woning
- Het aanpassen van het erfpachtstelsel was een verkiezingsbelofte van coalitiepartijen D66 en VVD
- De gemeente heeft bijna drie jaar gewerkt aan de overstapregeling
- Het in 1896 ingevoerde erfpachtstelsel is bedoeld om stijging van de grondwaarde af te romen

Het is de gemeente er veel aangelegen om zo veel mogelijk mensen nog dit jaar te laten overstappen naar het nieuwe stelsel. Erfpachters die nog in 2017 naar het nieuwe systeem gaan, krijgen een korting van minstens 28 procent.

Snel beslissen loont dus, maar zijn de financiële consequenties van wel of niet overstappen wel te overzien voor iedere Amsterdammer? De
gemeente lanceert binnenkort een rekentool op haar website waarmee mensen kunnen berekenen wat zij in het nieuwe stelsel kwijt zijn aan erfpacht, maar op basis daarvan is de keuze nog steeds geen uitgemaakte zaak.

Veel huizenbezitters zullen vooral willen weten of de waarde van hun woning zal stijgen als ze erfpacht voor eeuwig afkopen. Zie je die pak 'm beet veertigduizend euro die je betaalt ooit nog terug?

Niet voor iedereen weggelegd
Persoonlijke omstandigheden zullen belangrijk zijn bij het maken van een keuze: zijn er verhuisplannen? Een kinderwens? Ook de financiële situatie speelt mee.

Amsterdammers met peuters op een dure crèche houden doorgaans minder geld over om de erfpacht af te kopen dan mensen van wie de kinderen net het huis uit zijn. En heeft iedereen potje geld achter de hand om de erfpacht af te kopen of moeten ze hiervoor een nieuwe hypotheek afsluiten? Amsterdamse huizenbezitters worden gedwongen om na te denken over hun huidige en toekomstige woonsituatie.

De enigen die zeker zijn van hun zaak, zijn de financieel adviseurs en de Amsterdamse notarissen: de gemeente verplicht om de nieuwe erfpachtakte op te laten maken door een notaris in Amsterdam.

Lees ook: Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen [+]
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.

Begin

Parool: Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen

Het meer dan 120 jaar oude erfpachtstelsel van Amsterdam verandert fundamenteel van aard.
Door: [redacted] Couzy en Roelf [redacted] Duin 6 januari 2017, 11:40

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.

De keuze is vrijwillig; erfpachters hoeven niet over te stappen

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.

Begin

Parool.nl: Amsterdammers kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht

Amsterdamse huizenbezitters kunnen in de tweede helft van dit jaar kiezen voor eeuwigdurende erfpacht. Wie nog in 2017 beslist, maakt gebruik van het gunstigste tarief.

Dit blijkt uit de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel dat het gemeentebestuur donderdagavond naar buiten heeft gebracht.

De invoering van dit nieuwe stelsel is een monsterklus voor de gemeente. In potentie kunnen 120.000 huizenbezitters overstappen. Het is ook een historisch besluit, want de gemeente stapt af van een stelsel dat al zo'n 120 jaar van kracht is en waarbij huizenbezitters hun erfpacht kunnen afkopen voor bijvoorbeeld vijftig jaar, of elk jaar een vast bedrag aan canon betalen.

Verrassingen
Volgens het gemeentebestuur brengt het huidige stelsel veel onzekerheid met zich mee; als de erfpacht na vijftig jaar opnieuw wordt vastgesteld, krijgen de huizenbezitters veelal een enorme verhoging te verwerken. Om dit soort verrassingen te voorkomen, kunnen Amsterdammers in de tweede helft van 2017 kiezen voor eeuwigdurend erfpacht.

Ze hebben dan de zekerheid dat ze elk jaar een vast bedrag betalen, dat weliswaar met de inflatie meestijgt, maar niet meer na vijftig jaar in een keer de lucht in schiet. Deze keuze is vrijwillig.

Amsterdammers kunnen ook vasthouden aan hun huidige erfpacht. Huizenbezitters die wel overstappen, betalen een jaarlijks canon, dat afhangt van de WOZ-waarde van hun huis. Hierbij hanteert de gemeente een quotiënt, die afhankelijk is van de buurt. Bijvoorbeeld: een bewoner in het gewilde centrum zal 46 procent van de WOZ-waarde moeten ophoesten, iemand buiten de ring misschien wel minder dan tien procent.

