(10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)
van [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl];
(10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl];
(10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Wed 2/4/2015 9:06:09 AM
Subject: FW: Ter info: wethouder uit A'dam verdedigt erpacht
Received: Wed 2/4/2015 9:06:12 AM

Ter info

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Interview wethouder Eric van der Burg 'Erfpacht geen belemmering voor groei hoofdstad'

THEMAMAAND
02-02-2015 (15:24)



Amsterdam houdt erfpacht. Maar eeuwigdurende erfpacht is bijna vergelijkbaar met eigendom, zegt VVD-wethouder Eric van der Burg van Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Voor de groei van de stad is handhaving van het erfpachtstelsel volgens hem geen belemmering.

Van der Burg maakt er geen geheim van. Als politiek leider van de VVD had hij na 119 jaar maar al te graag een einde gemaakt aan het Amsterdamse erfpachtstelsel. De gemeente heeft tachtig procent van de grond in bezit. "Maar we moeten realistisch zijn. De overstap naar de verkoop van grond geniet in onze stad alleen de steun van VVD, D66 en het CDA. PvdA en GroenLinks voelen daar helemaal niks voor. D66 mag dan de grootste partij in de stad zijn. Met VVD en CDA beschikken zij niet over een meerderheid. We hebben n de coalitieonderhandelingen met de SP een compromis gesloten: afkoop van de canon voor de eeuwigheid."

Eeuwigdurende afkoop

Bedoeling is om vanaf de zomer van 2016 eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed. "Dat is beslist niet zonder betekenis. De nieuwe erfpachtcontracten kunnen in een andere politieke constellatie niet meer worden teruggedraaid. We spreken dan nog wel over erfpacht, maar voor veel burgers ligt de nieuwe afspraak toch heel dicht bij eigendom. De gemeente komt niet na vijftig jaar nog een keer langs om geld te incasseren voor de eventueel sterk gestegen grondwaarde. Die stijging is voortaan voor de eigenaar."

Amsterdam telt 110.000 erfpachthouders. Te samen beschikken zijn over 250.000 erfpachtcontracten. Grote vraag is nog hoe de overstap met de oude erfpachthouders moet worden verrekend. "Eeuwigdurende erfpacht is duurder dan een afspraak voor vijftig of - zoals een enkele keer nog voorkomt- 75 jaar. Aan de andere kant: eeuwigdurende erfpacht is goedkoper dan de verkoop van grond, want het blijft grond in erfpacht. Een commissie van drie wijze heren gaat ons daarover nog voor de zomer advies uitbrengen." De namen van de commissieleden wil Van der Burg nog niet bekend maken. De kandidaten zijn inmiddels aangezocht, maar over de precieze taakomschrijving wordt nog gesproken.

Administratieve operatie

Daarna staat de gemeente voor een immense administratieve operatie, zo beseft de wethouder. "De overstap gedurende een tijdvak is vrijwillig. Iedereen krijgt van ons een aanbod. Maar een erfpachthouder kan besluiten het oude contract gewoon uit

te dienen en dan is wellicht pas over een kleine vijftig jaar de laatste herziening aan de orde." Niet alleen kan het lang duren. Onduidelijk is ook hoe groot de belangstelling zal zijn. "Ik kan me voorstellen dat de markt een handje meehelpt. Als iemand in een straat de keuze heeft uit de aankoop van een woning met erfpacht voor bepaalde tijd en eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dan is de laatste categorie wellicht in het voordeel. Banken kijken ook kritisch als de erfpachttermijn binnen een aantal jaren afloopt. Aan de andere kant geldt: de burger moet eeuwigdurende afkoop wel kunnen betalen of financieren. We kunnen over het tempo dus geen voorspelling doen."
Ook heeft Van der Burg nog geen inzicht in de afloop van een juridische procedure van een groep burgers verenigd in SEBA tegen de gemeente. Volgens het Gerechtshof mag de gemeente de voorwaarden aan het einde van een tijdvak niet eenzijdig wijzigen. De gemeente is in cassatie gegaan en het is aan de Hoge Raad daarover een uitspraak te doen. Pas daarna is duidelijk of de overgang naar het nieuwe stelsel nog op juridische gronden wordt belemmerd.

Aantrekkende markt

Herziening van het erfpachtstelsel komt op een moment dat de koopwoningmarkt fors aantrekt – bij één op de zes woningen overbieden potentiële kopers elkaar. Ook boekt de gemeente weer mooie nieuwbouwcijfers. Afgelopen jaar werden meer dan vijfduizend woningen in aanbouw genomen. Zou de bouwproductie door bijvoorbeeld buitenlandse investeerders of binnenlandse institutionele beleggers niet nog meer gebaat zijn geweest bij simpelweg verkoop van grond?
"Daarover wordt heel verschillend gedacht. Ik spreek veelvuldig met particuliere beleggers die bij het uitponden van complexen helemaal niet rouwig zijn om ons erfpachtstelsel. Een koper kan dan kiezen voor een jaarlijkse canon en is dan makkelijker in staat een woning te kopen, " aldus Van der Burg.
En of het voor nieuwbouw uitmaakt? "De afgelopen 119 jaar is de stad ook flink gegroeid." Van der Burg denkt dat daarbij allerlei andere factoren een rol spelen. "We hebben een aantal jaren van relatief geringe groei achter ons. Door de economische crisis bleken allerlei bouwplannen niet meer haalbaar. De gemeente moest zijn ambities bij de uitgifte van de grond flink terugschroeven. Corporaties maken een ommezwaai naar hun kerntaken. Dergelijke zaken leggen een groter gewicht in de schaal dan de aanwezigheid van erfpacht."

Nieuwe bouwlocaties

Hij is optimistisch over de groeikansen van de stad. "Onder ontwikkelaars en beleggers groeit de belangstelling om te investeren de laatste tijd flink. We hebben nog een aantal bouwlocaties in voorraad. Er kan nog gebouwd in onder meer Noord en Nieuw-West en op het Zeeburgereiland. IJburg 2 kan worden aangelegd. Daarmee hebben we ruimte voor zo'n kleine dertigduizend woningen. Maar in het huidige bouwtempo – het college streeft naar een bouwproductie van vijfduizend woningen per jaar- zijn we daar binnen enkele jaren doorheen. Het college heeft daarom een opdracht verstrekt aan de ambtelijke organisatie om voor na 2018 plek te zoeken voor nog eens veertigduizend nieuwbouwwoningen."

(10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e),

Gemeente Utrecht

Internet www.utrecht.nl

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Proclaimer

--