Omgevingsanalyse presentatie Grondwaardecommissie 19-22 juni 2015

Samenvatting

- Sinds 19 juni is het aantal berichten sterk afgenomen (ongeveer 30 nieuwe berichten)
- Weinig/ geen duiding
- 600 nieuwe paginaweergaves artikel op website sinds 19 juni
- Nieuwe reacties op website
- Totaal 430+ downloads van het gwc-rapport

Websites / auteurs

auteur	activiteit	volgers	auteur
Bouwtweets	1	9262	Bouwtweets
(10)(2e)	1	2386	(10)(2e)
HVBMVastgoed	1	1522	HVBMVastgoed
(10)(2e)	1	1443	(10)(2e)
_huizenmarkt	1	1390	_huizenmarkt
(10)(2e)	1	1253	(10)(2e)
nieuwbouw	1	1059	nieuwbouw
PiratenNH	1	993	PiratenNH
(10)(2e)	1	917	(10)(2e)
(10)(2e)	4	904	(10)(2e)
(10)(2e)	1	875	(10)(2e)
G7BedrMakelaars	1	867	G7BedrMakelaars
(10)(2e)	1	474	(10)(2e)
Adam_Nieuws	1	460	Adam_Nieuws
huisjeopvlie	1	345	huisjeopvlie
(10)(2e)	1	296	(10)(2e)
erfpachtzaan	1	145	erfpachtzaan
LocatiesNL	1	129	LocatiesNL
(10)(2e)	1	121	(10)(2e)
KoophuisNL	1	109	KoophuisNL
CTelephonic	1	1	CTelephonic
rupino12	1	0	rupino12
Hoogloper	1		Hoogloper
auteur	activiteit	volgers	auteur

Berichten/ tweets met (enige) duiding

(10)(2e) (10)(2e)
@bakkerrein
(10)(2e)

Volgen

Hoe verleidt je erfpachters in #020 ?
#woningmarkt



Raoul Chocolaad geeft les over de gevaren van sexting en grooming.

Adviseurs: verleid erfpachters

Erfpacht

Hoe krijg je Amsterdamse huiseigenaren zo ver dat ze hun erfpacht voor altijd afkopen? Andere grote steden boden grote kortingen.

Door **Tim Wagemakers**

Om een eeuwigdurend erfpachtstelsel tot een succes te maken, moet Amsterdam de 130.000 eigenaren van een pand met erfpacht verleiden tot overstappen met flinke kortingen en keuzemogelijkheden. De WOZ-waarde, de wettelijk aan die huizen toegekende waarde, moet leidend zijn bij de berekening van het erfpachtbedrag.
Dat staat in het advies *Schoon Schip*, dat 'vastgoedhoogleraren' Tom Berkhout, Dirk Brounen en Piet Eichholtz deze week hebben aangeboden aan wethouder Eric van der Burg (Grondzaken, VVD).

Hoe zat het ook alweer? De grondeigenaar van veel huizen in Amsterdam is eigenaar van de gemeente. Via tijdelijke contracten – meestal voor 50 jaar – kunnen huiseigenaren het recht op gebruik van de grond onder hun huis jaarlijks of ineens afkopen. Maar het systeem, met 250.000 erfpachtcontracten, is complex, ondoorzichtig en leidt vaak tot ongenoegen. Zo worden woningeigenaren bij een nieuw contract geconfronteerd met een grote stijging van de erfpacht. Banken zijn terughoudend bij hypotheekleningen. Ende gemeente zit in haar maag met de vele procedures van burgers.

Schoon schip biedt voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht nu een rekenmodel dat voor iedereen begrijpelijk moet zijn. Door van de WOZ-waarde (waarde van huis en locatie) de waarde van het huis zelf (de opstal) af te halen, resteert een eenduidige grondwaarde. Een financiële formule, uitgaande van rente en inflatie, levert vervolgens een canonpercentage op. Door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage komt er een erfpachtbedrag uit.

De hoogleraren bepleiten ook keuzevrijheid voor erfpachters die hun erfpacht voor altijd willen afkopen. De huiseigenaar zou het volledige bedrag voor de grond in één keer moeten kunnen betalen of (voor een hoger bedrag) in jaarlijkse termijnen. Als hij in termijnen betaalt, kan het om een vast bedrag gaan, of een oplopend bedrag dat iets lager begint en oplopt met de inflatie.

In de zomer van 2016 doet de gemeente de Amsterdamse erfpachters een vrijblijvend aanbod om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Wie weigert, zal pas bij het aflopen van zijn huidige contract overgaan naar het nieuwe stelsel. De gemeente zou de erfpachters met een korting kunnen verleiden, stellen de adviseurs voor. Bij *een vergelijkbare operatie* bood Rotterdam 40 procent korting en Den Haag 55 procent.

Over de hoogte van de korting die Amsterdam zou moeten bieden, doet de adviescommissie geen uitspraak. Zij noemt dit een politieke keuze.

Na het zomerreces reageert wethouder Van der Burg op het advies.

RETWEET 1 FAVORIET 1 (10)(2e)

https://twitter.com/bakkerrein/status/611921136843161600

(10)(2e) 904 volgers

Dag inkomenspolitiek, dag 60.000 sociale huurwoningen, dag miljarden erfpacht-inkomsten, dag 350 Fte. Welkom jubelende SP. #Stopera lol

Da's wat hier gaande is. Dat de erfpacht een miljarden-deal is, maakt 't helemaal pijnlijk. Dit zult u nooit meer ergens treffen. #Amsterdam

De sterkste schouders dragen niet meer de zwaarste lasten, dankzij de SP. Ze krijgen er de 'afschaffing' erfpacht voor terug. #Amsterdam

In ruil voor het uitvoeren van de VVD-wens, geen inkomenspolitiek, krijgt de SP het afschaffen van erfpacht. #Amsterdam
https://twitter.com/(10)(2e)

Reacties website

drs. (10)(2e)
De heer (10)(2e) *wijst 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, 12:26ReactieBijdrage 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, 11:26ReactieBijdrage 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, 19:25ReactieBijdrage 19 juni 2015, 16:14drs. (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

Statistieken website

Websitebezoek

Pagina	Paginaweergaves
Grondwaardecommissie pleit voor Schoon Schip bij Amsterdamse erfpacht	1.770

Downloads

Naam	Aantal
Rapport Grondwaardecommissie	433
Appendix II waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond	228

Appendix I waarderingskamer kwaliteit taxaties	169