Het besluit van Amsterdam over uw toekomstige erfpacht!
Onzekerheid over Erfpacht Duurt Onverminderd Voort

Stichting
Erfpachters
Belang
Amsterdam

PERSBERICHT

Woensdag 6 januari 2016

Vanaf de zomer van 2016 gaat Amsterdam eeuwigdurende erfpacht invoeren. Er wordt gewerkt aan een overstapregeling voor de huidige 250.000 erfpachters. Begin 2016 besluit de gemeenteraad over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel en de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten.

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft een commissie van onafhankelijke deskundigen verzocht om commentaar te leveren op het eerdere advies 'Schoon Schip' van de door de gemeente ingestelde grondwaardecommissie (GWC) en om een aantal vragen te beantwoorden.

De ingestelde commissie, die de naam heeft gekregen van Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (MWC), bestaat uit de volgende leden:

- mr. A.C. (Nol) Monster (voorzitter), voormalig Ombudsman Financiële Dienstverlening (Kifid), voormalig vice-president van de Rechtbank in Haarlem
- prof. dr. P. (Peter) van Gool FRICS, hoogleraar vastgoed economie UvA/ASRE, hoofd onroerend goed SPF Beheer
- dr. P.C.J-P. (Paul) Nelisse FRICS RT, director valuation Colliers International, promotie-onderzoek 'stedelijke erfpacht'

De marktwaardecommissie concludeert in haar rapport, met de titel 'Bezint eer gij begint', dat invoering van eeuwigdurende erfpacht op basis van het eerdere advies Schoon Schip niet zal leiden tot een goede en vlotte transitie. De MWC pleit ervoor om tot een compromis tussen gemeente en erfpachters te komen. Daarnaast wordt de berekening van het canonpercentage uitgewerkt. Op basis van de huidige marktgegevens acht de MWC een canonpercentage van 1,9% redelijk.

Nol Monster (voorzitter MWC): *"De grondwaardecommissie maakt wel Schoon Schip voor de toekomst, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, maar bij de overgang van het oude naar het nieuwe stelsel wordt bepaald geen Schoon Schip gemaakt. De aanvangswaarde*

van de nieuwe canon van het nieuwe erfpachtsysteem lijkt namelijk op de oude gebrekkige wijze te gaan worden berekend. Veel erfpachters zullen hoge omzettingskosten moeten betalen. Dat geldt ook voor die erfpachters die hun canon hebben afgekocht" En " Wanneer het advies van de GWC door de gemeente wordt opgevolgd, zal er geen draagvlak zijn onder erfpachters om over te stappen. Een valse start van de nieuwe grondpolitiek zou de gemeente wel eens ernstig kunnen opbreken. Vandaar dat de marktwaardecommissie haar rapport de naam 'Bezint eer gij begint' heeft meegegeven."

Als compromis tussen de gemeente, als grondeigenaar, en de honderdduizenden huiseigenaren, die in dit proces tot elkaar zijn veroordeeld, stelt de marktwaardecommissie een prijs bij overstap voor, van maximaal 17x de canon. Als andere overheidsinstanties, zoals de belastingdienst, die prijs bepalen op 17 x de canon dan lijkt dat ook voor de gemeente een goed uitgangspunt. Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar het oordeel van de MWC is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen. De erfpachter neemt immers een belangrijk voorschot op de toekomst, maar hij is dan ook wel verlost van onzekerheid in de toekomst. Bij 17 x de canon is het ook waarschijnlijker dat de omzettingskosten tot uitdrukking komen in een waardestijging van het erfpachtrecht. Want anders schiet de erfpachter er bij in bij een verkoop nadat hij zijn erfpacht heeft omgezet. Waar het om gaat is dat de gemeente rekening moet houden met wat de erfpachter voor zijn recht heeft betaald. Nu is dat niet het geval. De gemeente gaat er namelijk van uit dat de erfpachter op niets meer recht heeft dan de waarde van de (verouderde) stenen van zijn huis (meer precies de herbouwkosten, na aftrek van veroudering).

