00936

(10)(2e) e[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) e[(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) r[(10)(2e) @amsterdam.nl]

From: (10)(2e)
Sent: Thur 2/16/2017 7:51:34 AM
Subject: Volkskrant artikel
Received: Thur 2/16/2017 7:51:36 AM

1 Welgesteld oproer tegen de Amsterdamse erfpacht

2 Erpachtcontract? Woekerpolis!

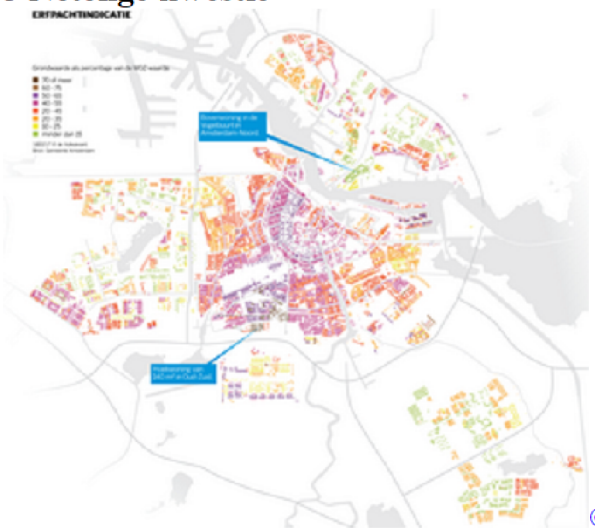
lHet plan van de gemeente Amsterdam voor een 'eeuwigdurende' erfpacht stuit op fel verzet van met name de eigenaren van duurdere woningen. Erpachtcontract? Woekerpolis!
Door: Tjerk Gualthérie Van Weezel 16 februari 2017, 02:00
Honderden actievoerders die het Amsterdamse stadhuis bestormen, dat was alweer een tijdje geleden, maar eind januari stonden ze daar dan. Sinds wethouder Eric van der Burg (VVD) begin januari zijn nieuwe erfpachtplan vrijgaf voor inspraak, kraait het oproer in de hoofdstad.

De overwegend welgestelde grijze demonstranten zijn zich rot geschrokken, want afkopen van hun erfpacht wordt peperduur doordat de waarde van de grond en de woningen de afgelopen twintig jaar explosief is gestegen. Als de plannen van Van der Burg doorgaan, worden huizen in populaire Amsterdamse stadsdelen onbetaalbaar.

Naast de spandoeken op het gemeentehuis heeft de wethouder al zalen vol woedende burgers te woord gestaan en was er vorige week bij een commissievergadering een recordaantal van 34 insprekers. Allemaal zijn ze tegen het plan, net als bijna alle reacties op sociale media. 'Als u dit plan doorzet, dwingt u ons om te verhuizen en plaats te maken voor oliesjeiks of rijke Russen', klinkt het.

Van der Burg blijft benadrukken dat maar een klein deel van de Amsterdamse erfpachters zo slecht af is en zegt serieus werk te maken van de kritiekpunten die volgens hem hout snijden. Maar bij zijn eigen VVD en bij coalitiepartij D66 zijn steeds minder mensen ervan overtuigd dat het licht bijstellen van het plan genoeg zal blijken. Onder de liberalen knaagt het gevoel dat het voorstel fundamenteel onrechtvaardig en onwerkbaar is. De kans dat het dit college zal lukken dit slepende Amsterdamse dossier op een bevredigende manier te sluiten, lijkt erg klein. En dat terwijl het zo'n belangrijke verkiezingsbelofte was van het liberale smaldeel in het stadsbestuur.

3 Netelige kwestie



© de Volkskrant

Erfpachtkaart
pdf (1.5 MB)

Erfpacht is het afgelopen decennium uitgegroeid tot de neteligste politieke kwestie op het Amsterdamse stadhuis. Al meer dan honderd jaar geeft de stad grond uit in erfpacht, waarbij huizenbezitters de grond onder hun woning feitelijk huren van de gemeente. In totaal staan zo'n 130 duizend Amsterdamse koopwoningen op erfpachtgrond, wat neerkomt op bijna alle Amsterdamse huizen buiten het historische centrum. Dankzij het systeem is het de stad vorige eeuw relatief goed gelukt speculatie te beteugelen en gemengde wijken te bouwen. En dankzij het systeem heeft de gemeentekas de

afgelopen decennia kunnen profiteren van de waardestijging van de grond. .

