Gemeente Amsterdam

Overzicht mediaberichten sinds collegebesluit eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (Werkgroep Communicatie)

Datum *21 juni 2016*

Het college van B&W stemde 24 mei in met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw vanaf 1 juli 2016. Op 27 mei werd dit nieuws bekend gemaakt. Naast de nieuwe Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid, werd ook het grondprijsbeleid openbaar gemaakt. Hoe reageerden media en stakeholders op dit nieuws?

SAMENVATTING

- Van 27 mei – 21 juni zijn er 536 berichten geweest die voldoen aan de zoekopdracht in Coosto.
- 207 berichten werden verstuurd op 27 mei, de dag waarop collegebesluit bekend werd gemaakt.
- Rondom de raadscommissie op 15 juni gebeurde er weinig (10 berichten op 15 juni, 13 berichten op 16 juni). Deze berichten kwamen voornamelijk van raadsleden en bekende twitteraars als SEBA en Jord Stam en ging vooral over het canonpercentage.
- Merendeel is een enkel bericht met verkondiging van het nieuws. Bericht is opgepikt door: vastgoedmedia, politieke/binnenlandsbestuur media, landelijke media (Telegraaf, Metro, Parool, ANP, Nu.nl), lokale media.
- Auteurs van de berichten:
    - 128 berichten zijn van SEBA
    - 22 berichten van StopErfpacht
    - 11 berichten van HuisjeopVlie
    - 8 berichten van [redacted]
- Sentiment is overwegend negatief of als het om een nieuwsbericht gaat neutraal. Enkele positieve berichten komen uit de VVD-hoek. Argwaan over de risico-opslag en de kosten voor overstappers blijft.
- Opvallend is een uitgebreide discussie op Twitter (118 tweets) over of het canonpercentage leidt tot een verdubbeling na 15 jaar. SEBA beweert dit, maar gebruikt een verkeerde berekening. Zie: https://twitter.com/erfpacht_SEBA/status/738265914752258048
- Headlines:

  - Einde erfpacht (Telegraaf)
  - Gemeente biedt binnenkort eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw (AT5)
  - College stemt in met eeuwigdurende erfpacht nieuwbouw (Parool)
  - Alle grond voor nieuwbouw in Amsterdam voortaan op eeuwigdurende erfpacht (Vastgoedjournaal)
  - Weinig weerstand tegen nieuw erfpachtstelsel voor nieuwbouw (Oost-online)
  - Eeuwigdurende erfpacht in de hoofdstad (Blikopnieuws)
- Woordgebruik:
  - Een mijlpaal
  - Wethouder van der Burg schrijft geschiedenis
  - Historisch moment
  - Een champagnemoment
  - De eerste stap (om het erfpachtstelsel te veranderen)
  - De kogel is door de kerk
  - Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw is een feit
- Onderwerpen:
  - Afkopen voor veel mensen niet betaalbaar
  - Verdubbelt de grondwaarde na 10-15 jaar?
  - Wat is het risico dat de gemeente loopt?
- Reacties politiek
  - "Dit is het makkelijke deel," reageerde Daniël van der Ree (VVD) vanochtend. De discussie zal pas echt losbarsten bij het volgende hoofdstuk: invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande woningen.
  - "Ik wist niet dat dit eraan zat te komen," zegt Jorrit Nuijens van GroenLinks. "Ik had liever over alles meegepraat."
  - Diederik Boomsma (CDA): Erfpachtvoorstel nog niet goed. College houdt oa vast aan veel te hoog canonpercentage. Absurde risicoopslag eruit!

EFFECTEN

- Sinds 27 mei 85 nieuwe aanmeldingen voor de nieuwsbrief (totaal: 2006). 26 hiervan zijn binnengekomen op 30 mei. Het is onduidelijk waarom op deze dag zoveel aanmeldingen waren. Mogelijk heeft dat te maken met het nieuwsbericht op Bouw & Wonen over het collegebesluit dat op 30 mei verscheen.
- 1 nieuwe aanmelding voor het klantenpanel, 0 nieuwe aanmelding voor het ondernemerspanel
- 0 aanvragen voor het erfpachtspreekuur
- 14 vragen via mail of website

STATS WEBSITE (27 mei – 21 juni)

- De gehele erfpachtwebsite (alle pagina's): 18.911 views (ter vergelijking: in de vier weken ervóór werd de website 18.485 keer bekeken. Dit is een verlaging ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar. In januari werd de website bijvoorbeeld 44.088 keer bekeken, in februari 24.851 keer, in maart 30.093. Vorig jaar rond deze tijd werd de website 7.844 keer bekeken.)
- Nieuwsbericht: 1.385 views sinds verschijnen (ter vergelijkingen het bericht over de Hoge Raad werd 896 keer bekeken)
- Het interview met 5.1.2e 5.1.2e : 251 views sinds verschijnen
- Het uitleg artikel over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw: 672 views sinds verschijnen
- Artikel over berekening kosten: 2.073 views sinds verschijnen
- Voor wie: 207 views sinds verschijnen
- Bericht over kritiek VEH: 259 views