Koen de Lange (voorzitter SEBA) over het MWC rapport: *"Wij zijn verheugd dat de marktwaardecommissie zich op niet mis te verstane wijze uitspreekt over het eerdere rapport Schoon Schip. Dit komt overeen met de kritiek die wij op dat advies hebben gegeven. De politieke besluitvorming plaats laten vinden op basis van Schoon Schip wordt hiermee moeilijk."* En *"Het wordt nu echt de hoogste tijd dat de gemeente luistert naar de grote zorgen onder huiseigenaren en bereid is om met ons de onderhandelingen te starten over een compromis voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de MWC geeft hier goede aanknopingspunten voor. Tot nu toe heeft de gemeente dit telkens afgewezen."*

Het rapport van de marktwaardecommissie is hier te downloaden.

Voor meer informatie: Koen de Lange - voorzitter SEBA



http://www.volkskrant.nl/binnenland/-erfpachtbeleid-amsterdam-deugt-niet~a4219251/

'Erfpachtbeleid Amsterdam deugt niet'

De strijd over de Amsterdamse erfpachtgrond laait weer op. Drie experts maken vandaag gehakt van het beleid waarmee een kwart miljoen hoofdstedelijke erfpachters na de zomer te maken krijgen.

Door: Tjerk Gualthérie Van Weezel 6 januari 2016, 02:00

Amsterdamse erfpachtgrond zou geen 60 miljard, maar hooguit 20 miljard waard zijn

Het is de bedoeling dat Amsterdamse eigenaren van onroerend goed in de loop van dit jaar voor eens en voor altijd hun erfpacht kunnen afkopen. Het college werkt aan de laatste details. Maar volgens oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpacht-deskundigen deugt er niets van de manier waarop de gemeente de prijs voor de grond gaat berekenen. Met de waarderingsmethodiek van de gemeente zou de Amsterdamse erfpachtgrond nu 60 miljard euro waard zijn. Op basis van de berekeningen van de commissie-Monster komt de waarde tussen de 15 en 20 miljard uit.

Monster en zijn commissie schreven hun rapport in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA). Oud-rechter Monster benadrukt dat hij in alle onafhankelijkheid zijn conclusies heeft kunnen trekken. 'SEBA heeft ons een paar vragen gesteld en duidelijk gemaakt welk bedrag wij voor deze klus zouden krijgen. Vervolgens waren wij vrij om ons werk te doen.'

Voorzitter Koen de Lange van SEBA is in elk geval zeer in zijn nopjes met de uitkomst. 'Dit

komt overeen met de kritiek die wij al langer hebben. Het wordt nu echt de hoogste tijd dat men met ons gaat onderhandelen over een compromis.'

Aanzienlijke stijging huur

Gemeentelijke erfpachtgrond komt in meer steden voor, maar nergens op zo'n grote schaal als in Amsterdam, waar 80 procent van het vastgoed op erfpachtgrond staat. Erfpachters bezitten wel het opstal, maar de grond eronder huren zij van de gemeente. De huur, die canon wordt genoemd, wordt voor doorgaans 50 jaar vastgelegd en daarna herzien.

Met erfpacht stimuleert de gemeente nieuwbouw, omdat bouwers minder geld hoeven te lenen wanneer zij de grond van de gemeente huren. Daarnaast speelt het ideële argument mee dat de gemeente haar grond in eigen beheer wil houden. In de loop der jaren zijn de erfpachtpenningen bovendien zeer lucratief voor de stad gebleken.

De afgelopen tijd groeide het verzet tegen het erfpachtstelsel. Bij het aflopen van een tijdvak ging de canon vaak zover omhoog dat bewoners duizenden euro's per jaar extra moesten betalen. De manier waarop taxateurs die nieuwe canon vaststellen, is erg ondoorzichtig. Daardoor zijn banken terughoudender geworden met de financiering van huizen op erfpachtgrond.

De huur ging vaak zover omhoog dat bewoners duizenden euro's per jaar extra moesten betalen

Nieuw stelsel

D66 en de VVD willen het stelsel inmiddels liefst helemaal afschaffen en huizenbezitters in staat stellen de grond onder hun huis te kopen. Maar linkse partijen vinden dat de gemeente de grond in bezit moet houden. In het college van D66, VVD en SP, dat in 2014 aantrad, is nu het compromis gesloten dat de erfpacht voortaan 'eeuwigdurend' wordt vastgesteld. Dat wil zeggen dat er nooit meer een herziening van de pacht komt. De canon kan eenmalig worden afgekocht, of wordt alleen jaarlijks verhoogd als correctie voor de inflatie.

