Erfpacht in Amsterdam

Sentiment VES tijdens de zomer

Regelmatig maken we analyses van de berichtgeving over de vernieuwing van het erfpachtstelsel in de (online) media. In dit document een analyse van de zomerperiode.

Samenvatting:

- 172 berichten (periode 22 juli – 17 augustus)
- Piek rond 12-13 augustus. Aanleiding is de bijeenkomst van erfpachters in Buitenveldert.
- Berichten zijn overwegend kritisch. Zelden een positief bericht.
- Diverse gemeenteraadsleden laten ook van zich horen, zoals Diederik Boomsma (CDA) en Brahim Abid (PvdA).
- Er wordt veel angst geuit. Men is bang dat hun huizen onverkoopbaar worden als ze niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, terwijl ze eeuwigdurende erfpacht niet kunnen betalen (omdat het te duur wordt).
- Er worden opruiende woorden gebruikt: in opstand, protesteren, verontrustende erfpachters woedend, erfpacht wordt onbetaalbaar, etc.
- Er wordt gespeculeerd over de strategie van de VVD: heeft Daan Wijnants van VVD Zuid zijn partij inderdaad in verlegenheid gebracht of is het een strategie?

TWITTER

Piek 12-13 augustus

- 86 berichten
- Aanleiding: in Huis van de Wijk in Buitenveldert werd op 12 augustus een informatiebijeenkomst georganiseerd over het nieuwe erfpachtstelsel.

Discussie: https://twitter.com/[redacted]/status/631496456046817281

[redacted] **1.215 volgers - 4.6 invloed**

Vanavond spreek ik namens @vvdzuid over de herziening van erfpacht in Amsterdam. Betaalbaarheid en transparantie moet daarbij voorop staan!

> [redacted] **15.524 volgers - 155.1 invloed**
> @[redacted] @[redacted] @vvdzuid Wat is er ontransparant aan erfpacht?
>
> [redacted] **51.219 volgers - 4.6 invloed**
> @[redacted] @[redacted] Huidige systeem roomt elk tijdvak opnieuw woningwaarde af, dat moet stoppen. Eeuwigdurend moet daarvoor zorgen

BrahimAbid 1.012 volgers - 1.5 invloed



Einde vakantie. Vanavond naar Buitenveldert voor bijeenkomst over #erfpacht http://t.co/NoEYc84nCZ http://t.co/4ttijNsNOo

[redacted] **719 volgers - 5.2 invloed**

Volle zaal op bijeenkomst over Erfpacht in Buitenveldert; veel mensen zeer bezorgd dat herziening ze toch op enorme kosten jaagt...
https://twitter.com/[redacted]/status/631519230660362241

Vvdzuid 365 volgers - 3.6 invloed



Advocaat: "advies deskundigen gem erfpacht op veel essentiële punten onlogisch en onredelijk" #wocb #erfpacht http://t.co/tuVWT3RnLm

Discussie: https://twitter.com/parool/status/631724786624921600

Parool 89.553 volgers - 59.4 invloed

120 huiseigenaren uit Buitenveldert gaan op 2 september protesteren bij de Stopera tegen het nieuwe erfpachtstelsel http://t.co/s60Slo8ZCv

(10)(2e) **1.220 volgers - 4.7 invloed**

De @vvdzuid vindt het belangrijk dat de overgang naar eeuwigdurende erfpacht betaalbaar en transparant verloopt.

(10)(2e) **582 volgers - 0.6 invloed**

Goede zaak. Dan zal erfpacht compleet herbezien moeten worden. De deskundigen rapporten waren zeer eenzijdig.

(10)(2e) **366 volgers - 1.3 invloed**

Net zoals de meeste andere door verpachters betaalde deskundigen rapporten, slager keurt eigen vlees. Erfpacht#

(10)(2e) **582 volgers - 0.6 invloed**

Alle andere erfpacht-ers in Amsterdam zouden er goed aan doen aan te sluiten bij protest. Anders 2x grond betalen?

