'Erfpachtplan is oneerlijk en rampzalig'



De waarde van stenen en de grondprijs hangen te sterk samen in het systeem van erfpacht © Shutterstock

Opinie - De erfpachtpijn zit niet in een referendum. Jan. F. Schrijver wijst nog eens op de ontwrichtende gevolgen van de plannen.

DOOR: JAN F. SCHRIJVER 27 JUNI 2017, 16:28

Alle aandacht gaat nu naar de onbegrijpelijke actie van het gemeentebestuur om de erfpachtbesluiten opeens niet referendabel te verklaren. Maar men zou bijna vergeten dat de besluiten waar dat referendum over zou gaan, nog veel gekker zijn.

Het gaat over een oplossing van een al decennia sluipend probleem. Als grootgrondbezitter heeft de gemeente de rare gewoonte om de pachtprijs van de grond (canon) elke 50 jaar aan te passen aan de waarde van de huizen die erop staan.

Dit leidt dankzij structurele schaarste in de woningmarkt tot plotselinge hoge

woonlasten voor de bewoners. Zo hoog dat die op den duur niet meer uit gewone inkomens zijn te betalen.

Verkeerde wissel

Het huidige gemeentebestuur heeft hiervoor een oplossing voorgesteld die wel zou kunnen werken als bij de uitwerking niet vanaf het begin een verkeerde wissel was omgezet. Hierdoor is voor grote groepen het aanbod erger dan de kwaal.

De gekozen methode om de grondwaarde af te leiden van de marktwaarde van het vastgoed is ingewikkeld, duur en levert grote ongelijkheid en willekeur op.

"Woonlasten worden op den duur te hoog voor een gewoon inkomen"

Zoals Jan Wesseling vorige week donderdag in Het Parool heeft uiteengezet, zijn er ook veel erfpachters die voordeel ondervinden van het laatste voorstel van de gemeente. Voor een grote groep is de uitkomst echter rampzalig.

En zolang niet die andere helft van de Amsterdamse huizenbezitters eerlijk wordt bediend door dezelfde regeling, is verzet alleszins gerechtvaardigd.

Buitenproportioneel

Als je al wilt uitgaan van de actuele marktwaarde van de woningen, is het niet eerlijk om binnen eenzelfde gemeente voor de pacht van de grond een zo verschillend tarief te vragen.

In sommige wijken is deze pachtprijs minder dan 5 procent, in andere bijna 50 procent. Dit is buitenproportioneel als je naar de woningprijzen per vierkante meter in die gebieden kijkt. Die verschillen maximaal een factor 4.

Dit beleid heeft onverteerbare gevolgen, die de gemeente voor lief neemt. Er

wordt niet eens bezwaarmogelijkheid geboden als het aanbod van de gemeente aantoonbaar onredelijk is!

Soms worden in dezelfde buurt, ja in dezelfde straat of zelfs binnen hetzelfde gebouw verschillende canons gevraagd voor exact dezelfde kwaliteit en oppervlakte.



Jan F. Schrijver, Verontruste Erfpachters Amsterdam ©

Voor een nieuwe woning in IJburg is recent de volle grondprijs betaald,

inclusief een vergoeding voor geldontwaarding in de toekomst, van 200.000 euro.

De opstal is door de erfpachter zelf gebouwd, mooi geworden. Hoewel daar geen enkele reden voor is, wordt nu als tegenprestatie voor eeuwigdurende erfpacht nog eens 100.000 euro gevraagd, omdat de gemeente de WOZ-waarde als uitgangspunt neemt.

Verhuizen

Gekker is dat twee straten verder iemand op eenzelfde kavel woont in een minder mooi huis, maar deze erfpachter is klaar voor 18.000 euro. Geen haast, de huidige canontermijn loopt nog 40 jaar.

In de Rivierenbuurt zijn huurwoningen voor lage en middenhuren aangeslagen voor een pachtprijs die tweemaal zo hoog is als de huuropbrengst. Dan zullen die huren op den duur dankzij de gemeente scherp worden verhoogd, wil de eigenaar niet failliet gaan.

In Oud-West wonen AOW'ers die voor de grond onder hun huis per jaar een kwart van hun jaarinkomen zouden moeten ophoesten. Deze grondprijs is 20 keer wat ze nu betalen.

Helaas gaat hun nieuwe canontermijn al binnen 10 jaar in. Dan moeten ze dus verhuizen! Een ander gezin 2 kilometer verderop in Nieuw-West betaalt over 30 jaar als hun termijn afloopt juist de helft van nu, maar moet nog die volle 30 jaar te veel betalen.

En dat terwijl er een veel eerlijker en gelijkmatiger plan ligt, dat de gemeente per jaar slechts 5 miljoen euro minder oplevert en enorm veel uitvoeringskosten scheelt. Om van kosten en leed voor erfpachters maar te zwijgen.

De coalitiepartijen hoeven alleen maar voor dit plan van CDA, Partij voor de Dieren en Partij voor de Ouderen te stemmen en het probleem is echt netjes

opgelost. Snapt u nou waarom erfpachters aan de noodrem trekken?

Lees ook: Dit is wat we weten over het nieuwe erfpachtstelsel

Volg en lees meer over:
☐ Opinie

REACTIES (0)

Plaats een reactie Nog 600 tekens

Om een reactie achter te laten dient u ingelogd te zijn.

PLAATSEN

ADVERTENTIE LIGATUS



Instapbad offertes
Ontvang nu Gratis, eenvoudig en vrijblijvend 3 offertes.



Werkkapitaal binnen 24uur
Meer dan 24 maanden actief én een jaaromzet boven €200.000? Klik hier.



ALLSAFE Mini Opslag
ALLSAFE Laagste Prijs Garantie: Altijd goedkoper dan de concurrent! Doe een prijs aanvraag.

ADVERTENTIE LIGATUS

GERELATEERD

Klein geluk in Amsterdam: Een model van zichzelf
4 JULI 2017

'Dikke kinderen niet bereikt met obesitasaanpak gemeente'