TWEETS

GaaspMakelaars 268 volgers - 1,8 invloed
College B&W Amsterdam kiest voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw vanaf 1/7/2016 - check algemene bepalingen! https://t.co/cJvu8Do2m3

stoperfpacht 111 volgers - 2,1 invloed
5.1.2e @ericvanderburg @VVDAmsterdam einde #erfpacht in A'dam of in parallel universum?? Niet kunnen afkopen=eeuwig #canon betalen

stoperfpacht 111 volgers - 2,1 invloed
Alleen einde #erfpacht voor Amsterdammers met genoeg geld! Het merendeel van de #erfpachters 'mogen' eeuwige canon betalen. @VVDAmsterdam

stoperfpacht 111 volgers - 2,1 invloed
VEH: Nieuw #erfpachtstelsel Amsterdam is duur en ingewikkeld! Waar blijft de toezichthouder? @telegraaf @AutoriteitFM @VVD @D66 @SPnl

johanneke150 1.331 volgers - 5,0 invloed
Dat zien wij verkeerd, aldus @Erfpacht020. Dus nieuwe #erfpacht calculatie is niet ingewikkeld en duur? https://t.co/wcnkozrOmY #Amsterdam

DiederikBoomsma 826 volgers - 4,4 invloed
Erfpachtvoorstel nog niet goed. College houdt oa vast aan veel te hoog canonpercentage. Absurde risicoopslag eruit! https://t.co/JEViScr3W3)

huisjeopvlie 408 volgers - 2,1 invloed

@DiederikBoomsma is geen risico opslag maar een zakkenvul opslag. rendement grondbezitters in nederland (zonder herontwikkeling) rond 0.6%

Spacemakersnl 7.486 volgers - 2,2 invloed
Vereniging Eigen Huis niet enthousiast over erfpachtplannen Amsterdam https://t.co/XtXb2BVJJv

erfpacht_SEBA 432 volgers - 1,3 invloed
Amsterdam verhoogt erfpacht grondprijzen met minimaal 17,3%, terwijl huizenprijzen nog 1% onder niveau 2008 liggen.

erfpacht_SEBA 432 volgers - 1,3 invloed
Poetin aan de Amstel. College gaat VOLLEDIG voorbij aan rapport MWC. Ondanks toezegging, niet eens behandeld in Grondprijsbeleid erfpacht.

erfpacht_SEBA 433 volgers - 1,5 invloed
.@Erfpacht020 Op meerdere plaatsen aangekondigd, maar nergens een inhoudelijke reactie over canon%. Of missen we iets?

Erfpacht020 650 volgers - 14,2 invloed
@erfpacht_SEBA College legt in raadsvoordracht uit dat canon% en risicoopslag marktconform zijn. Dat was kritiek mwc https://t.co/Wll5tVohFL

erfpacht_SEBA 433 volgers - 1,5 invloed
.@Erfpacht020 En wat is de bestuurlijke reactie op randvoorwaarden aan canon% die MWC voorstelt? Kostendekkend % zonder winstoogmerk!

huisjeopvlie 408 volgers - 1,9 invloed
@Erfpacht020 @erfpacht_SEBA risicopslag? Welk risico? Admin? Automatische incasso 1 keer per jaar? Of werkverschaffing…

huisjeopvlie 408 volgers - 1,9 invloed
@erfpacht_SEBA @Erfpacht020 wat ik eigenlijk ook mis is bestendig beleid (geen stelselwijziging) en in ieder geval een betaalbare oplossing

WVVJmakelaars 104 volgers - 0,5 invloed
Vraag me zo af wat PvdA en GL anders hadden willen doen, nog duurder was namelijk onmogelijk… https://t.co/UTHVnI2zFi

5.1.2e 628 volgers - 0,9 invloed
Bizar! geen inspraak of discussie mogelijk RT @Erfpacht020: eeuwigdurende #erfpacht. Lees interview en uitleg https://t.co/djDtNQSywm

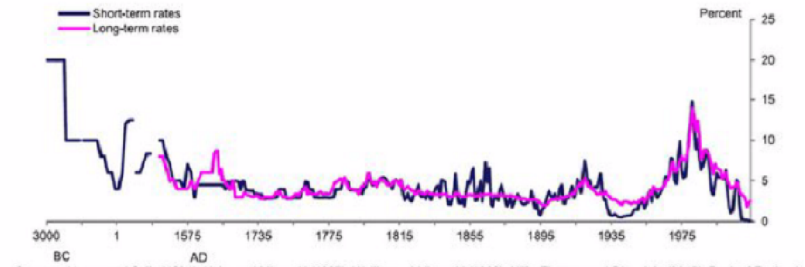
Erfpacht020 651 volgers - 14,1 invloed

5.1.2e Zie Nota van Beantwoording inspraak #erfpacht https://t.co/BpnletMG9j en voor doorlopende consultatie https://t.co/E424DijTpy

5.1.2e
'Amsterdams erfpachtplan te ingewikkeld en te duur' https://t.co/kfKKmLKrpb via @parool

5.1.2e 47 volgers - 2,1 invloed
Ze worden wakker in A'dam. Ja, de waardestijging komt toe aan de eigenaar, de gemeente.