28 procent
Vervolgens wordt een korting van tien procent berekend. Voor de snelle beslissers geldt de WOZ-waarde van 2014. In de jaren erna geldt de WOZ-waarde van twee jaar eerder; in 2018 dus die van 2016. Mensen die dit jaar al overstappen, hebben dan voordeel, want de WOZ-waarde in 2014 is veel lager dan die in 2016. Volgens de gemeente kan dit een voordeel opleveren van minstens 28 procent. Huizenbezitters die kiezen voor eeuwigdurend erfpacht kunnen die afkopen of een jaarlijks canon betalen.

Het nieuwe stelsel wordt eerst ter inspraak voorgelegd, Amsterdammers kunnen tot 19 februari reageren. Na beantwoording en verwerking van de reactie, buigt de gemeenteraad zich over het voorstel, naar verwachting in juni. Dan valt het besluit.

Het is mogelijk een referendum over het stelsel aan te vragen.
SEBA: referendum

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) zal 'hoogst waarschijnlijk' een referendum in gang zetten over het nieuwe erfpachtstelsel, waarvoor het gemeentebestuur donderdagavond de plannen heeft bekendgemaakt.
Dit zegt voorzitter Koen de Lange in een eerste reactie op het voorstel. "Ik vind deze plannen een groot onvermogen van de Amsterdamse politiek."

De Lange geeft aan dat SEBA de komende dagen zal gebruiken om alle details van het voorstel tot zich te nemen en dan de knoop over het referendum door te hakken. "Maar zo op het eerste gezicht acht ik dat hoogst waarschijnlijk."
Amsterdamse huizenbezitters kunnen vanaf de tweede helft van dit jaar besluiten of ze overgaan op eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment hebben ze hun erfpacht afgekocht voor een bepaalde periode of betalen ze een jaarlijks canon. Als die periode voorbij is, wordt de erfpacht opnieuw vastgesteld en dit leidt vrijwel altijd tot een forse verhoging.
Om dit soort verrassingen te voorkomen, kunnen ze ook kiezen voor een vast canon tot in de eeuwigheid, die alleen met de inflatie mee stijgt. Volgens De Lange zijn Amsterdammers alles bij elkaar veel meer kwijt als ze kiezen voor het nieuwe stelsel. "Dit is een ordinaire prijsverhoging." SEBA heeft in een eerder stadium al 36.000 handtekeningen opgehaald, genoeg voor een referendum. Volgens De Lange zijn die nog geldig. Een referendum zal de invoering van het stelsel vertragen.

Begin

NRC: Amsterdam heeft plan voor eeuwigdurende erfpacht

Erfpacht

De gemeente Amsterdam wil dat inwoners straks kunnen kiezen om erfpacht voor altijd af te kopen. Niet iedereen is blij met het plan.

Eppo König

6 januari 2017 om 11:29
Luchtfoto van Amsterdam-Oost. Foto ERIK VAN 'T WOUD / ANP

Huiseigenaren in Amsterdam die op gemeentelijke grond wonen, moeten vanaf de zomer kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Dat staat in plannen voor het erfpachtstelsel die de gemeente donderdagavond bekend heeft gemaakt. Het gaat om een ingrijpende wijziging van het stelsel uit 1896 waar ongeveer 110.000 Amsterdammers gebruik van kunnen maken.

1. Waarom wil de gemeente het erfpachtstelsel veranderen?

Huiseigenaren, zowel particulieren als bedrijven en organisaties, betalen nu 'canon' aan de gemeente Amsterdam: een jaarlijkse vergoeding of eenmalige afkoopsom voor het gebruik van gemeentelijke grond voor een periode van vijftig jaar. De hoogte van de erfpacht wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie en na vijftig jaar opnieuw vastgesteld aan de hand van de marktprijzen. De herziening betekent vaak een flinke kostenstijging voor huiseigenaren en brengt onzekerheid met zich mee, zegt de gemeente. Critici vinden het stelsel onrechtvaardig: veel welvarende Amsterdammers wonen in de grachtengordel en in delen van Zuid op eigen grond en betalen niet mee.

