nrc.nl

Onbeperkt nrc.nl

Alle abonnementen

Secties



Wethouder Van der Burg: 'Ik sta 100 procent achter dit erfpachtvoorstel'

Eric van der Burg

Wethouder Eric van der Burg vindt dat de nieuwe overstapregeling voor erfpachters laat zien dat hij goed heeft geluisterd naar alle bezwaren. Overstappen is voor bijna iedereen voordeliger dan in het oude systeem blijven. „Het gaat om redelijke bedragen."

Tim Wagemakers

28 april 2017

Het is mei-reces, maar voor wethouder Eric van der Burg (VVD, Grondzaken) zijn het onverwacht drukke dagen. Vorige week lekten zijn hernieuwde plannen voor de overstapregeling naar het nieuwe erfpachtstelsel uit. Het plan bevat aanpassingen om

00913
de bijna 7.000 reacties die de gemeente de afgelopen maanden ontving tegemoet te komen.

De kritiek barstte meteen weer los. Vereniging Eigen Huis en Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam hekelen de gebruikte rekenmethode en vinden de bedragen te hoog. Linkse partijen en erfpachtvoorstanders vinden dat Van der Burg de grond te goedkoop weggeeft aan erfpachters.

Hoe zat het ook alweer? Wethouder Eric van der Burg (VVD, Grondzaken) voerde afgelopen zomer het eeuwigdurende erfpachtstelsel in, waarmee bij nieuwbouw huizenkopers de grond onder hun huis eeuwigdurend kunnen afkopen. Huidige erfpachters zitten nog in een systeem van voortdurende erfpacht, waarbij contracten om de zoveel tijd vernieuwd worden, met soms gigantische stijgingen. Voor deze groep probeert Van der Burg een overstapregeling te maken, met nog één laatste rekening. Overstap is vrijwillig. Wie niet overstapt blijft in het oude systeem.



128188



Van der Burg vindt dat de nieuwe collegeplannen bewijzen dat hij „goed heeft geluisterd naar alle bezwaren". Hij wijst op lagere kosten voor erfpachters, en vindt dat het om „redelijke bedragen" gaat. „Het is voor bijna iedereen voordeliger om nu over te stappen, dan om niet over te stappen en in het oude systeem te blijven. Tegelijkertijd zal bijna niemand kiezen voor direct afkopen, maar voor jaarlijkse canonbedragen. Zelfs met het nu verlaagde tarief gaat het nog steeds om veel geld."

Sommige mensen vrezen dat het onbetaalbaar wordt.

„Daar hebben we een vangnetregeling voor. Het is schrikken voor mensen die met hun toenmalig inkomen ooit een woning kochten van 200.000 euro, als ze nu een erfpachtberekening krijgen op basis van een nieuwe waarde van bijvoorbeeld 800.000 euro. Het inkomen is vaak niet evenveel mee gestegen. Voor die mensen is het mogelijk om de betaling uit te stellen tot het moment dat je de woning verkoopt. Want dan maak je de verkoopwaarde van 800.000 euro contant en kun je het wel betalen."

U kunt ook de korting verhogen. Uw korting komt in het maximale geval uit op 35 procent, waar bij overstapregelingen in Den Haag en Utrecht kortingen van rond de 50 procent werden gegeven.

„Dat hangt er vanaf hoe je er naar kijkt. Je kunt zeggen dat we in totaal 35 procent korting bieden, maar als je kijkt naar wat we als gemeente binnen zouden krijgen aan inkomsten en wat we nu krijgen aan inkomsten, is dat een verschil van 60 procent."

Daar heeft de erfpachter alleen niks aan.

„Nee, maar we hebben ook de berekening van de grondwaarde veranderd, waardoor de korting nog groter is."

Van der Burg doelt daarmee op de veelbesproken 'buurtstraatquote'; het percentage dat in een buurt aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond. Dit percentage wordt vervolgens gebruikt om het erfpachtbedrag te bepalen. Hoe hoger de buurstraatquote, hoe hoger het erfpachtbedrag. Met voorheen verschillen tussen de 5 en 80 procent.