5.1.2e
Rente is eigenlijk altijd laag. De jaren 75-95 zijn de uitzondering. https://t.co/ltZrD4hCZl



Sources: Homer and Sylla (1991); Heim and Mirowski (1987); Weiller and Mirowski (1990); Hills, Thomas and Dimsdale (2015); Bank of England; Historical Statistics of the United States Millenial Edition, Volume 3; Federal Reserve Economic Database. Notes: the intervals on the x-axis change through time up to 1715. From 1715 onwards the intervals are every twenty years. Prior to the C18th the rates reflect the country with the lowest rate reported for each type of credit: 3000BC to 6th century BC - Babylonian empire; 6th century BC to 2nd century BC - Greece; 2nd century BC to 5th century AD - Roman Empire; 6th century BC to 16th century AD - Byzantium (legal limit); 12th century AD to 13th century AD - Netherlands ;13th century AD to 16th century AD - Italian states. From the C18th the interest rates are of an annual frequency and reflect those of the most dominant money market: 1694 to 1918 this is assumed to be the UK; from 1919-2015 this is assumed to be the US. Rates used are as follows: Short rates: 1694-1717- Bank of England Discount rate;1717-1823 rate on 6 month East India bonds; 1824-1919 rate on 3 month prime or first class bills; 1919-1996 rate on 4-6 month prime US commercial paper ; 1997-2014 rate on 3month AA US commercial paper to non-financials. Long rates: 1702-1919 - rate on long-term government UK annuities and consols; 1919-1953, yield on long-term US government bond yields; 1954-2014 yield on 10 year US treasuries.

erfpacht_SEBA 433 volgers - 1,4 invloed
Canon% eeuwigdurende erfpacht woekerprijs. Amsterdam heeft geen langdurig renterisico. Risico-opslag is luchtbel

RF_HFC 6.032 volgers - 21,6 invloed
Nou ja, in elk geval gewoon een belasting, want met marktwerking heeft het idd niets te maken.

stoperfpacht 112 volgers - 2,6 invloed
.@Erfpacht020 @erfpacht_SEBA hoe vaak betalen #erfpachters hun canon niet en kan Amsterdam niet verhalen? Theoretisch risico? Cijfers svp!

5.1.2e 635 volgers - 2,4 invloed
Bij erfpacht kan de verpachter altijd de schulden verhalen! Het onderpand is het eigen huis van de erfpachter.

5.1.2e 635 volgers - 2,4 invloed
Aangezien verpachters geen risico lopen is het risicopercentage dat ze berekenen bij erfpacht onterechte woekerwinst

danielvanderree 3.334 volgers - 8,7 invloed
@stoperfpacht @erfpacht_SEBA @Erfpacht020 Geen risico gemeente. Bij verplichte verkoop is gemeente eerder aan bod dan hypotheekverstrekker.

telegraaf 485.518 volgers - 544,6 invloed
Einde erfpacht https://t.co/QnJRgcuxWk door @rubenkoops

Monalisazelf 1.000 volgers - 1,2 invloed
Verkoop grond, hogere hypotheek, kassa gemeente?

5.1.2e 333 volgers - 5,0 invloed
@ericvanderburg @VVDAmsterdam @rubenkoops ik ben geschrokken van de calculatievoorbeelden die ik heb gezien. #erfpacht

5.1.2e 517 volgers - 16,5 invloed
@ericvanderburg @VVDAmsterdam @rubenkoops overstapregeling nog niet bekend, gaat hier om nieuwe grond https://t.co/dukVX8GvAq

5.1.2e 2.418 volgers - 3,9 invloed
* En doorpakken naar nette regeling bestaande contracten.

5.1.2e 703 volgers - 4,6 invloed
Exit erfpacht! Met dank aan @VVDAmsterdam

5.1.2e 1.222 volgers - 1,2 invloed
Best wel brekend. Top @ericvanderburg

stoperfpacht 111 volgers - 2,1 invloed
.@telegraaf @rubenkoops einde erfpacht is pure onzin. Eeuwige index canon als afkoop financieel niet haalbaar blijkt. #woekererfpacht

rubenkoops 3.381 volgers - 3,4 invloed
@stoperfpacht hier op de gangen hoor ik iemand ,,het is ook nooit goed" roepen, maar dat kan ook het ruisen van de wind zijn.

stoperfpacht 111 volgers - 2,1 invloed
.@rubenkoops einde #erfpacht roepen terwijl afkoop voor de meeste erfpachters volstrekt onhaalbaar is. Onbegrijpelijk. @erfpacht_SEBA

erfpacht_SEBA 433 volgers - 1,5 invloed
Canonpercentage 3 keer hoger dan marktconform. Indexanon van 2,39% betekent verdubbeling huizenprijs iedere 15 jaar.

erfpacht_SEBA 434 volgers - 1,7 invloed
Gemeente Amsterdam wil eeuwigdurend grondprijzen iedere 10 tot 15 jaar verdubbelen. Exhorbitante monopolie winsten!

5.1.2e 1.566 volgers - 2,9 invloed
Trots op lastenverlichting voor Amsterdammers en ondernemers. Trots op erfpachtherziening. Aldus @marjaruigrok Omarm de toekomst!

