



Gemeente Amsterdam
T.a.v. de fractievoorzitters

Datum	Onderwerp	
4 april 2014	Erfpacht	
Contactpersoon	Doorkiesnummer	Pagina
Steven Wayenberg	(033) 450 75 13	1/3

Geachte heer, mevrouw de fractievoorzitter,

Het demissionaire college van burgemeester en wethouders heeft haar voorstel voor een nieuw erfpachtsysteem ingetrokken. Vereniging Eigen Huis heeft eerder bezwaren ingediend tegen dat voorstel – mede op basis van onderzoek door bureau RIGO in opdracht van de vereniging - en heeft het verzoek tot een referendum over dat onderwerp actief ondersteund. Omdat het college haar voorstel heeft ingetrokken vervalt ook het referendum. Met de intrekking van het erfpachtvoorstel wil het demissionaire college de nieuwe bestuurders ruimte geven de contouren van het nieuwe stelsel zelf verder uit te werken. Mocht het dan tot een soortgelijk voorstel komen, kan het referendum later alsnog worden gehouden. De gemeenteraad heeft inmiddels mee ingestemd. De vereniging wil met deze brief benadrukken dat het huidige systeem snel en drastisch op de schop moet en de belangrijkste uitgangspunten voor een nieuw systeem meegeven: recht op afkoop en een redelijke, voorspelbare canon.

Huidig systeem moet snel en drastisch op de schop

Vereniging Eigen Huis wil dat het huidige systeem snel en drastisch op de schop wordt genomen. Onder andere omdat de erfpachtlasten momenteel bij herziening van de canon met grote schokken omhoog kunnen gaan. Het is niet ondenkbaar dat huizenkopers bij het ongewijzigd blijven van het erfpachtstelsel straks geen hypotheek meer kunnen krijgen bij een bank, omdat banken door deze onzekerheid de toekomstige woonlasten van hun klanten niet goed kunnen inschatten. Amsterdam heeft een uitzonderlijke positie op het gebied van erfpacht. En dat is bepaald geen positie om trots op te zijn. Er is geen andere gemeente met zoveel erfpachtgrond, met een dergelijk rigide erfpachtregime, zulke hoge afkoopsommen en terugkerende herzieningen van de grondwaarde na uiterlijk vijftig jaar.



Datum	Onderwerp	Pagina
4 april 2014	Erfpacht	2/3

Recht op afkoop

Amsterdamse huiseigenaren moeten het recht op afkoop van de erfpacht krijgen. Het liefst het recht op afkoop naar de volle eigendom van de grond. Ook een eeuwigdurend afgekochte erfpacht is te billijken; de erfpachter wordt dan in ieder geval nooit meer geconfronteerd met toekomstige canon(stijgingen); de eigendomssituatie wordt daarmee zeer dicht benaderd. Het is niet meer van deze tijd dat de gemeente Amsterdam elke 50 jaar opnieuw de grondwaarde in rekening kan brengen. In alle andere grote erfpacht-gemeenten is een recht op afkoop al jarenlang gebruikelijk. Bij een introductie van dit recht is in het bijzonder aandacht nodig voor een juiste afkoopvergoeding waarbij rekening wordt gehouden met situaties waarbij de volle grondwaarde al is voldaan via (afgekochte) erfpachtcanon.

Gematigde, voorspelbare canonverandering: geen grote pieken meer

Degenen die van het recht op afkoop niet gebruik kunnen of willen maken moeten ondertussen een redelijke canon betalen zonder tussentijdse grote pieken. In het huidige systeem stijgt de canon na herziening vaak zeer sterk tot soms wel 20 keer het oorspronkelijke bedrag. Vereniging Eigen Huis stelt een gematigde en voorspelbare jaarlijkse aanpassing voor, waarmee grote stijgingen tot het verleden behoren. Bij die redelijkheid vindt de vereniging het belangrijk dat de canon wordt gebaseerd op de kostprijs van de grond (middels een grondquote over de WOZ-waarde). Ook een waardestijging van de grond door zelf aangebrachte verbeteringen van de woning mag niet langer worden afgeroomd door de gemeente. Een dergelijke systematiek zorgt er ook voor dat de terughoudendheid van banken bij het financieren van koopwoningen op erfpacht naar verwachting zal verdwijnen. Dit is in belang van een goed functionerende Amsterdamse woningmarkt.



Datum	Onderwerp	Pagina
4 april 2014	Erfpacht	3/3

Oproep

Vereniging Eigen Huis roept de aanstaande collegepartijen op om in de komende periode vaart te maken met een nieuw erfpachtsysteem. Het gaat om complexe materie die goed moet worden uitgewerkt. Wij bevelen aan dat in het collegeakkoord in ieder geval bovenstaande uitgangspunten worden verankerd.

Wij zijn graag bereid om met u in gesprek te gaan over een consumentvriendelijk erfpachtsysteem.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

Nico W. Stolwijk
manager Strategie & Belangenbehartiging