Waarom heeft u de buurtstraatquote aangepast?

„We hebben de buurtstraatquote gemaximeerd op 49 procent, omdat we na de inspraak vonden dat mensen altijd moeten kunnen zeggen dat het merendeel van de woningwaarde in de woning zit en niet in de grond. Daarnaast hebben we onder meer de opstalwaarde anders berekend waardoor de grondprijs verder daalt. Die combinatie van maatregelen scheelt erfpachters geld."

Toch laat u de markt leidend zijn, terwijl de huizenmarkt explodeert. U gebruikt namelijk de WOZ-waarde van een huis om de erfpacht te bepalen. Vindt u dat redelijk naar erfpachters toe?

„Voor huiseigenaren is het simpel. Als je een huis op eigen grond hebt, dan is de meerwaarde van het huis voor jou. Rond erfpacht heeft de gemeenteraad altijd gezegd dat de waardestijging tegemoet moet komen aan de gemeenschap. Dan is het dus logisch dat je als gemeente ook de marktwaarde gebruikt. Maar omdat we de lagere marktwaarde van 2014 of 2015 gebruiken stoppen we toch de afroming."

U gebruikt de WOZ-waarde, waar de waarde van een locatie al inzit, en u gebruikt een buurtstraatquote, waar de locatie inzit. U profiteert twee keer van de locatie van een huis.

„Stel: je neemt drie exact dezelfde woningen in Delfzijl, Amsterdam-Noord en de Apollolaan. Dan zal iedereen zeggen dat die op de Apollolaan het duurst is. Makelaars zeggen niet voor niets dat er drie dingen belangrijk zijn bij huizenkoop: locatie, locatie, locatie. Insprekers gaven aan dat ze snapten dat ze meer moeten betalen, maar vonden de bedragen te hoog. Die bedragen zijn nu lager."

Waardoor de inkomsten van de gemeente met bijna 3 miljard dalen. Geeft u de grond niet te goedkoop weg? In het verleden hebben we met de opbrengst van erfpacht

00913
Onder meer de OBA kunnen financieren.

„Dat argument komt vaak terug. Ja, de verwachte inkomsten gaan fors dalen, maar het bedrag is nog altijd meer dan begroot door de gemeente. We hoeven dus niet te bezuinigen. Het doel van de gemeente is ook niet om inkomsten binnen te halen, maar om te zorgen dat Amsterdam een mooie stad is. Daar verandert dit niks aan."

" Het doel is ook niet om inkomsten binnen te halen, maar om te zorgen dat Amsterdam een mooie stad is „

In juni stemt de gemeenteraad, waar u met de coalitie een kleine meerderheid heeft. Is dat genoeg draagvlak voor zo'n ingrijpende verandering die 120.000 Amsterdammers aangaat?

„Met 26 van de 45 zetels vind ik dat geen kleine meerderheid. Maar ik hoop dat er meer raadsleden voorstemmen."

Dat zegt weinig over draagvlak in de stad. Vereniging Eigen Huis heeft een protest ingepland op 20 mei, er wordt een erfpachtpartij opgericht, SEBA is bezig met het opzetten van een referendum.

„Maar dat is altijd zo. Zelfs bij unanieme besluiten kan het zijn dat er veel mensen boos over zijn. Critici moeten nog even geduld hebben tot we de definitieve stukken naar buiten brengen en dan hun oordeel vellen. Er zal zeker een groep zijn die tegen blijft, maar dat is de realiteit waar we mee te maken hebben in de stad. Dat er een groep is die niet tevreden wordt gesteld."

Die groep zegt bijvoorbeeld: wij hebben de grond al afbetaald de afgelopen 50 jaar, en nu moeten we weer langs de kassa komen.