> 5.1.2e 3.523 volgers - 4,5 invloed
> erfpachtherziening,? Dus het wordt afgeschaft en we krijgen wat te veel betaalde jaren terug? @marjaruigrok
>
> 5.1.2e 566 volgers - 2,9 invloed
> s @marjaruigrok We gaan naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de gemeente nooit meer dan 1x langs komt. Mooi toch!
>
> **erfpacht_SEBA** 434 volgers - 1,7 invloed
> .@MariannePoot @marjaruigrok Is een verdubbeling van de grondprijs iedere 10 tot 15 jaar geen overheidskapitalisme?! Monopoliewinst?!
>
> **Erfpacht020** 657 volgers - 14,8 invloed
> @erfpacht_SEBA @MariannePoot @marjaruigrok Dit klopt niet!Grondprijs wordt eenmalig bepaald. Het canonbedrag groeit alleen nog met inflatie.
>
> Volg de rest van de discussie hier (op het moment van schrijven 89 berichten, link start bij het begin van de discussie):
> https://twitter.com/MariannePoot/status/738090702173769728

erfpacht_SEBA 434 volgers - 1,7 invloed
Bestuur @d66amsterdam @VVDAmsterdam en @SP_Amsterdam blijkt gifbeker van Stadskapitalisme. Beleid: verdubbeling grondprijs in 10 tot 15 jaar

Erfpacht Amsterdam @Erfpacht020
De canon- en afkooppercentages voor het derde kwartaal staan online. https://t.co/TUUXgoSskg https://t.co/3Wpc6L3Jet

> **erfpacht_SEBA** 436 volgers - 3,4 invloed
> Canon voortdurende erfpacht 0,81%; Canon eeuwigdurende erfpacht 2,39%; beide miv 1 juli 2016. Lekker voordelig

Erfpacht Amsterdam @Erfpacht020

Om 19.30 uur raadscommissie RO over invoering eeuwigdurende #erfpacht voor nieuwbouw. Volg live via https://t.co/ggoNdy2Mid

> **vvdzuid** 509 volgers - 1,2 invloed
> Wij blijven het nauwlettend volgen. Stop afromen eigendom Amsterdammers!
>
> **amsterdammaffia** 87 volgers - 1,3 invloed
> @vvdzuid @Erfpacht020 eh, zit @ericvanderburg niet bij jullie club, degene met de afroom plannen ?!

5.1.2e 633 volgers - 2,1 invloed
@DiederikBoomsma Heel NL is tegen aflossingsvrije hypotheek maar A'dam gooit daar bij erfpacht nog een indexering bovenop

erfpacht_SEBA 436 volgers - 3,6 invloed
5.1.2e @ericvanderburg 'Ga direct naar de eeuwigdurende (erfpacht)gevangenis. Indien u langs start komt betaal dan nog eens €40K'

JorisOsselaer 508 volgers - 2,3 invloed
Grote stap gezet richting een nieuw transparant erfpachtsysteem. Nieuwbouwers kunnen straks in 1 keer alle betalingen afkopen. @d66amsterdam

> **d66amsterdam** 5.791 volgers - 9,1 invloed
> De eerste stap is gezet: vanaf 1 juli 2016 eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw https://t.co/fBj33haF7T

FACEBOOK

5.1.2e
Het erfpachtstelsel is een enorme melkkoe. Er wordt veel te weinig aan sociale woningbouw gedaan, zodat onze kinderen nog nauwelijks betaalbaar kunnen kopen of huren. Daar komt de vluchtelingenhuisvesting nog bij. Een zeer complexe problematiek. Toch is het vreemd dat gemeentes en de overheid de grootste speculanten schijnen te zijn geworden; iets waar het erfpachtstelsel voor in het leven werd geroepen en uitgebreid!

FORUMS/REACTIES OP NIIEUWSBERICHTEN

Nu.nl:
JeeMiNee
Ik ben heel benieuwd hoeveel procent van de verkoopwaarde als afkoop gerekend gaat worden. Dat bedrag moet dan namelijk van vergelijkbare woningen met erfpacht als woningwaarde

worden afgetrokken bij verkoop. Overigens staat de WOZ hier los van, die moet wettelijk bepaald worden alsof de grond in eigendom is.

5.1.2e

Als het toch eeuwigdurend is moet de Gemeente de grond gewoon verkopen.

ARTIKELEN

Oost-online, 27 mei 2016

Weinig weerstand tegen nieuw erfpachtstelsel voor nieuwbouw

Als het aan het college van B en W komt er vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Erfpachters met een pand op nieuw uitgegeven grond krijgen dan zekerheid over hun erfpachtkosten. De inspraakperiode verliep rustig. Voor bestaande erfpachters is die duidelijkheid over het nieuwe erfpachtsysteem er nog niet. Daar moet nog over besloten worden.

Het nieuwe erfpachtsysteem is transparanter en geeft meer zekerheid. Voor deze Amsterdammers geldt dat de canon nog maar een keer wordt vastgesteld en de gemeente daarna niet meer aanklopt voor een herziening. Over de nieuwe regeling. 'De inspraakperiode is zeer rustig verlopen met slechts 64 inspraakreacties', zegt wethouder Eric van der Burg. 'Dit laat zien dat eeuwigdurende erfpacht op veel draagvlak kan rekenen.' Maar dat is de ene helft van het verhaal. De overstapregeling, die het bestaande erfpachters mogelijk maakt over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, volgt later. Dit komt naar verwachting in oktober in de inspraak. Daar zullen ongetwijfeld veel meer reacties op komen. Het is de bedoeling dat de besluitvorming daarover medio volgend jaar plaatsvindt.

