Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Doorsturen: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!
Datum: zondag 21 september 2014 11:41:29
Bijlagen: RE rekenmodel FF.msg

Tkn

Er is wat "gedoe" ontstaan over het nieuwe canonpercentage...

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!
Datum: za, sep. 20, 2014 22:55

Hoi [redacted],

Francke & Frijns hebben het erover dat de reële rente, zoals deze in de formule om het canonpercentage te berekenen wordt gebruikt, minimaal 1% en maximaal 3% is. Dit is daarmee niet (gelijk aan) het canonpercentage.
Het advies van Francke en Frijns was gebaseerd op de erfpachtvoorstellen van Van Poelgeest waarbij de canon op basis van de actuele grondwaarden en het actuele canonpercentage bij verhuizing zou worden aangepast, circa elke 10 jaar. In het huidige stelsel wordt de canon eens in 50 jaar aangepast op basis van de actuele grondwaarde en canonpercentage. De variabele van 10 jaar moet daarom worden aangepast naar 50 jaar en de factor i in de formule is aangepast vanwege het feit dat de canonindexatie elk jaar 1% achterblijft bij de werkelijke inflatie (en eigenlijk zou ook de risico-opslag van 1,5% naar 2,5% moeten worden opgehoogd omdat de canon niet jaarlijks met de inflatie maar met de inflatie min 1% wordt aangepast).
Met deze aangepaste variabelen kan op basis van de formule Francke en Frijns het canonpercentage worden berekend met inachtneming van de AB2000 (canonaanpassing eens in de 50 jaar obv actueel canonpercentage en grondwaarde en indexatie die 1% achterblijft bij de werkelijke inflatie). De bandbreedte van het canonpercentage komt dan uit tussen de 2,73% en 4,86% (er vanuit gaande dat de inflatieverwachting 1,5% is).
Zie ook de rekenmodule in de mail die ik als bijlage heb gestuurd. Eerder had ik al een aangepaste rekenmodule op basis van advies F&F gemaakt naar aanleiding van een vraag van [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 20 september 2014 14:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!

Dag heren,

Bij deze een concept beantwoording. Alles is inderdaad weerlegbaar. Ik stem deze maandag nog even af met [redacted] en [redacted].

1. De erfpachtprijs stijgt helemaal niet met **55%**, omdat
   a. de prijs is opgebouwd uit grondprijs x canonpercentage en we alleen iets doen aan het canonpercentage. De echte prijs (grondwaarde) blijft onaangetast
   b. een stijging van 2,33% (Q3) naar 3% (Q4) is afgerond **29%**

2. Goed om te zien dat SEBA het advies van Francke & Frijns omarmt. Het advies van Francke & Frijns spreekt echter niet van een **maximum** van 3%, maar van een bandbreedte tussen …. en ….. [redacted] Het **gemiddelde** waar Francke en Frijns op uitkomen ligt overigens op 3,1%

3. Ja we indexeren de canon jaarlijks, maar wel met inflatie – 1% (een heel procentpunt!). Dit jaar is de inflatie minder dan 1%, dus de **canons dalen!** Kortom: we incasseren helemaal niet dubbel

4. Feitelijk onjuist is dat **80%** van de erfpachters afkoopt (dat is lang verleden tijd). Dat is momenteel slecht **7%** en bij verdere canonverlaging wordt dat waarschijnlijk 0%. Het berekende verlies is dus wel correct. Bovendien treedt dat verlies op gedurende de hele looptijd van het erfpachtcontract (50 jaar) op.

5. Ongeacht de hoogte van het verlies (dat dus veel malen hoger is dan SEBA doet suggereren), leidt de gemeente verlies op nieuwe contracten. Alleen mensen die nu een nieuwe contract met de gemeente aangaan zouden dus profiteren van dit buitenkansje. En of dat verlies van de gemeentekas nu goed gemaakt wordt door hoger belastingen of lagere uitgaven. Dat gaat ten koste van ALLE Amsterdammers en daarmee ook van alle bestaande erfpachters.

Met vriendelijke groet
[redacted]

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted]
Datum:20-09-2014 09:53 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!

Hoi [redacted], pak jij dit op? Gr. [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 20 september 2014 08:51:47 CEST
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Doorst.: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!

Svp tbv commissie memo waarin alles dat hierin staat weerlegt wordt

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]@erfpachtinamsterdam.nl>
> **Datum:** 19 september 2014 21:13:14 CEST
> **Kopie:** [redacted]@gmail.com>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@raad.amsterdam.nl>, [redacted].nl>, [redacted]@raad.amsterdam.nl>, [redacted]@raad.amsterdam.nl>
> **Onderwerp: Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!**

Stop Prijsverhoging Erfpacht Nu!

Heeft u hiervoor afgelopen maart op D66, VVD of SP gestemd?

LAAT U HOREN. Stuur NU een bericht met de tekst **"STOP PRIJSVERHOGING ERFPACHT"**

STUUR DOOR, LIKE, TWEET of DEEL dit bericht met zoveel mogelijk Amsterdammers in uw omgeving

De uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen afgelopen maart was duidelijk: Stop met het huidige oneerlijke, onduidelijke en niet transparante erfpachtsysteem. Vol verwachting zijn wij dan ook dat het nieuwe gemeentebestuur van D66, VVD en SP heeft afgesproken dat het erfpachtstelsel radicaal vernieuwd gaat worden. Zo zal in het nieuwe systeem de erfpacht eeuwigdurend kunnen worden afgekocht.