Lang is erfpacht onomstreden geweest, maar begin deze eeuw is dat langzaam veranderd. Om de 50 jaar komt de gemeente langs om voor een nieuw tijdvak af te rekenen met de erfpachter. Dan wordt een nieuwe jaarlijkse canon (huur) afgesproken, of een afkoopsom voor de komende 50 jaar. De hoogte van die bedragen wordt bepaald aan de hand van de marktwaarde van de grond en die is in Amsterdam enorm gestegen, met alle gevolgen van dien voor de erfpacht.

4 Lees ook:

Is erfpacht niet een liberaal ideaal?

En: Erfpacht: afkopen, of elk jaar betalen? (+)

Dat er iets moest veranderen werd onontkoombaar toen de banken zo'n tien jaar geleden besloten dat ze huizen op erfpacht eigenlijk niet meer kunnen financieren als het erfpachtcontract binnen afzienbare tijd moet worden herzien. Het risico bestaat dat de koper zo'n verhoging niet aankan en daarom de hypotheek niet meer kan betalen. Het vorige college (PvdA en GroenLinks) kwam daarom al met een plan om nieuwe erfpacht vast te stellen op het moment dat een huis wordt verkocht. Maar dat voorstel trokken zij in nadat boze erfpachters een referendum hadden afgedwongen.

Het nieuwe college van D66, VVD en SP, dat in 2014 aantrad, wil de kwestie beslechten door 'eeuwigdurende' erfpacht in te voeren. Daarbij koopt de erfpachter de canon voor eens en voor altijd af, of betaalt hij tot in de eeuwigheid jaarlijks een bedrag dat slechts stijgt met de inflatie. Dat geeft dus duidelijkheid. En sinds afgelopen zomer wordt nieuwe bouwgrond eeuwigdurend uitgegeven. Alleen bleef de vraag tegen welke prijs 'oude' erfpachters zouden mogen overstappen naar het nieuwe systeem.

De uitslag van die berekening heeft er bij veel erfpachters ingehakt

Sinds januari is dat bekend. Alle erfpachters hebben van de gemeente een brief gekregen met het voorstel. Met een verwijzing naar een 'rekentool' waarop zij kunnen uitrekenen hoeveel zij zouden moeten betalen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitslag van die berekening heeft er bij veel erfpachters ingehakt. Vooral in de dure stadsdelen Zuid en Watergraafsmeer moeten bewoners vaak enkele tonnen betalen om hun erfpacht voor eeuwig af te kopen. Overstappen naar een jaarlijkse betaling betekent voor velen dat hun canon tientallen keren over de kop gaat.

De uitermate technische erfpachtdiscussie, die de afgelopen jaren vooral gevoerd werd door gepensioneerde econometristen en een select groepje erfpachters, heeft zo ineens de aandacht van tienduizenden Amsterdammers. Dat het verzet vooral komt uit welgestelde wijken, komt door de manier waarop de erfpacht sinds 2001 wordt berekend. De gemeenteraad besloot toen dat waardestijgingen van huizen bijna volledig kunnen worden toegerekend aan de grond. Bij een huis in Amsterdam-Zuid dat zeven ton waard is en ongeveer drie ton kost om te bouwen, is de grond vier ton waard, redeneert de gemeente. En die vier ton komt dus ook de gemeente toe, is grofweg de redenering. Een vergelijkbaar huis in Amsterdam-Noord is al snel drie ton goedkoper en dan claimt de gemeente dus 'maar' 1 ton voor de grond.

Tekst gaat verder onder de video.

Eén keer werd het Van der Burg afgelopen weken te veel. Toen vergeleek een inspreker zijn plan met de rekeningen en boetes die Joodse Amsterdammers van de gemeente kregen toen zij terugkeerden uit de kampen wegens niet betaalde erfpacht. Na die opmerking was het humeur van de wethouder zo slecht dat de vergadering werd afgelast. Maar verder blijft hij al zijn critici mannoedig te woord staan.

Van der Burg zegt tegen die critici, onder wie veel partijgenoten, dat hij erfpachters matst door ze af te rekenen op basis van de waarde van hun huis in 2014. En dat zijn rekentool slechts inzichtelijk maakt wat erfpachters in het oude systeem ook al boven het hoofd hangt. Huizen in Amsterdam zijn nu eenmaal veel meer waard geworden en dat betekent ook een hogere erfpacht. Dat blijkt als geruststelling weinig effectief. 'Een slecht systeem moet je niet vervangen door een ander slecht systeem', werpen die erfpachters tegen.