Transparantie op de markt
In de inspraak is gevraagd naar de voorkeur voor een canonsoort. Hier gaven 43 mensen een reactie op met vooral voorkeur voor afkoop. Het college laat weten transparantie op de markt belangrijk te vinden en zal dus niet teveel betalingsvarianten aanbieden die tot een ondoorzichtige woningmarkt leiden. Voor woningen komt naast afkoop een indexcanon, maar geen vaste canon. Bij commercieel vastgoed wordt alleen afkoop aangeboden. Het voorstel voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw staat op 22 juni op de agenda van de gemeenteraad.

ANP, 27 mei 2016

Eeuwigdurende erfpacht nieuwbouw Amsterdam

Nieuwbouwpanden in Amsterdam krijgen vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Het college van B&W heeft daarmee ingestemd.

Eeuwigdurende erfpacht betekent dat de canon - een jaarlijks 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 komt de transparantie van het systeem ten goede, vindt het college.

In het bestaande systeem wordt de erfpachtcanon om de zoveel tijd opnieuw vastgesteld, waarbij het nieuw te betalen jaarbedrag altijd hoger uitvalt.

Eeuwigdurende erfpacht wordt in een later stadium ook mogelijk voor bestaande erfpachters. Waarschijnlijk kunnen zij in de loop van volgend jaar overstappen.

Het erfpachtsysteem in Amsterdam bestaat al sinds 1896.

AT5, 27 mei 2016

Gemeente biedt binnenkort eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Kopers van nieuwbouwwoningen kunnen vanaf 1 juli kiezen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit betekent dat Amsterdammers die erfpachter worden van een woning, bedrijf, voorziening of kantoor op nieuw uitgegeven grond zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten.

Voor het eerst sinds 1896 gaat de gemeente grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. 'Het college lost met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw haar eerste deel van de belofte in om meer zekerheid te bieden voor erfpachters. De inspraakperiode is zeer rustig verlopen met slechts 64 inspraakreacties. Dit laat zien dat eeuwigdurende erfpacht op veel draagvlak kan rekenen', aldus wethouder Grondzaken Eric van der Burg geschiedenis.

Het huidige stelsel wordt 'voortdurend' genoemd, waarbij de gemeente altijd kan aankloppen voor een herziening van de canon. Ook was het alleen mogelijk om de erfpacht voor maximaal 50 tot 75 jaar af te kopen.

Telegraaf, 27 mei 2016

Einde erfpacht

Amsterdam - Wethouder Eric van der Burg schrijft deze zomer geschiedenis. Na 120 jaar erfpacht zal de VVD-wethouder per 1 juli de eerste contracten uitgeven voor woningbouw met vrije keuze tussen pacht betalen of 'eeuwig' afkopen. Dat betekent zekerheid voor huizenkopers, die het kunnen betalen.

Toegegeven, hij heeft er een glaasje bubbels op gedronken. Bubbels in de Cola Light welteverstaan. „Een figuurlijk champagnemoment", want zelfs op dit historische moment drinkt de liberaal geen alcohol. Per 1 juli gaat de gemeente voor het eerst sinds 1896 grond in eeuwigdurende erfpacht uitgeven. Het huidige stelsel wordt 'voortdurend' genoemd, door tegenstanders een 'grondbelasting', waarmee de waardestijging van percelen wordt afgeroomd. Er zijn in totaal zeker 245.000 erfpachtcontracten afgesloten voor woningen en bedrijfspanden, die jaarlijks 90 miljoen euro pacht opleveren. Slechts twintig procent van het areaal in Amsterdam is in handen van particulieren.

Maar het stelsel verandert. Geïnteresseerden die deze zomer een nieuwbouwwoning kopen, kunnen ervoor kiezen jaarlijks pacht te gaan betalen, de canonbetaling geheten, die in het vervolg alleen nog wordt verhoogd met de inflatie. Voor hen die het zich kunnen veroorloven, wordt het mogelijk de pacht in één keer af te kopen. In het huidige stelsel kon de pacht voor maximaal 50 of 75 jaar worden afgekocht, waarna de gemeente een nieuwe rekening stuurde die veel hoger was en sommige eigenaren in de financiële problemen bracht. „In het eeuwigdurende stelsel dat we nu introduceren, krijg je niet meer te maken met de overheid die na een aantal jaar nog eens langskomt om de hand op te houden", aldus Van der Burg. „Bovendien blijft elke euro die je in je huis investeert van jou, ook als je het aantal vierkante meters uitbreidt."

Jaarlijks canon betalen kan voor sommigen voordelen hebben. Want een groot deel van de huizenprijs wordt bepaald door de grondwaarde van het perceel. Als een woningkoper niet genoeg hypotheekruimte heeft voor zowel de woning als de grond, blijft de gemeente bereid de grond te financieren. „Je moet als starter hier wel een woning kunnen kopen. Verplichte afkoop van de pacht zou de woningen een stuk duurder maken."

