To: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Mon 1/9/2017 3:07:03 PM
Subject: FW: Nieuwsoverzicht Erfpacht 9 januari
Received: Mon 1/9/2017 3:07:04 PM

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 9 januari 2017 10:24
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Nieuwsoverzicht Erfpacht 9 januari

Dag allen,

Hierbij een overzicht met de artikelen van afgelopen weekend.

Groet,
(10)(2e)

- Parool: 'Nieuwe erfpacht bevoordeelt rijken'
- Parool: Hete hangijzers van 2017
- NRC Next: Amsterdam heeft plan voor eeuwigdurende erfpacht
- FD: Amsterdam start inspraak erfpacht

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 Bakker 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. Jan 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.

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.