Erfpacht

De paniek onder huizenbezitters is onderschat **10**

00852

Erfpacht Wethouder Van der Burg verdedigt overstapregeling

‘Deze erfpachtdeal was het hoogst haalbare’

De huizenhoge overstapkosten in de Amsterdamse erfpachtplannen brengen menige huizenbezitter in paniek. ‘Dat heb ik onderschat,’ zegt wethouder Eric van der Burg. Hij hint op versoepeling.

Michiel Couzy
Roelf Jan Duin
GEMEENTEPOLITIEK



Reacties op zijn erfpachtplannen had wethouder Eric van der Burg wel verwacht. Maar hij schrok van de hoeveelheid en de heftigheid. “Mensen zijn in paniek geraakt,” zegt de wethouder van financiën, een week nadat hij de overstapregeling voor circa 120.000 erfpachters bekendmaakte.

De online rekentool om uit te rekenen wat het kost om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, is al tienduizend keer ingevuld. Sommige woningeigenaren kwamen er tot hun schrik achter dat ze tienduizenden euro’s moeten betalen als ze besluiten om de erfpacht af te kopen.

Bezorgde huizenbezitters belden massaal met het telefoonteam van de gemeente of richtten zich via Twitter direct tot Van der Burg. “Sommigen beginnen meteen te schelden, daar kan ik niet zoveel mee. Maar er zijn ook mensen die echt geschrokken zijn. Die hadden zich nooit erg beziggehouden met hun erfpacht. Ze kwamen er nu achter dat een zwaard van Damocles boven hun hoofd hangt. Maar dat hing er altijd al. Alleen nu kunnen ze het zien.”

Het gaat om heel veel geld, mensen hebben niet zomaar 30.000 euro op de plank liggen.
“Daarover gaan de meeste reacties. Maar in het huidige systeem gaat het ook om veel geld. Als je erfpachttermijn afloopt, volgt een forse stijging, alleen weet je dan niet hoe groot die is. Het nieuwe stelsel maakt een einde aan die onduidelijkheid.”

Maar mensen zijn helemaal niet bezig met wat hun in, pak ’m beet, 2035 te wachten staat.
“Dat heb ik onderschat. De rekentool had er eigenlijk al veertig jaar geleden moeten zijn, dan was iedere erfpachter veel beter op de hoogte geweest.”

Leiden deze reacties bij u tot twijfel?
“Als we fouten zien, gaan we die aanpassen. Maar ik heb nog geen fout ontdekt, daarvoor is het nog te vroeg. De inspraak is begonnen en die nemen we serieus. Het is nu al duidelijk dat de meeste reacties zullen gaan over het minimum en maximum van de buurtstraatquote die bepaalt welk deel van de WOZ-waarde bij de grond hoort. Veel insprekers zullen pleiten voor het minimum, dan zijn ze minder geld kwijt. Het is goed voor te stellen dat dit tot aanpassingen leidt.”

U had beloofd dat het kortingspercentage niet met een 1, een 2 of een drie zou beginnen. Is 28 procent korting dan niet te gering?
“In mijn ogen maak ik deze belofte waar. Want ik bied de mogelijkheid om erfpacht eeuwigdurend af te kopen tegen de WOZ-waarde van 2014. Sindsdien is die minimaal 28 procent gestegen. Daarbovenop geldt nog een korting van 10 procent.”

Wordt dat meer bij voldoende protesten?
“Het ligt niet voor de hand dat het college dat gaat doen. Aan de andere kant: we nemen de inspraak serieus.”

Waarom verschilt de waardering tussen straten, wijken of hofjes die identiek lijken?
“Omdat ze in details niet helemaal identiek zijn. Is de straat doodlopend of geschikt voor doorgaand verkeer, liggen veel balkons op het zuiden, dat soort zaken speelt ook een rol.”