Voor bedrijven wordt afkoop van de grond wel verplicht. De grond simpelweg verkopen in plaats van 'eeuwig' verpachten aan huizenbezitters gaat niet door, daar zijn te veel linkse partijen in de gemeenteraad tegenstander van. Van der Burg heeft zich erbij neergelegd. „De pacht eeuwigdurend afkopen is juridisch niet hetzelfde, maar economisch gezien vergelijkbaar met eigendom", aldus een opgetogen wethouder.

Parool, 27 mei 2016

College stemt in met eeuwigdurende erfpacht nieuwbouw

Amsterdam heeft vandaag de eerste stap genomen om het erfpachtstelsel te veranderen. Vanaf 1 juli geldt eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouwwoningen.
Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen tussentijdse herziening meer van de canon, het bedrag dat de koper betaalt voor gebruik van de grond. Kopers weten dus voor altijd waar ze aan toe zijn.

De gemeente begint met de nieuwbouw, vanaf 1 juli. Een mijlpaal, want het huidige stelsel bestaat al 130 jaar.

Het voorstel van het college wordt in juni besproken in de gemeenteraad. Volgens wethouder Eric van der Burg is het draagvlak groot: de gemeente ontving slechts 64 inspraakreacties.

"Dit is het makkelijke deel," reageerde Daniël van der Ree (VVD) vanochtend. De discussie zal pas echt losbarsten bij het volgende hoofdstuk: invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande woningen.

Overvallen
Hierbij moeten Amsterdammers die al een koopwoning bezitten, de mogelijkheid krijgen over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Over de manier waarop wordt nog volop gediscussieerd, en in oktober begint de inspraakprocedure. De verwachting is dat de gemeente hierover in maart 2017 een besluit zal nemen.

Oppositiepartijen GroenLinks en PvdA voelen zich overvallen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. De partijen hadden aangeboden de plannen te steunen in ruil voor inspraak vooraf. "Ik wist niet dat dit eraan zat te komen," zegt Jorrit Nuijens van GroenLinks. "Ik had liever over alles meegepraat."

Vastgoedjournaal, 27 mei

Alle grond voor nieuwbouw in Amsterdam voortaan op eeuwigdurende erfpacht

De kogel is door de kerk. De gemeente Amsterdam voert vanaf 1 juli de eeuwigdurende erfpacht in voor alle nieuw te bouwen woningen, bedrijfsruimte en kantoren. Hierdoor hebben de gebruikers

zekerheid over hun erfpachtkosten. Voor commercieel vastgoed is alleen afkoop van de canon mogelijk.

Nieuw erfpachtregime voor nieuwbouw vanaf 1 juli

Voor alle nieuwbouwkavels die Amsterdam vanaf 1 juli uitgeeft, geldt het nieuwe erfpachtregime. Dit betekent dat huizenkopers óf de erfpacht eenmalig voor altijd afkopen óf kiezen voor een geïndexeerde canon. De canon wordt bij uitgifte eenmalig vastgesteld, de gemeente klopt niet meer voor een herziening. Het college heeft ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Als de gemeenteraad akkoord gaat, zal het nieuwe stelsel per 1 juli ingaan. Wethouder Grondzaken, Eric van der Burg: "Het college lost met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw haar eerste deel van de belofte in om meer zekerheid te bieden voor erfpachters."

Deze erfpachtregeling voor nieuwbouw is het makkelijke deel van de overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Invoering daarvan gaat dit jaar niet meer lukken. De gemeente geeft nu de overstapregeling voor bestaande erfpachters op zijn vroegst in oktober ter inspraak wordt gelegd. De gemeente verwacht in maart 2017 een besluit te kunnen nemen.

De Vereniging Eigen Huis heeft forse kritiek op de huidige plannen: "te duur en te ingewikkeld." Dat is de conclusie van een rapport van RIGO. Volgens het onderzoeksbureau rekent de gemeente met te hoge grondwaarden en een te hoog canontarief. Daarnaast hebben Vereniging Eigen Huis en RIGO grote twijfels bij de voorgestelde methode van het bepalen van de grondwaarde, de verouderingsfactor en de buurtgrondquote.

Volgens RIGO levert het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht de gemeente 70 procent meer inkomsten op. Dat gaat dus bijna niemand doen, aldus RIGO en Vereniging Eigen Huis. Amsterdam is van mening dat er onjuiste aannames in het rapport zitten. Vereniging Eigen Huis en RIGO zeggen deze kritiek bij de gemeente te hebben weerlegd. Ze doen een aantal suggesties om de overstap eerlijker en eenvoudiger te maken. Overigens zijn de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel nog niet volledig uitgewerkt.

Vereniging Eigen Huis, 27 mei

College Amsterdam wil eeuwigdurende erfpacht nieuwbouw

Het Amsterdamse college van B&W wil per 1 juli eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw invoeren.