Veel insprekers vergelijken hun erfpachtcontract met een woekerpolis, ze wisten niet eens dat ze dit boven het hoofd hing. Pijnlijker nog zijn de commentaren van erfpachters in Zuid die wel degelijk doorhadden dat er een onzekere herziening dreigde. Op basis van de verhogingen die de gemeente tot 2014 oplegde, konden zij ervan uitgaan dat ze maximaal 15 procent van hun woningwaarde moesten betalen om hun erfpacht voor de volgende 50 jaar af te kopen. Nu kijken ze tegen zo'n 70 procent van hun woningwaarde aan. Het nieuwe systeem is voor hen dus veel duurder dan het oude.

5 Extra korting

Van der Burg geldt als een van de meest ervaren en slimste politici die er op het stadhuis rondlopen, maar deze situatie zou zelfs voor hem weleens te ingewikkeld kunnen blijken. Door duidelijke fouten te herstellen kan hij wat leed

verzachten. En misschien kan hij nog wat extra korting geven. Maar al te veel toegeven kan hij niet. Afspraak in de coalitie is namelijk dat het nieuwe systeem de inkomsten van de gemeente niet te veel mag beïnvloeden. En daar zal de SP de liberale coalitiegenoten zeker aan houden.

Mocht het Van der Burg toch lukken zijn plan komende maanden zo aan te passen dat hij de steun krijgt van de gemeenteraad, dan nog is het slagen van zijn plan zeer onzeker. De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam heeft al aangekondigd dat zij in dat geval 'vrijwel zeker' alsnog een referendum zal afdwingen. Zo blijft de onzekerheid over erfpacht dus nog wel even boven de hoofdstad hangen. Met als enige verschil dat Amsterdamse huizenbezitters en -kopers zich daar nu massaal van bewust zijn.

---

6 'We moeten waarschijnlijk verhuizen'



'We moeten waarschijnlijk verhuizen.' © Freek van den Bergh/de Volkskrant

Gert-Jan Vernooij (53) bewoont met zijn vrouw een hoekwoning van 140 vierkante meter in Amsterdam-Zuid. Hij is ict'er, zijn vrouw is verpleeghuisarts. Samen verdienen ze ruim drie keer modaal. Hun kinderen zijn het huis uit.

Erfpacht nu: ruim 400 euro per jaar tot 2028.

Erfpacht volgens het voorstel: vanaf 2028 ruim 10 duizend euro per jaar, jaarlijks verhoogd met inflatie. Of eeuwigdurend afkopen voor 320 duizend euro.

'Het is natuurlijk een luxedrama, maar toch was het een enorme schok toen ik erachter kwam dat we waarschijnlijk zullen moeten verhuizen door de erfpacht. Op basis van wat ik zo om mij heen hoorde over andere buurten, was ik ervan uitgegaan dat we misschien wel een ton zouden moeten betalen bij het aflopen van ons huidige contract. Maar dik drie ton, daar schrok ik echt van.

'We kochten ons gezinshuis in 1996 voor 650 duizend gulden. In de jaren daarna verrees direct naast ons buurtje de Zuidas, de woningprijzen gingen daardoor heel hard omhoog. Nu is ons huis meer dan een miljoen euro waard. Dat is leuk, maar je hebt niets aan dat geld zolang je in je huis wilt blijven wonen.

'De herziening in 2028 speelt precies rondom onze pensionering. Misschien kunnen we die jaarlijkse canon van 10 duizend euro nog wel betalen, maar het zou eigenlijk onverantwoord zijn. En dat terwijl we altijd het gevoel hadden dat we heel

netjes met onze financiën zijn omgegaan. De wethouder zegt steeds dat dit ons in het oude stelsel ook zou zijn overkomen. Dat zal wel waar zijn, maar als je nieuw beleid maakt, moet het toch beter zijn dan oud beleid.'

---

7 'Ik denk dat we eeuwigdurend afkopen'



'Ik denk dat we eeuwigdurend afkopen.' © Freek van den Bergh/de Volkskrant

Bas Ponsioen (39) bewoont met zijn vriendin en twee zonen een bovenwoning in de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord. Hij werkt als onderzoeker aan de Universiteit Utrecht, zij is docent Nederlands als tweede taal. Samen verdienen ze ongeveer anderhalf keer modaal.