(10)(2e) **970 volgers - 3 invloed**

Ils dat 'n steun in de rug voor weth Van der Burg (Erfpacht en ook VVD)? #Amsterdam Of is 't verzet van VVD A'dam Zuid 'n coalitie-probleem?

(10)(2e) **1.560 volgers - 4.7 invloed**

Verontruste erfpachters gisteren woedend bijeen in vol zaaltje in Buitenveldert. #parool @VVDAmsterdam @erfpacht_SEBA

Discussie: https://twitter.com/(10)(2e)/status/631738055074926592

(10)(2e) **1.560 volgers - 4.7 invloed**

Kosten erfpacht voor huiseigenaren vlak voor besluitvorming nog onbekend #parool @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam

(10)(2e) **122 volgers - 2.6 invloed**

@(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam rol #vvd wordt per minuut troebeler. Maar ja als je partner #D66 is...?

(10)(2e) **1.560 volgers - 6 invloed**

@(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam als je erfpacht niet afkoopt en buren doen het wel, wordt jouw huis onverkoopbaar

(10)(2e) **162 volgers - 1.2 invloed**

@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam je kan het dan niet voor hetzelfde bedrag verkopen. Dat is iets anders.

(10)(2e) **122 volgers - 2.7 invloed**

@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam exact wat (10)(2e) bedoelde. Verkopen lukt niet eerder nadat die zonder erfpacht verkocht zijn

(10)(2e) **162 volgers - 1.3 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam waarom niet? Die hebben tot 2036 een lage canon. Dat is nog meer dan 20 jaar.

(10)(2e) **122 volgers - 2.7 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam helaas is dat door rente inflatie etc lastig voor een koper

(10)(2e) **162 volgers - 1.3 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam Wat is lastig? Meer betalen voor voortijdig eeuwigdurend of minder met hogere canon na 2036?

(10)(2e) **122 volgers - 2.7 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam onbekenden voor de koper lastig zeker omdat onberekenbare overheid involved is.

(10)(2e) **162 volgers - 1.3 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @VVDAmsterdam de prijs is wellicht niet hetzelfde, maar dat is bij andere investeringen ook zo

(10)(2e) **162 volgers - 1.2 invloed**
@(10)(2e) zelf huis in buitenveldert. Maar begrijp ophef niet. Dat erfpacht veel duurder wordt in 2036 is onafwendbaar en al lang bekend.

(10)(2e) **162 volgers - 1.2 invloed**
@(10)(2e) dat het voorgestelde systeem rammelt is probleem, maar huidige wijze waarop canon wordt herzien ook.

(10)(2e) **582 volgers - 0.6 invloed**
@(10)(2e) @(10)(2e) De kwestie is meer wat een faire verhoging is bij erfpacht.

(10)(2e) **162 volgers - 1.3 invloed**
@(10)(2e) precies, maar er wordt nu gedaan of gemeente iets duur maakt. Juist inwoners van bv kunnen rustig aanbod gemeente afwachten.

ARTIKELEN

Dichtbij.nl – 6 augustus

Eigenaren in Buitenveldert boos over erfpacht



De gemeente Amsterdam voert vanaf 2016 de eeuwigdurende erfpacht in. Huiseigenaren uit de wijk Buitenveldert zijn op zich niet tegen deze nieuwe regeling, maar wel tegen de manier waarop zij gepresenteerd wordt.

'Dit systeem kraakt,' zegt Herman van Wissen. 'Wij zouden graag zien dat de procedure omtrent de overgangsperiode wordt herzien.' Om buurtbewoners te informeren over het belang van actie houdt Van Wissen op 12 augustus een bijeenkomst.