Het voorstel houdt in dat de canon eenmalig door de gemeente wordt vastgesteld voor nieuwbouwwoningen. De canon is het bedrag dat de erfpachter voor een bepaalde tijd aan de gemeente betaalt voor het gebruik van de grond. Voorheen werd na verloop van de termijn de canon opnieuw vastgesteld door de gemeente. Deze viel vrijwel altijd hoger uit.
Als de erfpacht eenmaal eeuwigdurend is afgekocht, klopt de gemeente als eigenaar van de grond niet opnieuw aan bij de erfpachter voor een herziening van de canon. Volgens het Amsterdamse college wordt het erfpachtsysteem hierdoor transparanter en biedt het huiseigenaren met een nieuwbouwwoning op erfpachtgrond meer financiële zekerheid. Later moeten ook bestaande erfpachters de canon voor altijd kunnen afkopen.
Het voorstel van het Amsterdamse college wordt op 22 juni in de gemeenteraad besproken.

Onnodig duur

Volgens Vereniging Eigen Huis is het nieuwe Amsterdamse erfpachtsysteem onnodig duur en ingewikkeld. Dit blijkt uit een rapport van researchbureau RIGO, dat in opdracht van de vereniging de plannen van het Amsterdamse college onderzocht.
Uit het onderzoek blijkt dat eeuwigdurende afkoop erfpachters met flink hogere kosten opzadelt. Het nieuwe systeem zou de gemeente 70% meer inkomsten opleveren. Volgens de vereniging zal het aantal Amsterdammers dat vrijwillig overstapt naar het nieuwe erfpachtsysteem daarom nihil zijn.

Erfpachtvragen.nl (erfpachtadvocaat Mark van Weeren), 29 mei

Eeuwigdurend onredelijk?

Het Parool schrijft: het Amsterdamse voorstel voor eeuwigdurende erfpacht is te ingewikkeld en veel te duur voor erfpachters, aldus onderzoeksinstituut Rigo. Dit volgt uit een rapport dat is opgesteld in opdracht van de Vereniging Eigen Huis.

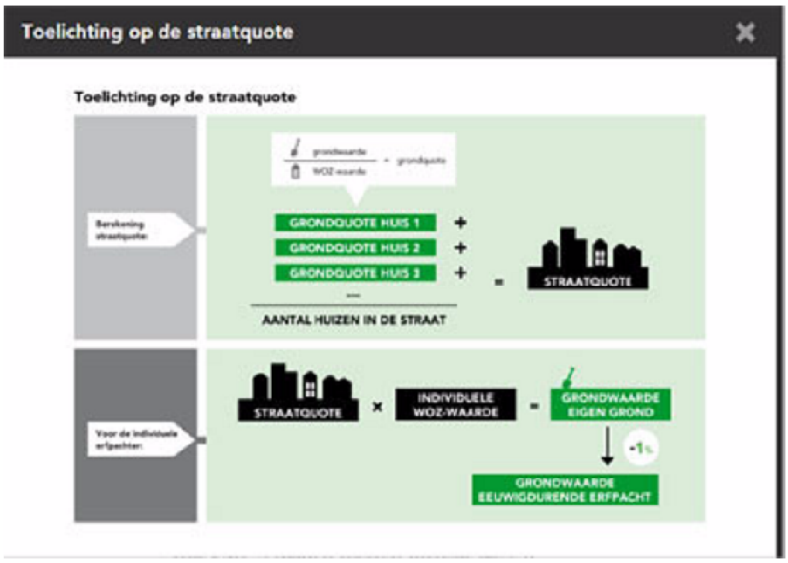
Toch maakt de gemeente nu bekend: Amsterdam kiest voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw vanaf 1 juli 2016. Voor woningen komt dus naast afkoop een indexcanon, maar geen vaste canon. Een erfpachter hoeft dus niet voor volledige (eeuwigdurende) afkoop van de canon te kiezen. Bij commercieel vastgoed wordt alleen afkoop aangeboden. Lees hier de aankondiging eeuwigdurende erfpacht.

Kantershof enzo, 1 juni 2016

Eeuwigdurende erfpacht zegen?

GEVOLGEN EEUWIGDURENDE ERPACHT. In januari heeft de gemeente een brief gestuurd aan alle 250.000 erfpachters met aankondiging van nieuw beleid. Daarin wordt gedaan of u blij moet zijn met de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente geeft hierin geen informatie over de voor u nadelige gevolgen van deze plannen. Wat betekenen die?

Wat houden de plannen in en wat betekent dat straks voor u als erfpachter?
Het komt, volgens de contouren van de nieuwe systematiek voor erfpacht die het college druppelsgewijs naar buiten brengt en die in de loop van 2016 definitief wordt vastgesteld, erop neer dat 40 tot 45 procent (Centrum en Zuid) van de WOZ-waarde van de eigen woning aan de grond wordt toegerekend ('de straatquote'). In Amsterdam Zuidoost zal dat waarschijnlijk zo'n 9% worden. Men kan de grond 'eeuwigdurend' afkopen, maar dat bedrag zal voor veel mensen onbetaalbaar hoog zijn.



Rekenvoorbeeld
Voor Kantershof betekent dat voor de WOZ-waardes van de resp.1-, 2- en 3-laags woningen resp. € 135.500, € 168.000 en € 220.500 en een 'straatquote van 9% een eeuwigdurende afkoopsom van € 12.073, € 14.969 en € 19.647.
Het eeuwigdurende indexcanon is nu nog vastgesteld op 2,39%, wat betekent als jaarlijks te betalen canon: € 289, € 358 en € 470.
Meer rekenvoorbeelden van andere stadsdelen op de website van de gemeente.