Het college is na de zomervakantie uit de startblokken gekomen. De eerste daad van wethouder Eric van der Burg (VVD) op het gebied van erfpacht gaat, tot onze grote schrik, echter 180 graden de verkeerde kant uit. Wat is er aan de hand?

Aan de orde is de vaststelling van het canon percentage, de prijs die voor erfpacht wordt betaald. De gemeente stelt deze prijs ieder kwartaal vast aan de hand van een advies van het bureau

Moneyview over de kapitaalmarktrente. Dit doet de gemeente al bijna 15 jaar op deze manier. Voor het komende kwartaal komt de erfpachtprijs op deze manier uit op 1,94% van de grondwaarde.

Er valt veel op deze berekeningsmethode aan te merken. Zo hebben de hoogleraren Francke en Frijns in 2013 het college nog geadviseerd dat dit percentage sinds 2001 ieder jaar gemiddeld 30 procent te hoog is geweest. Bijna 1/3 van de erfpacht die Amsterdammers nu betalen is dus onterecht! Goed dus dat in het nieuwe erfpachtsysteem het canonpercentage wordt aangepakt.

Terug naar Van der Burg en zijn prijsverhoging van nu. Op dit moment heeft het gemeentebestuur nog helemaal geen voorstel uitgewerkt voor het nieuwe erfpachtsysteem. De beleidswijziging die op 1 oktober aan de gemeenteraad wordt voorgelegd gaat over het huidige erfpachtsysteem.
De gemeente wil de erfpachtprijs op de valreep met maar liefst 55 procent verhogen en een drempel percentage invoeren van 3,00 procent. U leest het goed, dus in plaats van tussentijds de prijs met 30 procent te verlagen wordt de prijs met 55 procent verhoogd! De maximumprijs van wat Francke en Frijns redelijk vinden (voor als de rente heel erg hoog zou staan) wordt nu de minimumprijs van wethouder Van der Burg.

De vraag is dan, waarom? Waarom op de valreep van een nieuw systeem deze spoedreparatie uitvoeren?
Is er iets gebeurt zodat er een acuut probleem is ontstaan? Dit is niet het geval. Al sinds 2012 ligt het canonpercentage ruim onder de 3%.
Waarom dan nu opeens het beleid wijzigen? De argumentatie van het college bij het voorstel helpt ons ook al niet, want hierin staat ronduit kletspraat. Zo wordt de rente die de gemeente betaald gelijk gesteld aan de canon die de erfpachter betaald, terwijl de erfpacht ook nog jaarlijks wordt geïndexeerd. Erfpachters betalen zo twee keer voor inflatie. Het financiële probleem dat er zou zijn van EUR 2 miljoen, wordt vijf keer groter voorgesteld dan het in werkelijkheid is. Voor acht van de tien erfpachtuitgiften hoeft de gemeente zelf helemaal geen geld te lenen. Als er überhaupt al een financieel probleem is, gaat het dus om nog geen EUR 0,5 miljoen. Let wel, de gemeente maakt ieder jaar EUR 90 miljoen winst met erfpacht. Er zijn voldoende andere manieren om een dergelijk gaatje op te lossen. We krijgen dus niet het echte verhaal te horen.

Het is belangrijk om deze prijsverhoging nu te stoppen, omdat hiermee wel voor een belangrijk deel politiek de richting voor het nieuwe erfpachtsysteem wordt bepaald. Nu op de valreep het erfpachtbeleid wijzigen in het nadeel van de erfpachter gaat in tegen alles waarvoor we de afgelopen jaren hebben gestreden. Het referendum over het nieuwe erfpachtsysteem is, in afwachting van een uitgewerkt nieuw voorstel, opgeschort. Het is beter dat er nu gelijk een duidelijk en eerlijk voorstel komt. Voor die paar maanden huiseigenaren 'langs de kassa trekken' gaat bovendien in tegen de doelstelling van dit college om meer doorstroming in de woningmarkt te krijgen.

Heeft u hiervoor op D66, VVD of SP gestemd?

LAAT U HOREN. Stuur NU een bericht met de tekst **"STOP PRIJSVERHOGING ERFPACHT**" naar:

Wethouder **Eric van der Burg** e.van.der.brug@amsterdam.nl
Twitter: @ericvanderburg

D66 fractievoorzitter **Jan Paternotte**
jpaternotte@raad.amsterdam.nl Twitter: @jpaternotte

VVD fractievoorzitter **Marja Ruigrok**
mruigrok@raad.amsterdam.nl Twitter: @marjaruigrok

SP fractievoorzitter **Daniël Peters** d.peters@raad.amsterdam.nl
Twitter: @DanielPetersSP

STUUR DOOR, LIKE, TWEET of DEEL dit bericht met zoveel mogelijk Amsterdammers in uw omgeving

[redacted]
Voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

bestuur@erfpachtinamsterdam.nl Twitter: @Erfpacht_SEBA
Facebook: /stichting erfpachters
www.erfpachtinamsterdam.nl