Omgevingsanalyse presentatie Grondwaardecommissie 18 juni 2015 (tot 15.30 uur)

Samenvatting

- Totaal aantal berichten (die voldoen aan de zoekopdracht en dus woorden als erfpacht, grondwaardecommissie etc. bevatten): **200+**
- Veel feitelijke berichten/retweets. Nog weinig interpretatie/duiding/inhoudelijke reacties (uitzonderingen: SEBA, erfpachters.nl)
- SEBA streamt de presentatie live via Meerkat
- SEBA geeft donderdag interview aan AT5

Trending topics



Bronnen

- **Twitter: 175 berichten**
- **Nieuws-sites: 19 berichten**
- **Blogs: 9 berichten**

Websites / auteurs

auteur	activiteit	RT's/reacties	volgers
AT5	1	0	195330
AmsterdamNL	3	8	77718
parool	1	1	76897
DominiqueHeyde	1	0	56043
nvmog	1	3	20268
architectenweb	1	0	13284
Bouwtweets	1	1	9257
ericvanderburg	2	3	8023
vastgoednieuws	2	0	6873
marjaruigrok	2	1	6487
jpaternotte	3	4	5942
VVDAmsterdam	2	0	5910
d66amsterdam	1	1	5054

DilanYesilgoz	1	0	4141
foknieuws	1	0	3741
MakelaardijNews	1	0	3734
Amsterdam_nws	1	0	3276
danielvanderree	5	12	2999
news_architect	1	0	2904
rubenkoops	4	4	2868
EricvOversteeg	1	0	2662
JrgnHoogendoorn	1	0	2599
NL_Ondernemer	1	0	2551
Vincent_AT5	3	10	2469

Berichten/ tweets met (enige) duiding

SEBA:

- *Gemeente veegt eigen straatje schoon met rapport grondwaardecommissie 'Schoon Schip'. Huiseigenaar is de klos!*
- *Fouten huidige erfpacht bedekt door GWC. Huiseigenaar straks afhankelijk van grillen gemeenteraad of hypotheek onderwater staat. #fail*
- *@ (10)(2e) Geen gelegenheid voor ons om vragen te stellen. Vanavond AT5*
- *schaamteloze Afroming gaat door*

https://twitter.com/erfpacht_SEBA/with_replies

(10)(2e) (AT5):

- *Belangrijke opmerking net: lijkt erop dat Amsterdammers dus niet veel meer hoeven te gaan betalen voor eeuwigdurend ipv 50 jaar afkoop.*
- *Belangrijke dag voor erfpachters in Amsterdam. Een commissie met hele wijze heren komt met het lang verwachte advies tot wijziging.*
- *Vandaag contouren van het systeem. Definitieve bedragen pas na politiek oordeel, in 2016 krijgt iedereen een aanbieding.*

https://twitter.com/Vincent_AT5/status/611435628107034624

Efpachters.nl:
Onder de veelbelovende naam "Schoon Schip" is vandaag het rapport van de grondwaardecommissie Amsterdam gepresenteerd.Helaas is het schip bij de tewaterlating op 18 juni direct gezonken. -De hoogleraren waren vergeten de afsluiters van de toiletten dicht te zetten.- Rapport ziet op residuele berekening van de grondwaarde. De WOZ waarde per 1 januari 2014 is uitgangspunt voor de waarde van grond + woning. Daar wordt de vervangingswaarde van de woning van af getrokken, dat is herbouwwaarde minus slijtage door ouderdom en gebruik. De gemeenteraad mag nog een genereuze korting verlenen rond de 40%. De Amsterdamse huiseigenaar heeft naar het inzicht van de commissie te veel betaald voor de woning. Waar vervangingswaarde betaald had moeten worden is vol eigendom betaald.

