00767

From: [redacted] [redacted]
Sent: Fri 1/6/2017 4:52:22 PM
Subject: Re: Update
Received: Fri 1/6/2017 4:52:23 PM

Mooie mail, dank!

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Op 6 [redacted]. 2017 om 16:50 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste allen,
Nog een weekend, en dan start de inspraak!
Nadat we de week begonnen met 90 te vroege [redacted] en alvast een advertentie in de Telegraaf, is er sinds gisteravond geoorloofd rumoer rond Eeuwigdurende Erfpacht.
In de media is gisteren en vandaag veel aandacht besteed aan de Overstapregeling. Hieronder een mediaoverzicht tot en met 13.55 uur vanmiddag.
Check vooral ook Twitter.
Eigenlijk is de toon in de berichtgeving overwegend positief. De negatieve geluiden komen van Seba en [redacted], die hier en daar het woord krijgen.
Bij 14020 is het rustig: zo'n 20 mensen belden nadat ze de krant uithadden. Voornamelijk met vragen over het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend. E&U-collega's [redacted] en [redacted] waren aanwezig om de agents ter plekke eerste hulp te verlenen. Daarnaast hebben ze hen nog een boel informatie kunnen geven over erfpacht.
De avond in De Zwijger is zojuist aangekondigd: https://dezwijger.nl/programma/talk-of-the-town-89
En voor het Klantenpanel, de avond erna, hebben zich inmiddels 15 mensen aangemeld, onder wie het echtpaar [redacted].
De eerste storm lijkt voorbij, op naar maandag!
Fijn weekend!
En nog een leuk filmpje (gaat maandag in een Facebookcampagne, ook voor [redacted]):
http://player.vimeo.com/video/198323428

Mediaoverzicht:

- Telegraaf: Eindelijk einde afroming via erfpacht
- Telegraaf: Erfpacht Amsterdam op de schop
- Parool: Gevolgen nieuw erfpachtstelsel nauwelijks te overzien
- Parool: Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen
- Parool.nl: Amsterdammers kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht
- NRC: Amsterdam heeft plan voor eeuwigdurende erfpacht
- ANP: Amsterdams erfpachtplan ter inzage
- NOS: Gemeente wil eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam
- FD.nl: Gemeente Amsterdam start inspraak overstapregeling erfpacht
- AT5: Eeuwigdurende erfpacht voor Amsterdamse woningbezitters
- AT5: Actiecomité: 'Geschokt door voorstel eeuwigdurende erfpacht dat de zeer negatieve verwachtingen overtreft'

Telegraaf: Eindelijk einde afroming via erfpacht

384735

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: 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 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

00767
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 verkiezings-belofte 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 huizen-bezitters 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 finan-ciële 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

384735

Parool: Erfpacht voor altijd afkopen maakt eind aan verrassingen

Het meer dan 120 jaar oude erfpachtstelsel van Amsterdam -verandert fundamenteel van aard.

[redacted] en [redacted] 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 vast-gesteld. 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. [redacted], voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba), denkt van niet. Hij noemt het nieuwe stelsel 'een ordinaire prijsverhoging'.

5. Komt er een referendum?

[redacted] 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 [redacted] 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 5.1.2e in een eerste reactie op het voorstel. "Ik vind deze plannen een groot onvermogen van de Amsterdamse politiek."

5.1.2e 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 5.1.2e 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 5.1.2e 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.

5.1.2e 5.1.2e

6 januari 2017 om 11:29

Luchtfoto van Amsterdam-Oost. Foto 5.1.2e / 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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e in Het Parool.

Begin

00767

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 5.1.2e 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.'

384735

Volgens 5.1.2e 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.

00767 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.