2. Hoe werkt het systeem van eeuwigdurende erfpacht?

Huiseigenaren kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht, of alles bij het oude laten. Afkopen kan op verschillende manieren, staat in de overstapregeling. Als je kiest voor eeuwigdurend, wordt op dat moment nog eenmaal de erfpacht opnieuw vastgesteld. Je kunt de lopende erfpacht tot het einde van

het tijdvak van vijftig jaar plus de eeuwige erfpacht in één keer afkopen of in fasen. Wie niets doet, ontvangt tegen het einde van de lopende erfpacht een voorstel voor een nieuw tijdvak of voor eeuwigdurende erfpacht.

3. Wat kost overstappen op eeuwigdurende erfpacht?

De gemeente geeft geen financieel advies want persoonlijke situaties verschillen. Snelle beslissers die in 2017 overstappen hebben wel voordeel. De erfpacht hangt mede af van de gemeentelijke WOZ-waarde van woningen. Voor wie in 2017 overstapt, geldt de WOZ-waarde van 2014 die gemiddeld 10 procent lager ligt dan „conform beleid" is. Wie volgend jaar overstapt, wordt afgerekend op de WOZ-waarde van 2016 die gemiddeld 28 procent hoger ligt dan in 2014. Ook zit het eeuwigdurende erfpacht-percentage nu met 2,4 procent onderaan de bandbreedte (die tot 4,2 procent loopt). Op eeuwigdurende erfpacht krijgen overstappers nu en later een vaste korting van 10 procent, wegens de „bestaande contractrelatie".

4. Wat zijn de reacties op het plan voor eeuwigdurende erfpacht?

Niet iedereen is blij met de plannen. Het Actiecomité Verontruste Erfpachters zegt tegen AT5 te vrezen voor „niet betaalbare afkoopsommen en canons". De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft een petitie opgesteld die 2.640 keer is ondertekend en overweegt een referendum. Veel Amsterdammers zullen hun huis moeten verkopen als de grond tegen de actuele waarde wordt afgerekend, zegt SEBA. Voor het stadsbestuur is het plan belangrijk, want het gaat om veel geld: de canonopbrengsten waren ruim 100 miljoen in 2014 en de afkoopsommen variëren jaarlijks tussen de 100 en 150 miljoen euro. De plannen moeten nog worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Begin

ANP: Amsterdams erfpachtplan ter inzage

AMSTERDAM (ANP) - Amsterdammers kunnen hun mening gaan geven over het plan van B en W voor eeuwigdurende erfpacht, in plaats van het huidige stelsel waarbij de canon (de jaarlijkse erfpachtbijdrage) eens in de vijftig jaar wordt vastgesteld en dan ineens omhoog kan schieten. Vanaf maandag ligt het plan zes weken ter inzage, heeft de gemeente vrijdag bekendgemaakt.

Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het jaarlijkse bedrag dat de erfpachter moet betalen aan de eigenaar van de grond, namelijk de gemeente, voortaan eenmalig wordt vastgesteld en niet meer tussentijds wordt herzien. Dat nieuwe systeem is transparanter en biedt meer zekerheid, zegt wethouder Eric van der Burg (Grondzaken).

Woningeigenaren mogen straks zelf kiezen of ze overstappen naar de eeuwigdurende erfpacht. Wie er dit jaar al voor kiest om over te stappen, kan een aanzienlijk voordeel behalen. Hij of zij betaalt een erfpachtcanon die is gebaseerd op de WOZ-waarde van 1 januari 2014, toen de huizen veel minder waard waren dan nu. Daarbovenop krijgt de Amsterdammer die vrijwillig overstapt een korting van 10 procent.

De Amsterdamse VVD-fractie vindt het een goed plan, waarmee een eind wordt gemaakt aan het ,,afromen van de Amsterdammer", vooral omdat huiseigenaren de eeuwigdurende erfpacht ook helemaal kunnen afkopen. Ook D66 in de hoofdstad is overwegend positief.

Begin

NOS: Gemeente wil eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Huizenbezitters in Amsterdam kunnen in de tweede helft van dit jaar kiezen voor eeuwigdurende erfpacht, als het aan de gemeente ligt. Wie nog dit jaar beslist, maakt gebruik van het gunstigste tarief, meldt Het Parool. Ongeveer 120.000 huizenbezitters kunnen overstappen.