Linkse partijen vrezen bevoordeling van rijke Amsterdammers. Zij kunnen erfpacht voor altijd af te kopen, minder bedeelden niet. Hebben deze critici een punt?
“Ja, rijke mensen kunnen inderdaad makkelijker afkopen, maar dat geldt in het huidige stelsel ook. Alleen doen ze het dan niet nu maar over twintig of dertig jaar. Dus dat heeft niets te maken met de nieuwe plannen. Deze verschillen zijn inherent aan erfpacht en aan kapitalis-

‘Rekentool had er al veertig jaar moeten zijn, dan was iedere erfpachter veel beter op de hoogte’

128122



→ **Eric van der Burg: 'Laat vooropstaan dat Amsterdammers nooit dingen moeten doen omdat de wethouder dat zegt.'** FOTO RINK HOF

me: rijke mensen kunnen ook een duurder huis en een duurdere auto kopen."

Jaagt u hiermee minder rijke Amsterdammers de stad uit?
"Nee, want die kunnen kiezen voor eeuwigdurende canonbetaling. Dat is voordeliger en daarmee sluiten ze een eeuwig contract met de gemeente. Wat er in de toekomst ook verandert, het recht op deze canon blijft."

De ellende met woekerpolissen heeft mensen geleerd geen financiële producten af te nemen die ze niet begrijpen. Veel mensen begrijpen dit ook niet. Moeten ze het dan wel doen?
"Laat vooropstaan dat Amsterdammers nooit dingen moeten doen omdat de wethouder dat zegt. Ik zou zelfs zeggen: bij twijfel niet doen. Dus laat je goed adviseren door mensen die hier verstand van hebben. Dat kan veel geld schelen."

Had u niet liever de hele erfpacht afgeschaft?
"Ja, als VVD'er ben ik voor eigendom van de grond maar dat was in de onderhandelingen met D66 en SP niet haalbaar. En bij de verkiezingen in 2014 hebben de meeste mensen gestemd op partijen die voor erfpacht zijn. Naast de VVD is alleen het CDA is ook voor totale afschaffing, maar dat heeft 1 zetel. Dus deze deal was het hoogst haalbare en de uitwerking kan ik goed voor mijn rekening nemen. Dit voorstel is gemiddeld voordeliger dan het huidige stelsel."

Brieven van huiseigenaren → 62

VERENIGDE STATEN

Vrouw, ontvoerd als baby, na 18 jaar terecht

Een vrouw die achttien jaar geleden was ontvoerd uit een ziekenhuis in de Amerikaanse stad Jacksonville is terecht. Ze is op aanwijzing van tipgevers deze week gevonden in Walterboro in de staat South-Carolina. Een dna-test heeft bevestigd dat zij inderdaad (10)(2e) is, als baby meegenomen door een vrouw die zich voordeed als verpleegster. De politie heeft de 51-jarige (10)(2e) gearresteerd voor de ontvoering. (10)(2e) beschouwd (10)(2e) als haar moeder. (ANP)

VERKIEZINGEN

(10)(2e) claimt eerste recht op naam 'Artikel 1'

(10)(2e) en haar nieuwe partij hebben als eerste de naam Artikel 1 vastgelegd. Stichting Radar/Art. 1, die een rechtszaak heeft aangespannen om (10)(2e) en consorten te verbieden de naam te gebruiken, heeft daardoor geen kans van slagen, denkt (10)(2e) De stichting, een antidiscriminatiebureau, stelt dat de naam Artikel 1 al jaren de hare is. (10)(2e) heeft de stichting uitgenodigd voor een gesprek, zei ze gisteren in het tv-programma *De Nieuwe Maan*. (ANP)

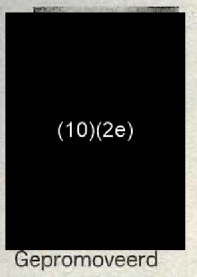
Bijdragen voor Het Hoogste Woord kunt u sturen aan Het Hoogste Woord, Postbus 433, 1000 AK Amsterdam of aan hethoogstewoord@parool.nl. Bijdragen mogen niet langer zijn dan zeshonderd woorden. De redactie behoudt zich het recht voor stukken in te korten.