„In het Engels heet erfpacht *land lease*, oftewel grondhuur. Alle huurders die jouw krant lezen zullen beseffen dat wanneer je 50 jaar een woning huurt je feitelijk de waarde van de woning hebt afbetaald. Ik ben zelf een huurder, maar toch zal ik ook nog steeds huur moeten betalen. Dat is hoe huur werkt en erfpacht dus ook."



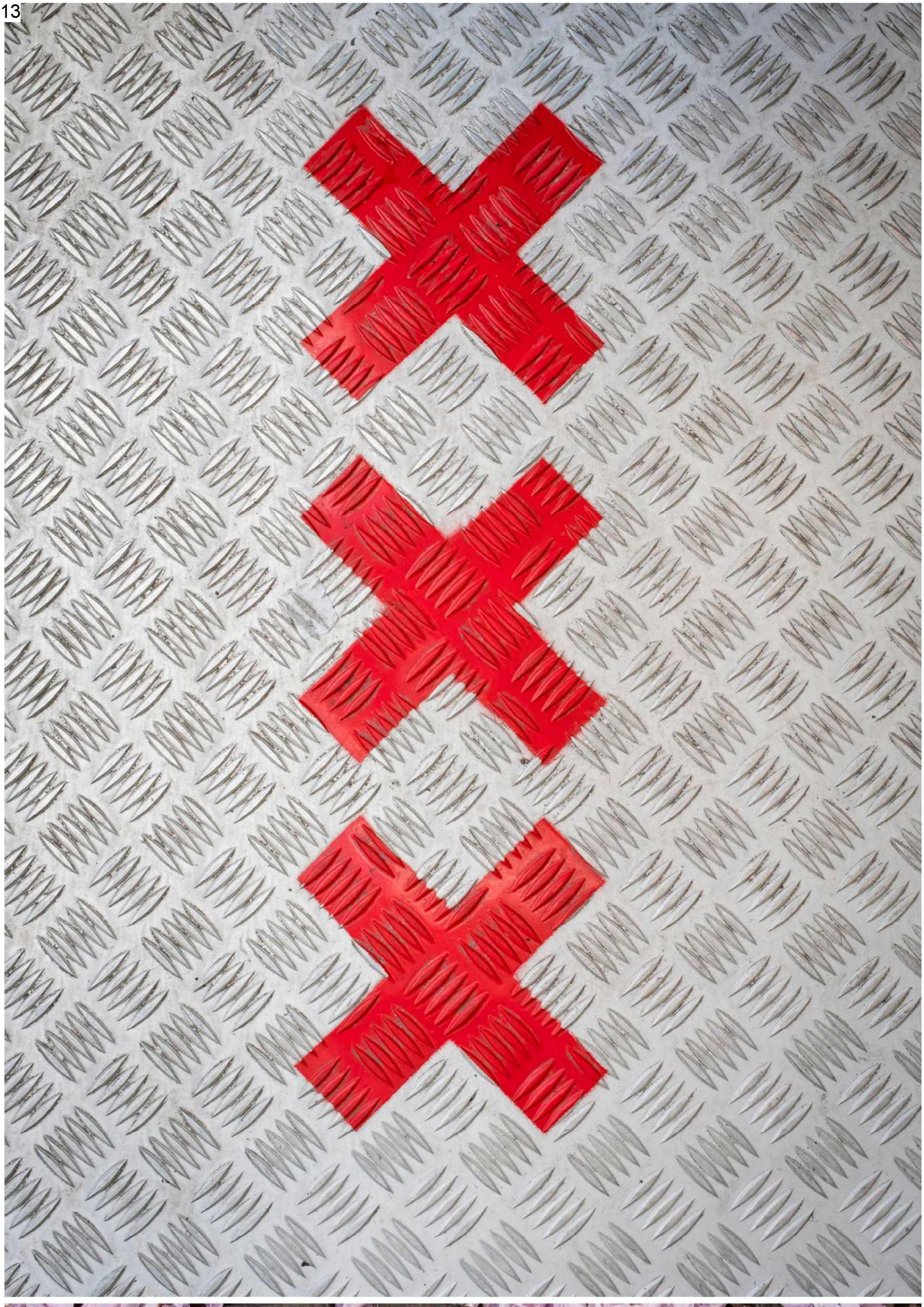
128188

00913



128188

00913





128188

00913



In 2013 sneuvelde een eerder voorgenomen erfpachtplan door een referendum van

00913

Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam. Nu dreigt SEBA weer met een referendum. Wat verwacht u daarvan?