De gemeente wil al een paar jaar af van het stelsel dat al ongeveer 120 jaar van kracht is en waarbij mensen de erfpacht kunnen afkopen voor bijvoorbeeld 50 jaar. Dat stelsel brengt volgens de gemeente

veel onzekerheid met zich mee. Als de termijn is verstreken, krijgen huizenbezitters vaak te maken met een enorme tariefsverhoging.

Bij eeuwigdurend erfpacht heeft een huizenbezitter de zekerheid van een vast jaarlijks bedrag, dat overigens wel met de inflatie mee stijgt. De canon is gebaseerd op de WOZ-waarde van het huis, die in het centrum hoger is dan in de buitenring van Amsterdam.
Rood is grond in erfpacht, geel is gemeentegrond Gemeente Amsterdam

Voor snelle beslissers geldt de WOZ-waarde van 2014, wat volgens de gemeente een voordeel kan opleveren van zeker 28 procent.

Amsterdammers kunnen tot half februari reageren op het plan, waarna de gemeenteraad vermoedelijk in juni de knoop doorhakt. De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam heeft al gezegd dat er vrijwel zeker een referendum over de kwestie in gang wordt gezet. Dit plan getuigt van een groot onvermogen van de Amsterdamse politiek, zegt voorzitter Koen de Lange in Het Parool.

Begin

FD.nl: Gemeente Amsterdam start inspraak overstapregeling erfpacht

Amsterdammers kunnen zich vanaf 9 januari uitspreken over een nieuw erfpachtstelsel. Dat heeft het college van burgemeester en wethouders donderdagavond bekendgemaakt.

Vanaf het najaar krijgen 120.000 Amsterdamse huizenbezitters de keus om over te stappen. In het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht wordt de waarde van de grond eenmalig bepaald om de verschuldigde canon vast te stellen. Die kan in één keer voor altijd worden afgekocht of jaarlijks worden betaald. Bij jaarlijkse betaling geldt dat de canon alleen nog wordt verhoogd met de inflatie.

Meer zekerheid

Volgens de gemeente biedt het nieuwe stelsel meer zekerheid en is het transparanter. In het huidige systeem wordt de erfpacht een keer in de vijftig jaar vastgesteld. Dat leidt ertoe dat de het pachtgeld na afloop van die periode plotseling kan verveelvoudigen.

Huiseigenaren mogen kiezen of ze verder willen met het bestaande stelsel of overstappen naar het nieuwe systeem. Om overstappen aantrekkelijk te maken zegt de gemeente kortingen te geven die gunstig uitpakken voor de woningbezitters. Overstappen in 2017 zou nog een extra voordeel opleveren, aldus de gemeente, omdat de pachtsom wordt vastgesteld op basis van de waarde onroerende zaken (WOZ) uit 2014. Die was toen beduidend lager dan op dit moment.

Sceptisch

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) is sceptisch over het voorstel van de gemeente en overweegt een referendum aan te vragen over het nieuwe erfpachtstelsel. Volgens de stichting zijn de 120.000 huizenbezitters die voor het nieuwe stelsel kunnen kiezen, alles bij elkaar meer geld kwijt dan onder de bestaande erfpacht.

Begin

AT5: Eeuwigdurende erfpacht voor Amsterdamse woningbezitters

Na 120 jaar komt Amsterdam in de tweede helft van dit jaar met een nieuw stelsel voor erfpacht. Woningbezitters kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht.

In Amsterdam staat zo'n 80 procent van de huizen op erfpachtgrond. Tot nu toe was er sprake van voortdurende erfpacht. Na afloop van een canon, meestal 50 of 75 jaar, gingen de bedragen fors omhoog. Kopers van huizen hielden daar vaak geen rekening mee en banken deden steeds vaker moeilijk om erfpacht-woningen te financieren.

Omdat in de ogen van het gemeentebestuurder het huidige stelsel veel onzekerheid met zich meebrengt krijgen de woningbezitters in de tweede helft van dit jaar de kans om te kiezen voor de eeuwigdurende erfpacht.