Ik ontmoette veel professionals die ook waren gestopt met hun opleiding tot specialist


FOTO GETTY IMAGES

snoepwinkel. Ook groeide het besef dat ik erg waardevol was voor verschillende bedrijven door mijn kennis over zorgprocessen, de sociale vaardigheden en het analytische denken dat je tijdens je opleiding tot dokter leert. Op een gegeven moment raakte ik in gesprek met een groep jonge ambitieuze artsen die ondernemen. Met een team van andersdenkenden werk ik nu als consultant en projectleider en hebben wij als doel veranderingen en verbeteringen in de zorg te katalyseren van binnenuit.

Uiteindelijk ben ik dus uit mijn fuik ontsnapt. Maar misschien heb ik wel nooit in een fuik gezeten. De weg die ik bewandeld heb, heeft me gebracht waar ik nu ben: op een plek van eindeloze mogelijkheden. Ik ben optimistisch en zie veel kansrijke ontwikkelingen in de zorg en om hier deel van uit te mogen maken, is een magisch gevoel.



Gepromoveerd arts, werkzaam als arts-consultant bij zorgconsultancybedrijf Kinase.

Geef mij maar Noord

Een paar uurtjes in het centrum en je verlangt terug naar Noord. Wat een drukte zeg, hordes mensen die over Damrak, Nieuwendijk en door de Kalverstraat lopen. Je kunt als het ware over de hoofden lopen.

Ondanks de lange rijen voor de musea, Madame Tussauds, de ijs-, kaas- en Nutellawinkels die allemaal tjokvol zitten, is en blijft Amsterdam prachtig. Maar een bioscoopje pakken, rondkijken en wat winkelen is vandaag de dag eerder een slagveld dan het uitje zoals we vroeger tijdens de schoolvakanties gewend waren.

We hadden vandaag zelfs een schrikmoment, toen een politieauto met sirene er niet doorheen kon komen. Te veel mensen die overal met haast overstaken, waardoor de politie om de paar meter moest stoppen. Ik wil er niet aan denken dat iemand ergens met angst en beven op de politie zit te wachten en dat die wellicht net te laat is.

Wij waren blij toen we aan het eind van de dag het IJ konden oversteken. Geef mij maar Noord, met zijn rustige, ruime, groene en dorpse karakter, waar oude en nieuwe Noorderlingen naar tevredenheid wonen en leven.

Canan Uyar, Amsterdam

Republiek Amsterdam



Van der Burgs kroonjuweel

Eric van der Burg is het jaar goed begonnen. Als hij geen wethouder maar voetballer was, zouden we zeggen dat de VVD'er scherp uit de winterstop is gekomen.

Vorige week, het kerstreces was nog niet eens ten einde, presenteerde hij het nieuwe erfpachtstelsel. Afgelopen dinsdag stemde het college in met zijn voorstel een brug aan te leggen over het IJ.

Twee besluiten in één week die, als ze door de raad komen, zonder meer historisch zijn. Het huidige erfpachtstelsel gaat dan na ruim 120 jaar op de schop en door de brug wordt Noord na al die eeuwen eindelijk verbonden met het centrum.

De vraag is of Van der Burg ook echt historie gaat schrijven. Dan moet de gemeenteraad wel instemmen met zijn plannen. Wat de brug naar Noord betreft, zal dat geen probleem zijn. Partijen zullen hoogstens meer willen; waarom niet sneller, waarom geen tweede brug of een tunnel onder het IJ?

Bij erfpacht ligt dat anders. De plannen hebben veel losgemaakt in de stad, zoveel is duidelijk. Dat merkte ik vorige week al langs de lijn bij de voetbalclub en zelfs zaterdagavond in de kroeg, waar het gesprek met vrienden, tot mijn verbazing, al snel over erfpacht ging. Voor de goede orde: normaal gesproken praten we over andere zaken. Ook de krant ontving veel reacties van lezers.

