(10)(2e)

Er wordt gezegd dat de residuele- waardemethode er van uit gaat dat de eigendomswaarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Dit is slechts ten dele juist. De methode rekent de volle eigendoms waarde uit. Echter door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar wordt geen rekening meegehouden.

24 juni 2015, 17:17
Reactie

Bijdrage 21 juni 2015, 12:26

drs. (10)(2e)

De heer (10)(2e) ijst er terecht op dat de winst bij erfpacht gering is gelet op de geringe contante waarde. bovendien is de opbrengst in principe hoger bij verkoop dan bij uitgifte in erfpacht. Dat de erfpacht in Sloten niet de opstalwaarde vergoed conform de bepalingen, maar als eigenaren werden schadeloos gesteld kwam omdat in het stelsel 1966 die uitbreiding was opgenomen en men het redelijk vond om de erfpachters in de Indische Buurt en de tuinders in Sloten (die al eens waren verplaatst!) uitgebreid schadeloos te stellen.
De gemeente verdient wel aan de wijze van financiering van erfpachtgronden.
Overigens vind ik alle 3 voorstelen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen. Als men wat anders wel; kies dan wel voor een marktconforme regeling!

21 juni 2015, 12:26
Reactie

Bijdrage 20 juni 2015, 11:26

(10)(2e)

Einde erfpacht in de steden is terecht. De maatschappelijke voordelen van erfpacht zijn zeer overtrokken. Erfpacht is een constructie die zweeft tussen eigendom en huur. Voor de gemiddelde burger niet goed te bevatten, ook al door de verschillende modaliteiten van canon, afkoopmogelijkheden, duur en recht op voortzetting. Juist deze aspecten maken het in sommige gevallen zelfs voor banken te ingewikkeld om er nog kredieten (hypotheek) op te verstrekken. Ook het gegeven dat bij bestemmingswijziging het voordeel aan de overheid zou toevallen wordt ernstig overschat. Ik weet dat de tuinders (bedrijven op basis van erfpacht) die eind jaren 80 in Amsterdam, Sloten, moesten wijken voor woningbouw, zijn uitgekocht op basis van volledige schadeloosstelling, als ware het volle eigendomsbedrijven. Zelfs de situatie dat de contracten op hun einde liepen kon door de overheid niet als "maatschappelijk voordeel" worden binnengehaald. Regelmatig verschijnen er in de pers ach- en wee- verhalen als gevolg van toepassingen van erfpacht. Een opruiming van erfpacht in de grote steden is daarom positief. Dat in Amsterdam het begrip eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro gehandhaafd blijft, komt dicht bij afschaffing. Het moet dan maar gezien worden als een rudiment uit een vervlogen tijdperk. Het nu uitgebrachtte advies is daarom een stap in de goede richting
Haarlem 20 juni 2015
(10)(2e) voormalig beleidsadviseur LTO Noord

20 juni 2015, 11:26
Reactie

Bijdrage 19 juni 2015, 19:25

(10)(2e)

Een duidelijk rapport, in zoverre dat er nu een aanbeveling ligt hóe de waarde te bepalen. Nu de uitvoering nog.
In het bijzonder wanneer we het hebben over bestaande woningen met (al dan niet) afgekochte erfpacht. Er zijn hier 2 elementen:
1. de Woz waarde
2. Het schatten van bouwkosten en waardevermindering van de opstal op wetenschappelijke basis.
Die wetenschappelijke basis intrigeert mij. Ik kan mij voorstellen dat deze parallel loopt aan de primaire kenmerken waarop de Woz waarde van een woning wordt bepaald. Zeker zo belangrijk echter zijn de secondaire kenmerken, die voor de Woz waarde meestal indirect empirisch worden verkregen: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda.
Zolang een huis echter niet ter verkoop wordt aangeboden kunnen inpandig voor vele

tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan die geheel buiten het zicht van deze Woz waardebepaling blijven.
Ik ben daarom wel heel benieuwd hoe deze waarde verhogingen wetenschappelijk (?) kunnen worden geschat.
Bewoners kunnen in dat geval terecht bezwaar maken tegen een te lage schatting van de waarde van de opstal, temeer daar binnen de Woz waarde ook de grondprijs was inbegrepen, die, zoals nu ook als reden voor de huidige aanpassing wordt aangevoerd, voor de gemiddelde erfpachter ondoorgrondelijk was. Het dan alsnog aanpassen van de Woz waarde lijkt mij dan een gepasseerd station. Dit zal effect zal hebben op de residuele grondwaarde.

19 juni 2015, 19:25
Reactie

Bijdrage 19 juni 2015, 16:14

drs. (10)(2e)

Jammer dat ik - vanaf 1964 - ruim 20 jaar hoofd grondexploitatie en gronduitgifte bij het Gemeentelijk Grondbedrijf niet mijn kennis en ervaring met het erfpachtstelsel heb mogen delen met de commissie.
Zo mis ik in het rapport het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd. Uit mijn ervaring weet ik dat bij incidentele verkoop deze prijs zonder meer met 25 % kon worden verhoogd.
Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
Mijn stelling is : Als Amsterdam investeert in het aanmaken van bouwgrond en een ander in de bouw van opstallen, mogen die niet beide een redelijk rendement uit hun investering hebben?
Waarom zou de Gemeente met een lager rendement genoegen moeten nemen?

19 juni 2015, 16:14
Reactie

Bijdrage 19 juni 2015, 11:30

(10)(2e)

PAS OP ! Er zit geen adder maar zevenkoppige cobra onder het gras! De gemeente bepaalt de waarde door de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) dus -zeker in A'dam- superhoog, te verminderen met de bouwkosten (doorgaans slechts een fractie van de marktwaarde) MINUS WAARDEVERMINDERING van het gebouwde, dus bij oudere woningen extra superlaag ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door (10)(2e) (10)(2e) erd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!'

19 juni 2015, 11:30
Reactie

Bijdrage 19 juni 2015, 10:38

(10)(2e)

@ (10)(2e) : Kunt u het plaatje vinden? Daar rechts van. Dan is het rapport van de commissie de eerste (d.w.z. de bovenste) download.

19 juni 2015, 10:38
Reactie

Bijdrage 18 juni 2015, 21:40

(10)(2e)

Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor een fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken.

18 juni 2015, 21:40