In potentie kunnen 120.000 erfpachters overstappen op het nieuwe stelsel. Wie besluit dat nog dit jaar te doen krijgt een korting. Dat kan de gemeente in totaal maximaal 1 miljard euro gaan kosten. In juni neemt de gemeenteraad een definitief besluit.

Voor kopers van nieuwbouwwoningen gold vanaf 1 juli vorig jaar al het eeuwigdurende erfpacht.

Begin

AT5: Actiecomité: 'Geschokt door voorstel eeuwigdurende erfpacht dat de zeer negatieve verwachtingen overtreft'

Het Actiecomité Verontruste Erfpachters zegt geschokt te zijn door het voorstel van het gemeentebestuur voor het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht.

'Het overtreft onze zeer negatieve verwachtingen', aldus [redacted] Schrijver van het actiecomité tegen AT5. 'Het voorstel van het college voor een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht resulteert in niet betaalbare afkoopsommen en canons voor Amsterdammers met bestaande erfpachtcontracten.'

In de ogen van het actiecomité dreigt de gemeente te falen in zijn hoofdopdracht bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel: 'Namelijk door het onwerkbare en onredelijke bestaande stelsel te vervangen voor iets beters.'

Volgens Schrijver zullen de meeste erfpachters niet bereid en in staat zijn om in het vrijwillige aanbod in te gaan: 'Maar het voorstel is niet vrijblijvend, want het zal meteen al negatieve markteffecten hebben voor erfpachters die hun huis willen verkopen.'

Vandaag maakte de gemeente bekend dat er in de tweede helft van dit jaar na 120 jaar een nieuw stelsel voor erfpacht komt. Woningbezitters kunnen hierbij kiezen voor eeuwigdurende erfpacht.

Begin

De auteursrechten van de artikelen uit dit nieuwsoverzicht zijn voorbehouden. Het gebruik van deze artikelen dient beperkt te blijven tot het lezen en printen ervan. Vermenigvuldiging of distributie van de artikelen evenals het doorgeven ervan aan personen of organisaties die niet tot de gemeente Amsterdam behoren, is niet toegestaan.

BIJLAGE TWITTER OVERZICHT t/m 11 januari 12.00 uur

Trending topics



Opmerkingen over Trending topics

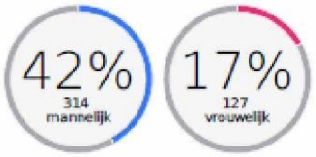
Trending topics zijn woorden of woordcombinaties die in de gekozen tijdsperiode opvallend vaak voorkomen in de berichten die voldoen aan de zoekopdracht. Ze zijn bedoeld om een kort, thematisch overzicht te bieden van belangwekkende onderwerpen in de geselecteerde periode.

Omdat Trending Topics geautomatiseerd op statistische gronden worden vastgesteld en niet door een mens gecontroleerd worden kunnen er soms vreemde resultaten tussen zitten.

Auteurs

Auteur	Berichten	Retweets & reacties	Volgers	Invloed
1. erfpacht_SEBA	121	119	485	5,4
2. stoperfpacht	106	25	215	3,6
3. huisjeopvlie	70	3	431	1,9
4. JordStam	63	0	651	2,3
5. _huizenmarkt	27	3	1.544	0,9
6. Amsterdam_nws	24	1	3.388	0,7
7. Lonnes	24	8	539	4,1
8. RolfUhlhorn	23	15	1.132	2,7
9. Erfpacht020	21	91	724	12,2
10. plof®	20	0	×	×
11. DutchNewspapers	19	0	838	1,0
12. __schaal__	19	0	42	1,7
13. 1001ptsNL	16	0	11.708	9,6
14. Respect_4life	16	5	2.141	2,1
15. openomroep	16	0	5.973	1,0
16. jnxs4all	14	0	×	×
17. AT5	13	53	433.702	237,9
18. Paulslettenhaar	13	6	2.702	24,4
19. SandraSpanjaard	12	6	475	1,1
20. Karel020	11	16	1	2,3
21. Kranten_en_RTV	11	1	609	0,7
22. Johanneke150	11	0	1.447	7,4
23. BEN stierlg	10	0	×	×
24. Gemeente Amsterdam	9	90	×	×
25. hetlaroprss	9	2	44	0,5

745
auteurs



van January 5, 2017
tot en met January 11, 2017