Dat is winst, want Amsterdamse huizenbezitters hadden tot nu toe een blinde vlek voor erfpacht. Die was voor jaren afgekocht, of stond vast, dus waarom zouden zich daar nog druk om maken?

Nu komt boven tafel hoe duur erfpacht eigenlijk is en daar schrikken veel Amsterdammers van. De weerstand tegen het nieuwe stelsel lijkt te groeien. Ik verwacht dat veel huiseigenaren zich vanaf deze weken zullen melden voor inspraak.

Het historische besluit lijkt nog ver weg, want een meerderheid is niet vanzelfsprekend en zal door alle opgewonden reacties ook niet dichterbij komen.

Eigenlijk is niemand écht blij met het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. De VVD zou het liefst nog verder gaan en erfpacht helemaal afschaffen. Coalitiegenoot D66 is ongewoon kritisch en SP zal alleen instemmen, omdat de partij dat heeft beloofd in het coalitieakkoord.

Oppositiepartijen PvdA en GroenLinks zijn kritisch over de plannen, omdat zij vrezen dat rijke Amsterdammers er meer van profiteren. Zij hebben het geld om hun erfpacht in één keer af te kopen en zijn dan overal van af. Minder vermogende huizenbezitters moeten tot in de eeuwigheid een jaarlijks oplopend bedrag betalen.

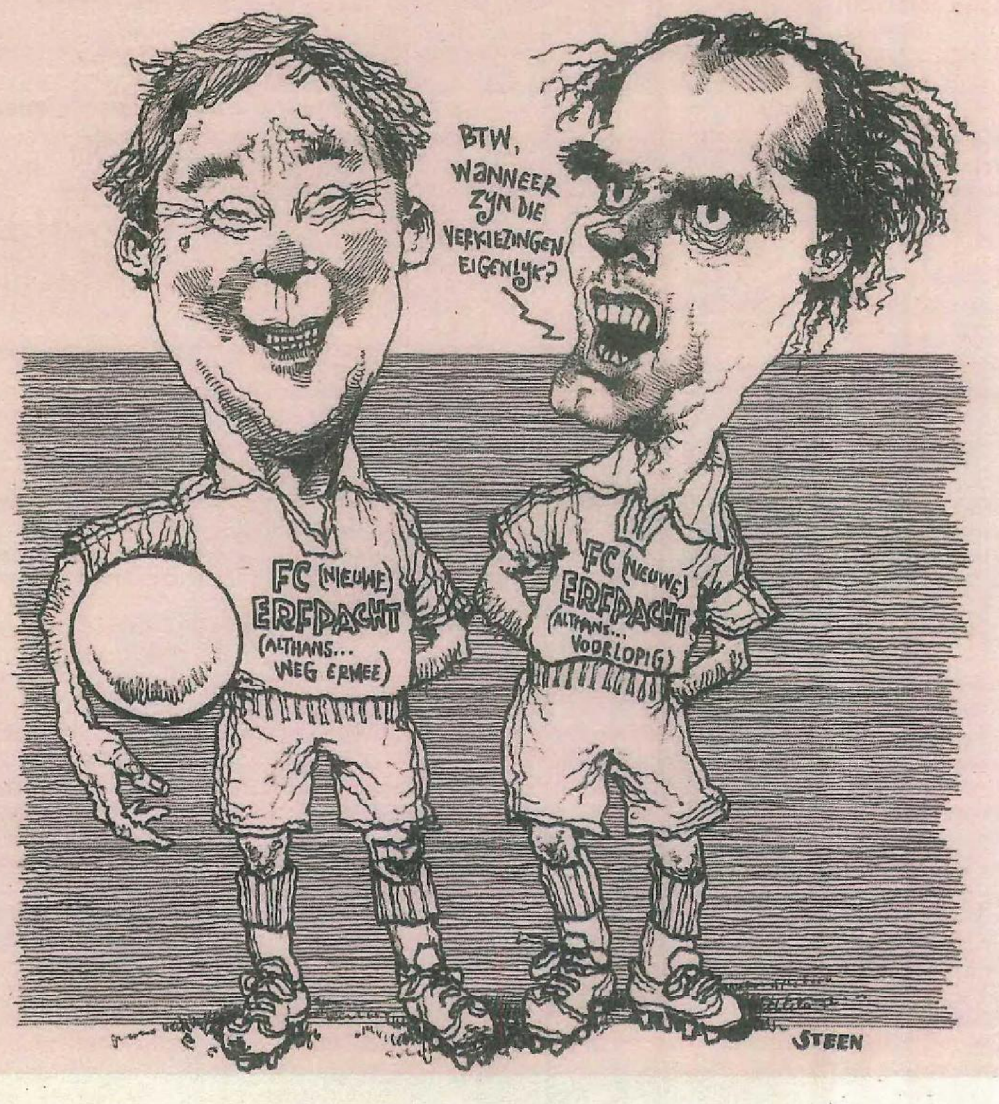
Feitelijk staat een minderheid van de raad achter de plannen van Van der Burg, maar door de coalitieverplichtingen van de SP komt hij toch aan een meerderheid, al is die kunstmatig.