„Als wethouder heb ik daar geen mening over, omdat het referendum onder de burgemeester valt."

Wat staat er op het spel als uw voorgestelde overstapregeling het niet haalt?

„Als er een referendum komt en het erfpachtbesluit wordt afgewezen, dan blijft de huidige erfpachtregeling bestaan. Dan is het gewoon weer over een aantal jaar afrekenen tegen de grondwaarde van dat moment."

De gemeenteraadsverkiezingen zijn volgend jaar. Dan kan er weer veel veranderen. Waarom zou een erfpachter, die tot eind 2019 heeft om te kiezen, nu overstappen?

„Mensen die overstappen hebben vastgelegd wat hun voorwaarden zijn. Dat kan de gemeente dan nooit terugdraaien. Als je nu kiest, kies je voor zekerheid. En een beter aanbod kan je altijd accepteren."

Als VVD'er, wiens partij eigenlijk erfpacht wil afschaffen, bent u tevreden met dit voorstel.

„Gelukkig hebben we in Nederland een systeem waarbij we met coalities werken en die hebben een prijs, namelijk dat je nooit helemaal je zin krijgt. Maar hier sta ik honderd procent achter."

KOSTEN VOOR ERFPACHTERS

In de nieuwe plannen van het college zijn de kosten voor veel erfpachters die willen overstappen lager geworden. Dit wordt bereikt met een nieuwe grondwaardeberekening (de opstalwaarde wordt anders berekend) en de extra 'overstappremie' van 25 procent die de gemeente boven op de eerdere 'vroegboekkorting' van 10 procent geeft. Erfpachters krijgen ook langer de tijd om van de gunstige regeling gebruik te maken: niet tot eind dit jaar, maar tot eind 2019. Bij wie voor 2020 overstapt wordt de lagere WOZ-waarde van 2014 of 2015 als uitgangspunt gebruikt. Door de nieuwe plannen dalen de verwachte inkomsten van de gemeente van 5,4 naar 2,2 miljard euro (gerekend over 100 jaar; op jaarbasis van 54 naar 22 miljoen euro).

Begin mei komt een rekentool online, waarna iedereen zijn eigen overstapkosten kan berekenen. De gemeenteraad stemt in juni over de plannen voor de overstapregeling. Vanaf deze zomer kunnen erfpachters dan overstappen naar het nieuwe stelsel.

Het is de laatste stap in de ontwikkelingen van een voortdurend erfpachtstelsel naar een

128188

00913

eeuwigdurend erfpachtstelsel. Afgelopen zomer werd namelijk al het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwbouw ingevoerd.

De overstapregeling is een hoofdpijndossier voor de Amsterdamse coalitie. Oppositiepartijen hebben forse kritiek. Belangenverenigingen als Vereniging Eigen Huis en SEBA vinden dat ze te weinig gehoord zijn. SEBA dreigt met een referendum.