Om te bepalen hoe de overgang naar zo'n nieuw stelsel eruit moet zien, heeft het stadsbestuur een 'grondwaardecommissie' in het leven geroepen. Die produceerde vorig jaar het rapport Schoon Schip, dat door het college is omarmd. Maar van dat advies maakt de commissie-Monster nu op beschaafde toon gehakt in het rapport Bezint eer gij begint.

Juridisch niet zuiver

Het afkopen wordt zo duur dat niemand het zal doen. Terwijl de gemeente toch wil dat veel erfpachters afkopen

Nol Monster - Oud-financieel ombudsman

Monster stelt onder meer dat de prijs waartegen erfpachters de canon eeuwigdurend kunnen afkopen niet goed wordt bepaald in Schoon Schip. Dat rapport gaat ervan uit dat een huis slechts de bouwkosten waard is en dat de rest van de waarde in de grond zit. 'Voor een huis op erfpacht is dat juridisch niet zuiver en bovendien wordt afkopen daardoor zo duur dat niemand het zal doen', zegt Monster. 'Terwijl de gemeente toch wil dat veel erfpachters

afkopen.'

Monster en zijn commissie stellen voor om de prijs van afkopen in lijn te brengen met de fiscale wetgeving voor erfpacht. 'Als een grondbezitter die zijn land verpacht komt te overlijden, moeten zijn erfgenamen erfbelasting betalen over een bedrag van zeventien keer de canon. Dat lijkt ons voor de stedelijke erfpacht ook logische vuistregel. Voor een gemiddeld Amsterdams huis kost eeuwig afkopen dan enkele tienduizenden euro's.'

AMSTERDAM

'Erfpachters kaalgeplukt'

Van een onzer verslaggevers

AMSTERDAM • Erfpachters die dit jaar willen overstappen naar het nieuwe stelsel dreigen daarbij behoorlijk geplukt te worden door de gemeente.

Daarvoor waarschuwt erfpachtersbelangenvereniging SEBA. In een rapport dat in opdracht van de stichting is geschreven, wordt felle kritiek geuit op de manier waarop de gemeente het nieuwe erfpachtstelsel realiseert. Wethouder Eric van der Burg (erfpacht) baseert zich hierbij op een rapport, Schoon Schip, dat drie vastgoeddeskundigen vorig jaar in opdracht van de gemeente schreven. Maar vandaag presenteert SEBA op haar beurt een kritisch tegenrapport, dat de fundamenten onder het gemeentelijk plan wegslaat.

Sinds 2014 wordt gewerkt aan de introductie van eeuwigdurende erfpacht. Zeker 400.000 woningen en gebouwen staan op pachtgrond, jaarlijks levert dit de gemeente zo'n 80 miljoen euro op.

De deskundigen die SEBA aanvoert, vinden dat de gemeente niet genoeg rekening houdt met de rechten van pachters, als hen een aanbieding wordt gedaan om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Zo wil de gemeente de staat van de woning mee laten tellen bij het bepalen van de prijs. „Dat is lastig uitlegbaar en strookt niet met de gangbare opvattingen." Koen de Lange, voorzitter van SEBA, roept de gemeente op in onderhandeling te treden met erfpachters over het nieuwe stelsel. „Het wordt nu echt de hoogste tijd dat de gemeente luistert naar de grote zorgen onder huiseigenaren en bereid is om met ons de onderhandelingen te starten over een compromis voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit advies geeft hier goede aanknopingspunten voor."



Koen de Lange.

Gemeente: illegale prostitutie

Dikwijls se massagesa

door Daphne van Dijk

AMSTERDAM • In driekwart van de Amsterdamse massagesalons die tijdens een speciale handhavingsactie onlangs zijn bezocht, vindt clandestiene prostitutie plaats.

Dat blijkt uit cijfers die de gemeente Amsterdam vandaag naar buiten brengt.

Het is een publiek geheim dat in veel Chinese en Thaise massagesalons tegen een kleine extra vergoeding een 'happy ending' (lees: orgasme) kan worden geregeld. „En dat scharen we onder de illegale prostitutie. Illegaal, omdat er geen vergunning is voor het verlenen van seksuele diensten en omdat de panden geen prostitutiebestemming hebben", zo laat de woordvoerder van burgemeester Van der Laan weten.