Tot dusver toont de SP zich een trouwe coalitiegenoot, maar blijft dat zo als de partij bij de Tweede Kamerverkiezingen een nederlaag lijdt en besluit tot een nieuwe, activistische koers?

Een referendum ligt op de loer en zal tot meer onzekerheid leiden. Recente ervaringen leren dat burgers referenda gebruiken om af te rekenen met de politiek en uit de eerste reacties lijkt dat huizenkopers nog niet staan te trappelen om voor de plannen te stemmen.

Voor Van der Burg is een nieuw erfpachtstelsel het kroonjuweel van deze coalitie. Om zijn belofte waar te maken, heeft hij al zijn overtuigingskracht en ervaring nodig. En dan nog moet het meezitten.

Michiel Couzy
m.couzy@parool.nl



00852

Het Parool

Uitgever/directeur
(10)(2e)

Hoofdredactie
(10)(2e) (10)(2e)
(adjunct)

Verslaggeverij
(10)(2e)

Kunst & media
(10)(2e)
(10)(2e)

Het Hoogste Woord
(10)(2e)

Eindredactie
(10)(2e)

PS
(10)(2e)

Nieuwsdienst
(10)(2e)

Artdirector
(10)(2e)

Vormgeving
(10)(2e)

Beeldredactie
(10)(2e)

Secretariaat
(10)(2e)

Administratie
(10)(2e)

Agenda
(10)(2e)

ICT
(10)(2e)

Erfpacht **Veel addertjes onder het gras**

‘Schijnvertoning van gemeente’

De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht jaagt veel lezers op de kast. ‘Huiseigenaren blijven zo dubbel gepakt.’



ILLUSTRATIE MEREL (10)(2e)

Nietszeggende antwoorden

De erfpacht wordt doorgedrukt, ondanks heftige bezwaren van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en ruim 36.000 Amsterdammers die de petitie hebben getekend. De laatste tijd heb ik regelmatig de raadsvergaderingen gevolgd waar verontruste bewoners zich uit konden spreken. Opvallend was de manier waarop wethouder Eric van den Burg totaal nietszeggende antwoorden kan geven.

De gemeente komt nu met een grote advertentie: ‘Geef uw mening.’ Die is al jarenlang gegeven door verontruste Amsterdammers en volkomen genegeerd.

Dit is een schijnvertoning.

(10)(2e), Amsterdam

Pervers systeem

Begrijp ik het goed? De mensen die de erfpacht voor eeuwig hebben afgekocht, zullen de kosten daarvan willen verrekenen bij verkoop en dus stijgen de huizenprijzen. Daardoor stijgt ook de WOZ-waarde voor mensen die het niet hebben gedaan, en dat levert hun een extra verhoging van hun canon op. Wat een pervers systeem.