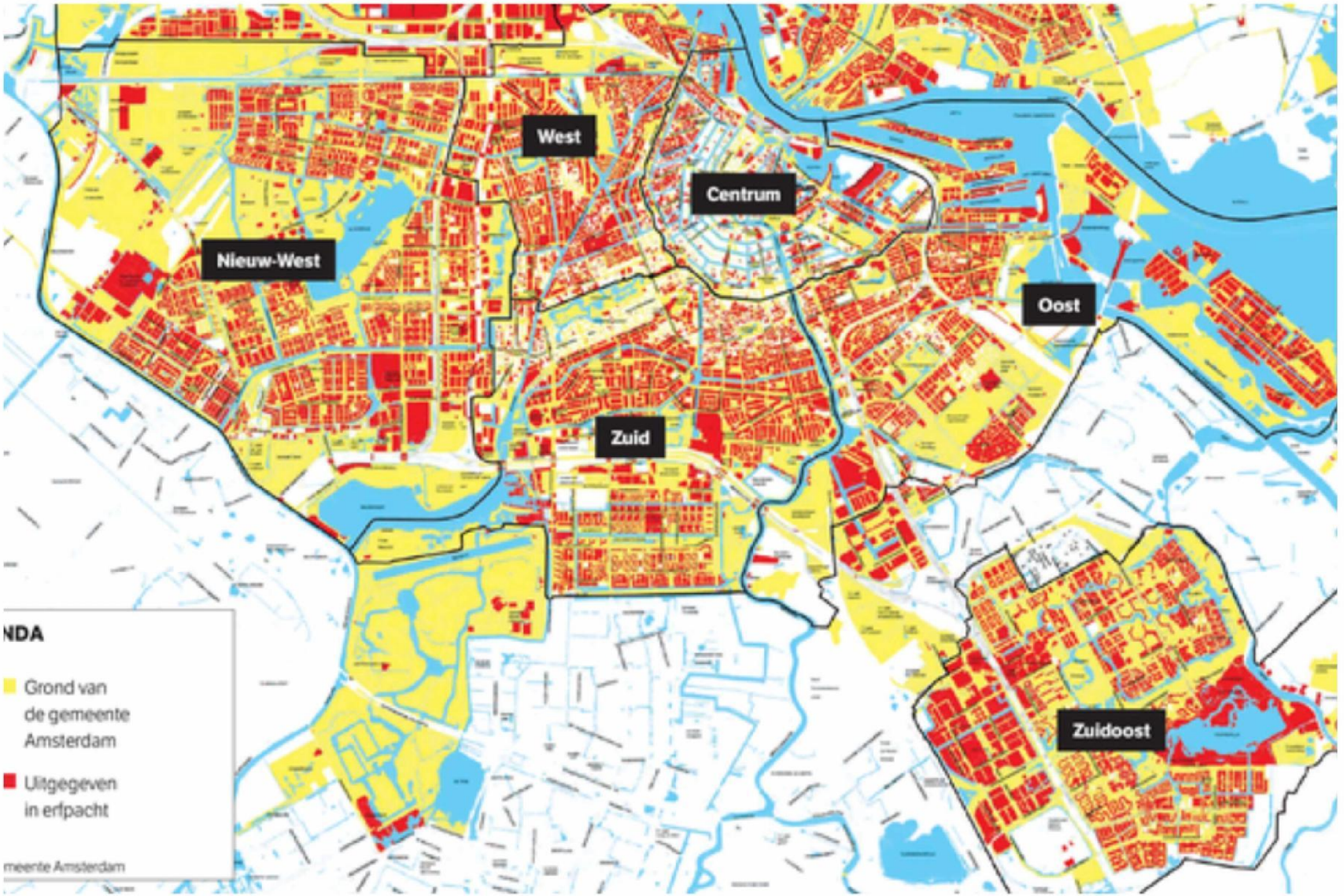
Opmerkingen? Mail ons

Lees ook deze artikelen



Een streep door het referendum

Erfpachtstelsel Amsterdam Op het Amsterdamse stadhuis neemt de spanning over het erfpachtdossier met de dag toe. Is de gemeente nog betrouwbaar?



GEMEENTERAAD

Dit verandert er met het nieuwe Amsterdamse erfpachtstelsel

Erfpacht Amsterdam Amsterdam is eruit. Huizenbezitters met erfpacht kunnen die nu eeuwigdurend afkopen. Maar is het dossier nu echt gesloten?

29 JUNI 2017