Grond opnieuw 'kopen' tegen huidige marktwaarde
Dat zijn onbetaalbare en ook onredelijke bedragen, oordeelt Verontruste Erfpachters Amsterdam. De crux zit erin dat wordt gedaan of u nu anno 2016 of aan het einde van uw canontermijn de grond opnieuw moet 'kopen' tegen de huidige marktwaarde, en niet gerekend wordt met de prijs die er destijds voor is betaald en die ook in de balans staat van de gemeente.

Ongelijkheid. Niet alle huizen in Amsterdam op erfpachtgrond!
De meeste huizen in Amsterdam staan op erfpachtgrond. Toch zijn er huizen die op eigen grond

staan (bijvoorbeeld de grachtengordel en Zuid langs het Vondelpark). Ten opzichte van deze panden wordt er straks door de gemeente een scheve situatie gecreëerd.
Als de plannen van de gemeente doorgaan en als het systeem van canonherziening niet drastisch wordt gewijzigd, wordt de Amsterdamse woonsituatie nog gekker. Wie kan dat betalen? Veel mensen zullen moeten verhuizen.

Jaagt Amsterdam erfpachters hun huis uit?
De gemeente laat erfpachters vrij om van omzetting naar eeuwigdurend af te zien, maar dan blijven ze gebonden aan de oude methode, waarbij elke 50 jaar opnieuw wordt afgerekend met onzekere uitkomsten. Verhogingen van 20 x de huidige canon blijken geen uitzondering!
Er zijn redelijke alternatieven blijkt uit het artikel in Het Parool. De collegepartijen moeten daarvan nog worden overtuigd.

Meedoen tegen de plannen van de gemeente?
Teken de petitie op Petities.nl!
Sluit u aan bij SEBA (Stichting Erpachters Belang Amsterdam): via de penningmeester wordt u op de hoogte gehouden via e-mail.
Meld u aan via mail bij de Verontruste erfpachters Amsterdam via 5.1.2e, de auteur van het genoemde Parool-artikel. Dit comité voert vooral actie via de politieke lijn .
Verspreid het onder al uw Amsterdamse kennissen en vrienden; zelfs als het geen erfpachters zijn, kunnen ze misschien wel solidair zijn.
Dit alles kost niets, maar kan wel het verschil maken!

Dichtbij.nl, 16 juni 2016

De eerste stap is gezet: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw is een feit

REGIO | 16 juni 2016 Door fractieD66Amsterdam, Dichtbijmeeschrijver

AMSTERDAM - Twee jaar geleden hebben de coalitiepartijen D66, VVD en SP in het coalitieakkoord afgesproken het Amsterdamse erfpachtsysteem ingrijpend te hervormen.
De hervorming is nodig omdat het huidige systeem zorgt voor grote onzekerheid bij huizenbezitters. Elke vijftig jaar wordt namelijk de canon, de huurprijs voor de grond, aangepast. Dat kan zorgen voor een enorme stijging in kosten van de ene op de andere dag. Aan deze onzekerheid brengt het nieuwe systeem van erfpacht een einde. D66-raadslid Joris van Osselaer: "Amsterdammers moeten veilig kunnen wonen, zonder enorme sprongen in hun woonlasten. Vandaag zetten we een eerste stap: voor de nieuwe grond die we vanaf 1 juli als gemeente uitgeven kunnen mensen nu eenmalig een bedrag betalen. Daarna ben je voor eeuwig van de canon verlost. Net zoals wanneer je de grond koopt. Je kunt ook kiezen voor een vast bedrag per jaar dat alleen met de inflatie wordt verhoogd. Heel voorspelbaar, zonder sprongen van bijvoorbeeld 60 euro naar 1200 euro per jaar. Amsterdammers weten nu wat de kosten zijn, voor

altijd."

De gemeente biedt de nieuwe erfpachtvoorwaarden vanaf 1 juli aan bij de uitgifte van grond voor nieuwbouw. In 2017 zullen ook alle huidige erfpachters een aanbieding krijgen om eeuwigdurend hun canon af te kopen, of over te stappen op een vast canonbedrag. Van Osselaer: "We geven vanaf 1 juli zekerheid aan nieuwe erfpachters, de volgende stap is zekerheid te bieden aan bestaande erfpachters. Daar moet het stadsbestuur vaart mee maken. Amsterdammers moeten weten waar ze aan toe zijn. Ze moeten kunnen wonen zonder zorgen over plotselinge stijgingen in hun woonlasten."

De gemeente Amsterdam bezit ongeveer 80% van de grond in Amsterdam. Als je een huis koopt, betaal je een vergoeding (canon) voor het gebruik van die grond waar je huis op staat. Dit 'erfpachtsysteem' wordt eerlijker en transparanter, waardoor je veel meer duidelijkheid krijgt over je toekomstige woonlasten. Van Osselaer: "Hiermee komt een eind aan het huidige systeem dat met plotselinge canonsprongen duizenden Amsterdamse huiseigenaren in onzekerheid houdt."