Van de 22 bezochte massagesalons in het Centrum en de omliggende wijken werd door het Nederlands Forensisch Instituut (NFI) bij 19 zaken biologisch materiaal aangetroffen, dat duidde op seksuele handelingen. Ook werd gelet op andere aanwijzingen voor illegale prostitutie, zoals schaars geklede dames, seksspeeltjes en recensies op internet.

„De huidige vorm van handhaven is redelijk omslachtig waarbij we lang van te voren afspraken moeten maken met de arbeidsinspectie, belastingdienst en het NFI dat met speciale lampen de muren van de massagesalons inspecteert.

'Handhaven omslachtig'

Daarom hopen we met de inzet van anonieme toezichthouders, een nieuw plan waarbij handhavers in burger de regels controleren, het verschil te kunnen maken. Volgend jaar gaan



Onderzoekers van het Nederlands Forensis bezochte massagesalons.

10 januari van 11.00 tot 16.30 uur
koopzondag
kijk op www.wbvolendam.nl voor meer info
WOON boulevard volendam

Damrak af en to



'Erfpachtplannen van de gemeente deugen niet'

06-01-16 12:00 uur - Bron: Het Parool



Deze zomer kunnen huizenbezitters die jaarlijks erfpacht betalen overstappen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht' © anp

De erfpachtplannen van de gemeente deugen niet. Dat stellen drie deskundigen in een woensdag gepresenteerd onderzoek met de titel Bezint Eer Gij Begint.

Het rapport (pdf) is opgesteld in opdracht van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (Seba), die fel gekant is tegen de plannen van de gemeente om het erfpachtstelsel ingrijpend te wijzigen. De drie experts, die volgens Seba onafhankelijk te werk zijn gegaan, trekken de

methode in twijfel die de gemeente wil hanteren bij het bepalen van de grondprijs.

Deze zomer kunnen huizenbezitters die jaarlijks erfpacht betalen overstappen naar het systeem van 'eeuwigdurende erfpacht'. Daarbij kopen ze in een keer de erfpacht af. Maar hoe hoog dat bedrag moet zijn is nog niet duidelijk.

Schoon schip
Vorig jaar publiceerde een grondwaardecommissie in opdracht van de gemeente het advies 'Schoon Schip'. Daarin wordt om de prijs te bepalen onderscheid gemaakt tussen de bouwkosten van een huis en de grond waarop het is gebouwd.

De onderzoekers vrezen dat die manier van berekenen onvoordelig uitvalt voor de huizenbezitters. Volgens voorzitter Nol Monster moeten veel erfpachters hoge kosten betalen om over te stappen op het nieuwe systeem.

Seba is blij met het advies. 'Het wordt nu echt de hoogste tijd dat de gemeente luistert naar de grote zorgen onder huiseigenaren,' zegt voorzitter Koen de Lange.

(Door: Roelf Jan Duin)



'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in'

'Amsterdam schat waarde erfpachtgrond veel te hoog in'

woensdag 06 januari 2016 | 11:49

Volgens de gemeente is alle Amsterdamse erfpachtgrond bij elkaar zo'n 60 miljard euro waard.

Maar dit bedrag ligt in werkelijkheid tussen de 15 en 20 miljard. Zo concludeert een commissie onder leiding van oud-financieel ombudsman Nol Monster en twee erfpachtdeskundigen waarover *De Volkskrant* woensdag schrijft.

Het rapport van de commissie-Monster is geschreven in opdracht van de Stichting Erfpacht Belang Amsterdam (SEBA). De conclusie komt volgens SEBA-voorzitter Koen de Lange 'overeen met de kritiek die wij al langer hebben. Het wordt nu echt de hoogste tijd dat men met ons gaat onderhandelen over een compromis', aldus De Lange in *De Volkskrant*.

Lees ook: Fikse korting voor overstappers nieuw erfpachtsysteeem

In Amsterdam is zo'n tachtig procent van de grond in handen van de gemeente. De huur voor deze grond, de canon, wordt nu nog elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze gang van zaken was veel kritiek, waarna de gemeente vorig jaar met zogenaamde 'eeuwigdurende erfpacht' op de proppen kwam. Dit stelsel zou dit jaar in moeten gaan.