De gemeente Amsterdam bezit ongeveer tachtig procent van de grond in Amsterdam. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is een recht om de grond van de ander te gebruiken. De gemeente blijft dan eigenaar van de grond. De opbrengsten voor de gemeente waren in 2003 maar liefst 88 miljoen euro. Nu wordt de vergoeding die betaald wordt voor het gebruik van de grond, de canon genaamd, elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij de eeuwigdurende erfpacht wordt de canon slechts één keer vastgesteld. 'Het probleem zit in de overgangsperiode,' legt Van Wissen uit. 'Wij willen voorkomen dat we opnieuw geld moeten betalen wat we in feiten al betaald hebben.' Het voorstel van Van Wissen is dan ook om in de nieuwe berekening van de canon honderd procent af te trekken van wat eerder al betaald is.

Tijdens de bijeenkomst, die plaatsvindt op 12 augustus van 19.00 tot 21.30 uur in het Huis van de Wijk Buitenveldert, worden buurtbewoners ingelicht over de huidige stand van zaken en worden zij in de gelegenheid gesteld om al hun vragen te stellen. 'Daarnaast doen we ook een oproep tot actie,' vervolgt Van Wissen. 'We zullen inspreken bij de vergadering van de commissie en zetten een handtekening- en e-mailactie op. Daarvoor willen we zoveel mogelijk mensen op de been brengen om bij ons aan te haken. We willen de buurt wakker schudden.'

Dat de erfpachtregeling in stand gehouden wordt, vindt Van Wissen niet erg. 'We vinden het juist goed dat de regeling eeuwigdurend wordt,' zegt hij. 'Het systeem kan dan niet meer gewijzigd worden. Zo weten zowel kopers als verkopers wat het prijskaartje is wat er aan het pand hangt. Ook een verhoging van de erfpacht was te verwachten, want dat gebeurt steeds. Maar de manier waarop het gebeurt vinden wij politiek gezien niet correct. De gemeente heeft een mooie voorlichtingscampagne opgesteld om de burgers over de veranderingen voor te lichten, maar deze gaat van start in september, op het moment dat de besluiten er al over zijn genomen. Dat kan

niet.'

Na de bijeenkomst van 12 augustus, zal de Erfpachtcommissie zich, samen met de erfpachters uit Buitenveldert, inzetten tijdens een vergadering van de commissie Wonen. 'Deze commissie is zich op dit moment aan het inlezen en zal later daarover een advies geven aan de gemeenteraad,' stelt Van Wissen. 'De raad zal vervolgens het besluit nemen. Wat wij nu willen is de commissie zoveel mogelijk op de hoogte stellen van onze visie.'

Van Wissen maakt zich over de opkomst van de bijeenkomst geen zorgen. 'We hebben al eerder bijeenkomsten verzorgd en elke keer waren de zalen te klein,' zegt hij. 'Daarom hebben we er nu voor gekozen om de grootste zaal te reserveren.' In de wijk Buitenveldert heerst op dit moment zowel boosheid als angst. 'Kan ik hier nog wel blijven wonen tot mijn dood?' is een vraag die mensen zich hardop stellen. Vooral de mensen die hier al vanaf het begin wonen, voelen zich bekocht,' vat Van Wissen het gevoel van de buurt samen.

Parool - 12 augustus 2015

VVD in verlegenheid door bijeenkomst van tegenstanders nieuw erfpachtstelsel

De VVD, in het college verantwoordelijk voor erfpacht, is in verlegenheid gebracht door een bijeenkomst van huiseigenaren die vanavond plaatsvindt. In het Huis van de Wijk in de Amsterdamse wijk Buitenveldert keren de sprekers, waaronder een VVD'er, zich tegen de wijziging in het erfpachtstelsel die op stapel staat.

Eén van hen is Daan Wijnants, buitengewoon lid van de bestuurscommissie voor de VVD in Zuid - die zich hiermee tegen het beleid van zijn eigen partij uitspreekt. 'Het is slim dat de bevolking van Buitenveldert nu in actie komt,' zegt hij. 'Eind augustus liggen de nieuwe plannen bij het college. Het komt erop neer dat de gemeente een laatste maal bij erfpachters langskomt. Als de besluiten zijn gevallen, valt er weinig meer aan te doen. Wij als VVD Zuid willen dat niet.'

