

## Persbericht

### Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht een ramp voor de stad

**Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam geschokt door voorstel dat de zeer negatieve verwachtingen nog overtreft.**

Het voorstel van het college voor een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam resulteert in **niet betaalbare afkoopsommen en canons** voor Amsterdammers met bestaande erfpachtcontracten.

Het gemeentebestuur faalt daarmee in zijn hoofdopdracht bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel: het ontwerpen van een redelijk en billijk alternatief voor het huidige stelsel van voortdurende erfpacht.

- De manier waarop de gemeente de grondprijs berekent miskent het aandeel dat de erfpachters in de waardestijging toekomt.
- De gemeente blijkt in zijn voorstellen zonder goede argumenten Amsterdammers in verschillende wijken zeer ongelijk te behandelen (zie tabel 1).
- De gebondenheid aan bestaande erfpachtcontracten maakt het onverantwoord om dezelfde prijs voor bestaande erfpachtgrond als voor nieuwe grond te rekenen.
- Daarvoor plegen deskundigen en de gemeente zelf bij canonherziening een percentage van 25 - 40 af te trekken van de grondprijs. Het gemeentebestuur komt nu in zijn voorstel niet verder dan 10%.
- De grondprijsberekening laat onwaarschijnlijke verschillen zien tussen wijken. Die berekening zou gebaseerd zijn op het verschil in marktprijs van woningen en de (her)bouwkosten voor die woningen. Het kan niet waar zijn dat de grondkosten in bepaalde delen van de stad slechts 5 a 10 % van de WOZ-waarde bedragen en elders tot 60% (zie voor effecten tabel 2).
- Er zijn onaanvaardbare verschillen in behandeling tussen woningcorporaties en particuliere erfpachters. De grondprijs voor nieuw gebouwde sociale huurwoningen wordt € 215 per vierkante meter, ongeacht de locatie in de stad. Bij verkoop of dure verhuur moeten de woningcorporaties extra erfpacht afdragen, variërend van 284 euro per m<sup>2</sup> in Centrum tot 49 euro in Zuidoost. Maar dat brengt de erfpachtgrondwaarde toch slechts op € 499 per m<sup>2</sup> voor een woning in het centrum. Voor een woning van 50 m<sup>2</sup> in het Centrum is de eeuwigdurende afkoopsom voor een woningcorporatie € 24.950 (50 x 499). Uitgaande van 50 vierkante meter (= WOZ-waarde € 300.000) moet de particuliere erfpachter in Centrum € 147.015 betalen. Dit is ruim 6x zoveel als wat een corporatie moet betalen bij verkoop.
- Bij de vrijwilligheid van het 'aanbod' kunnen vraagtekens worden geplaatst. Aannemelijk is dat banken na het definitief worden van de regeling, het overstappen als voorwaarden gaan stellen voor financiering. Dan komen de erfpachters met een strop te zitten.

Tabel 1: Afkoopsom en canon voor WOZ-waarde €300.000 per wijk op basis van voorstel eeuwigdurende erfpacht voor zittende erfpachters (inclusief 10% aftrek vanwege depreciatie).

Wijken	Vloeroppervlak m <sup>2</sup>	WOZ-waarde	Straatquote	Afkoopsom erfpachtgrond	Aanvangscanon (wordt jaarlijks geïndexeerd)
Centrum	50	€ 300.000	55 %	€ 147.015	€ 3514
Zuid	54	€ 300.000	45 %	€ 120.285	€ 2875
Oost/West	70	€ 300.000	30 %	€ 80.190	€ 1916
Noord	100	€ 300.000	18 %	€ 48.114	€ 1150
Nieuw-West/ Zuid-Oost	125	€ 300.000	10 %	€ 26.730	€ 639

Tabel 2: Illustratie van effecten van het voornemen in Rekenvoorbeelden: Afkoopsom en canon voor woningen met diverse WOZ-waarden in enkele wijken (inclusief 10% depreciatie).

Wijken	Vloeroppervlak m <sup>2</sup>	WOZ-waarde	Straatquote	Afkoopsom erfpachtgrond	Aanvangscanon (wordt jaarlijks geïndexeerd)
Centrum	120	€ 700.000	60 %	€ 374.220	€ 8943
Zuid heel pand	250	€ 1.600.000	55 %	€ 880.000	€ 21300
Oost/West	80	€ 400.000	30 %	€ 108.000	€ 2581
Noord	100	€ 300.000	18 %	€ 48.114	€ 1150
Nieuw-West/ Zuid-Oost	100	€ 250.000	10 %	€ 22.500	€ 538

De **consequenties van dit beleid** zijn:

1. Grote financiële problemen voor erfpachters in Centrum, Zuid, Oost en West met gedwongen verhuizing als gevolg
2. Sterke waardedaling van woningen op erfpacht door neveneffect bij marktpartijen en door reactie banken
3. Banken kunnen weigeren een hypotheek af te geven voor huizen waarbij geen overstap is gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht
4. Bij verkoop van huizen op erfpacht komen deze 'onder water te staan'
5. Sterke stijging van huren in de vrije sector om nieuwe canons te kunnen betalen
6. Verdrijving van Amsterdammers met middeninkomens uit de stad door te hoge woonlasten
7. Uiteindelijk blijven de meeste erfpachters zitten met het onwerkbaar en onredelijke bestaande stelsel en moeten dan op termijn toch hun verlies nemen.
8. De financiële problemen zullen leiden tot grote sociale problemen bij mensen die dit treffen.

Het Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam roept Amsterdammers massaal op inbreng te leveren tijdens de inspraakperiode tot 19 februari a.s.<sup>1</sup>. en daarna nog raadsleden te benaderen. Het Actiecomité is desgewenst bereid informatie te verstrekken.

#### **Bericht voor de pers:**

*Een groep Amsterdamse erfpachters heeft zich verenigd in dit Actiecomité om op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen en om gezamenlijk mogelijkheden tot beïnvloeding van het beleid te benutten. In een petitie hebben meer dan 2600 erfpachters en sympatisanten het gemeentebestuur gevraagd een redelijk betaalbare oplossing te bieden.*

*U kunt nadere informatie verkrijgen bij*

*Verontruste Erfpachters Amsterdam*

*p.a. J.F. Schrijver*

*Paulus Potterstraat 42 hs*

*1071 DB Amsterdam*

*tel. 020-6763870 / 06-48186553*

*e: jfschrijver@gmail.com*

<sup>1</sup> Inspraakmogelijkheden gemeente:

- Via het online formulier: [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht);

- Per post: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam;

- Tijdens de informatiemarkt van 31 januari - 2 februari 2017.

- Per mail: [inspraakerfpacht@amsterdam.nl](mailto:inspraakerfpacht@amsterdam.nl) o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht';

- Bij de stadsloketten in de stadsdelen.

De inspraakperiode loopt van 9 januari tot en met 19 februari. Op de informatiemarkt van 31 januari tot en met 2 februari van 16.00 – 21.00 uur kunnen in de foyer van de raadszaal op het stadhuis vragen gesteld worden en kan inspraakreactie worden achtergelaten.