(10)(2e), Amsterdam

WOZ-waardering

De waarde van de grond onder een huis is bij erfpacht eigendom van de gemeente. Deze waarde wordt simpelweg bepaald door de marktwaarde van een pand te verminderen met de (her)bouwkosten van het pand op die bouwgrond. Wat weinig eigenaren van een huis op erfpachtgrond lijken te weten, is dat de WOZ-waardering van een dergelijk pand volgens de wet dient te worden getaxeerd alsof die grond eigen bezit is van de pandeigenaar.

Oftewel: de huiseigenaar krijgt van de gemeente een WOZ-waardering alsof de grond van hem is en deze WOZ-waarde wordt bij veel belastingen als deel van het vermogen als uitgangspunt genomen. In het nieuwe plan blijft die situatie ongewijzigd, dus de eigenaren van panden die op erfpachtgrond staan, worden nog altijd dubbel gepakt.

(10)(2e), Amsterdam

Zeer nadelig

Sinds dinsdag kunnen we op de website van Amsterdam berekenen hoeveel het kost om erfpacht af te kopen. De gemeente Amsterdam doet het voorkomen dat het op dit moment erg voordelig is om dit te doen, omdat het canonpercentage erg laag is (2,39 procent). Wat echter niet duidelijk wordt gecommuniceerd, is dat bij een laag canonpercentage ook een zeer laag verdisconteringenpercentage hoort, wat erg nadelig is. Een rentestijging van maar 2 procent (we zitten momenteel op het laagste percentage ooit) levert een afkoopsomvermindering op van rond de 50 procent, ook al is de jaarlijkse canon dan wat hoger.

(10)(2e), Amsterdam

Straatquote

De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht resulteert in onbetaalbare afkoopsommen en canons voor Amsterdammers met bestaande erfpachtcontracten. De gemeente hanteert twee uitgangspunten voor bestaande erfpachters: WOZ-waarde en straatquote. De straatquote, een indicator voor de kwaliteit van de locatie, is gerelateerd aan de WOZ-waarde. Deze loopt van 60 procent in Centrum tot 9 procent in Zuidoost. WOZ-waarde en straatquote versterken elkaar en leiden tot grote rechtsongelijkheid tussen erfpachters. Pachters in Centrum betalen bij een gelijke WOZ-waarde vijf keer zoveel erfpacht als pachters in Nieuw-West of Zuidoost. Bij een gelijke vloeroppervlakte wordt dat zelfs twaalf keer zoveel!

Woningcorporaties worden sterk bevoordeeld. De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt 215 euro per vierkante meter, ongeacht de locatie. Bij verkoop of verhuur in de vrije sector moeten woningcorporaties extra erfpacht afdragen. Voor Centrum is dat 284 euro per vierkante meter. Maar dat brengt de

00852

'Kwalijk is ook dat de gemeente druk uitoefent op erfpachters om dit jaar nog over te stappen'



erfpachtgrondwaarde slechts op 499 euro per vierkante meter voor een woning in Centrum en de totaalprijs voor een woning van 50 vierkante meter op 24.950 euro. Bij een vierkante meterprijs van 6000 euro (en een WOZ-waarde van drie ton) en een staatquote van 60 procent moet de particuliere erfpachter in Centrum 160.380 euro betalen. Ruim zes keer zoveel.

Kwalijk, ten slotte, is dat de gemeente druk uitoefent op bestaande erfpachters om dit jaar nog over te stappen: een gunstiger WOZ-waarde in 2014 zou een korting van minstens 28 procent opleveren. Of de WOZ-waarde blijft stijgen, is de vraag, aangezien veel erfpachters het geld niet hebben voor afkoop en huizen op voortdurende erfpacht in prijs kunnen dalen.

(10)(2e) (10)(2e)

vereniging Verontruste Erfpachters Amsterdam

128122