Erfpacht nu: afgekocht tot 2056.

Erfpacht volgens het voorstel: vanaf 2056 maximaal 450 euro per jaar plus de inflatie. Of nu voor eeuwig afkopen voor een bedrag tussen de 4.000 en 7.500 euro.

'Ruim een jaar geleden kochten we onze dubbele bovenwoning van een woningcorporatie. Door de zolder bij het huis te trekken hebben we nu een appartement van drie verdiepingen van ruim 100 vierkante meter. De prijs viel mee omdat Noord nog een relatief goedkoop stadsdeel is, al stijgen de prijzen hier ook snel. Inclusief verbouwing kostte het ons ongeveer 280 duizend euro. Voor Amsterdamse begrippen was dit een buitenkans.

'Van erfpacht heb ik altijd het gevoel gehad dat ik het ongeveer begreep, maar mogelijk niet helemaal. Liever had ik het natuurlijk niet gehad, maar bijna alle huizen in Amsterdam staan op erfpachtgrond. Ik beschouwde het dus als een fraaie bruidsschat dat de canon tot 2056 is afgekocht. Wie dan leeft, wie dan zorgt, denk je bij zo'n datum.

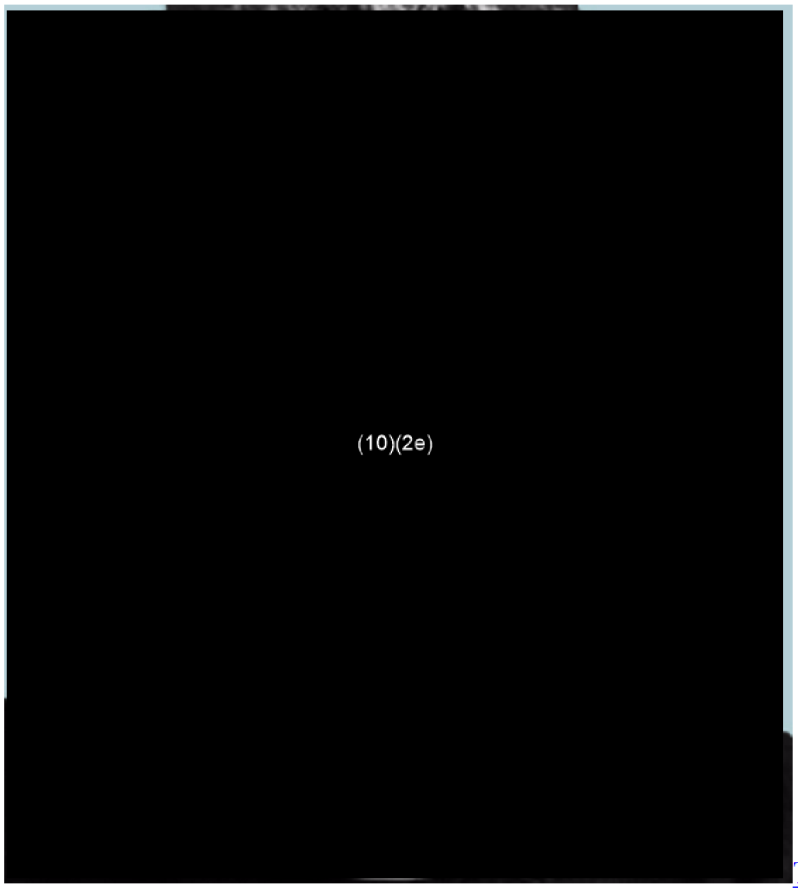
'Maar als dit voorstel echt zo wordt aangenomen, denk ik toch dat we nu al eeuwigdurend afkopen. De prijs valt me mee en aangezien de prijzen in Noord hard zullen stijgen, zou dat in de toekomst weleens anders kunnen zijn. De kans dat ik voor 2056 al lang ben verkast, is natuurlijk groot. Maar het zal nieuwe eigenaren bij de verkoop wel een gevoel van zekerheid geven.'

Dit is een artikel van Volkskrant Plus. Volkskrant Plus artikelen zijn exclusief voor abonnees.

-
-
-
-

Volg en lees meer over:

- Wonen in Amsterdam
- Amsterdam
- Erfpacht
- Noord-Holland
- Economie



(10)(2e)

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.