Wijnants is de enige spreker van die partij. De fractievoorzitter in Zuid, Ron Eisenmann, was ook gevraagd en komt wel, maar houdt de lippen stijf op elkaar. Hetzelfde geldt voor lid van de bestuurscommissie Paul Slettenhaar en waarschijnlijk voor de woordvoerder erfpacht in de raad, Daniël van der Ree. Nog met vakantie is de man die het plan maakt, VVD-wethouder Eric van der Burg.

De bewoners van Buitenveldert, die gisteren in de weer waren met het maken van spandoeken, zijn volgens de organisatoren in alle staten. Herman van Wissen, bestuurder van het Huis van de Wijk en zelf erfpachter: 'Er is nog niet naar ons geluisterd. De gemeente informeert ons en dat is het wel zo'n beetje.'
(Door: Ton Damen)

http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/4119103/2015/08/12/VVD-in-verlegenheid-door-bijeenkomst-van-tegenstanders-nieuw-erfpachtstelsel.dhtml

Parool – 13 augustus 2015

Huiseigenaren Buitenveldert in opstand tegen nieuw erfpachtsysteem

Eigenaren van koophuizen in Buitenveldert zijn ongerust over het nieuwe Amsterdamse erfpachtsysteem. Ze vrezen te moeten bijbetalen om te voorkomen dat hun huizen onverkoopbaar worden.

Dit bleek gisteravond in het Huis van de Wijk in Buitenveldert, waar een informatiebijeenkomst over erfpacht uitliep op een actievergadering. 120 huiseigenaren besloten daar op 2 september met spandoeken en protestborden naar de Stopera te trekken.

Bij veel woningen in Buitenveldert is de erfpacht tot 2036 afgekocht. De kans bestaat dat eventuele kopers zullen afhaken als de erfpacht niet goed geregeld is of als ze moeten bijbetalen.

Canonherziening

Andere huiseigenaren uit Buitenveldert betalen canon, maar vaak niet meer dan een paar tientjes per maand. Bij het overstappen naar het nieuwe systeem in 2016 gaan zij meer betalen. Als ze dat niet doen uiteindelijk ook, maar dan pas na de canonherziening in 2036.

Makelaar Theo Vermue van BNV Makelaars vertelde vanuit het deskundigenpanel dat banken nu al kritisch kijken bij de uitgifte van nieuwe hypotheken. Banken zouden op termijn zelfs kunnen besluiten alleen woningen te financieren waarvoor het nieuwe erfpachtsysteem geldt.

Zekerheid

Een huiseigenaar trok zijn conclusies: 'Je wordt gewoon getild.' Hij verwoordde het standpunt van de zaal. Daan Wijnants, buitengewoon lid van de bestuurscommissie van VVD Zuid, steunde de zaal. 'Wij willen niet dat de gemeente u voor de tweede keer laat betalen.'

D66-gemeenteraadslid Joris van Osselaer zei voorstander van eeuwigdurende erfpacht te zijn; dan komt er voor eens en altijd zekerheid. Dat sprak zijn collega van de PvdA, Brahim Abid, tegen. 'Een meerderheid van de gemeenteraad is eigenlijk tegen deze nieuwe erfpacht. De SP heeft een compromis gesloten om in het college te komen. Maar een nieuw gemeentebestuur in 2018 kan alles terugdraaien. Want Amsterdamse politici zijn voor het huidige erfpachtsysteem.'
(Door: Ton Damen)

http://www.parool.nl/parool/nl/30/ECONOMIE/article/detail/4119828/2015/08/13/Huiseigenaren-Buitenveldert-in-opstand-tegen-nieuw-erfpachtsysteem.dhtml