Alle waardestijging vanaf 1896 gaat hiermee naar de grond terwijl uw huis na de bouw alleen maar minder waard geworden is.
We hebben er alle vertouwen is dat de gemeenteraad dit niet zal accepteren, aan de schaamteloze afroming van de woningwaarde zal een einde moeten komen.
Klik HIER voor het rapport en de bijlagen.
Nader commentaar volgt na bestudering van het rapport. Het bovenstaande is een eerste reactie na de prensentatie. -Otto Koppen voorzitter NLVE-
www.erfpachters.nl

Aanbod erfpacht in Amsterdam wordt aantrekkelijker door eenvoud en transparantie
Om toekomstige discussies te vermijden over de hoogte van de jaarlijkse canon op Amsterdamse erfpachtgrond zal de waardebepaling van de grond voortaan gebaseerd zijn op de residuele grondwaarde. Daarvoor pleit de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, bestaande uit de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Universiteit Tilburg) en Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht), in een vandaag gepubliceerd advies.
http://www.vastgoedjournaal.nl/news/18282/57/Aanbod-erfpacht-in-Amsterdam-wordt-aantrekkelijker-door-eenvoud-en-transparantie/

Statistieken website

Websitebezoek

Pagina	Pageviews
Grondwaardecommissie pleit voor Schoon Schip bij Amsterdamse erfpacht	465

Downloads

Naam	Aantal
Rapport Grondwaardecommissie	200
Appendix II waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond	92
Appendix I waarderingskamer kwaliteit taxaties	83

Artikelen nieuwssites (andere nieuwssites als eindhovens dagblad, stentor etc zijn weggelaten omdat zij van dezelfde uitgever zijn en dezelfde berichtgeving plaatsen)

Parool.nl: *Advies: maak WOZ-waarde uitgangspunt van nieuw erfpachtstelsel*
Van de WOZ-waarde moet dan de waarde van de 'opstal', de waarde van het huis zelf, worden afgetrokken. Eigenaren van huizen op erfpacht dienen verder de keuze te krijgen of ze willen overstappen naar het nieuwe erfpachtsysteem en zouden daartoe verleid moeten worden met een door de politiek te bepalen korting van bijvoorbeeld 25 tot 45 procent.
Het advies, dat is geschreven door de hoogleraren Tom Berhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Tilburg) en Piet Eichholtz (Maastricht), is vanmorgen gepresenteerd aan de Amsterdamse raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Dit najaar besluit de gemeente of zij het advies overneemt.
Introductie vanaf 2016
Besloten is het nieuwe erfpachtsysteem al vanaf 2016 in te voeren. Amsterdam gaat vanaf dat moment over van een systeem van voortdurende erfpacht, waarbij de canon steeds moet worden aangepast, naar een systeem van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de burger niet elke vijftig jaar wordt verrast door plotselinge verhogingen van de erfpachtlasten.
De plannen treffen 250.000 bestaande erfpachtcontracten, die goed zijn voor negentig miljoen euro aan inkomsten die jaarlijks bij de gemeente binnenstromen.
Financiële formule
Voor bestaande woningen geldt de WOZ-waarde van januari 2014. Bij het bepalen van de waarde van de gebouwen op de grond wordt een aparte methode ontwikkeld, waarbij ook gekeken wordt naar de veroudering. Hoogleraar (10)(2e) *van de Universiteit van Amsterdam heeft daarvoor een apart advies opgesteld, waarbij wetenschappelijk de waardeverlaging van woningen door veroudering wordt vastgesteld. Een derde element is het te hanteren canonpercentage. Dat zal volgens een financiële formule worden vastgesteld.*
Verder adviseert de commissie de erfpachters te laten kiezen tussen een vaste hogere canon, of een die geïndexeerd wordt met de inflatie, maar waarvan de waarde op moment van het sluiten van het contract gelijk is. Net als bij een variabele hypotheekrenrente kan die indexatie heel duur uitpakken als de inflatie stijgt.
Beperkte schade
De hoogleraren adviseren Amsterdam een ruimhartige korting te geven om het nieuwe stelsel tot een succes te maken - en huizenbezitters dus te laten overstappen. Den Haag en Rotterdam gaven kortingen van 55 en 45 procent, maar 25 procent is volgens hen ook mogelijk. Eigenlijk willen zij hierover geen uitspraken doen, wel zeggen ze dat dit weliswaar veel geld lijkt te kosten, maar dat de schade beperkt zal zijn. Op dit moment leiden de uitspraken van de rechter in de vele erfpachtzaken ook al tot veel verliezen voor de gemeente.
Volgens de commissieleden is de weg die Amsterdam inslaat met het nieuwe stelsel heel goed. Een erfpachter kan immers ook in het nieuwe systeem kiezen tussen erfpacht afkopen of canon betalen, waarbij dus nieuw is dat de erfpachtherziening na een tijdvak van bijvoorbeeld vijftig jaar verdwijnt. Eichholtz: 'Die keuze is veel waard. De erfpacht blijft immers altijd aftrekbaar voor de belasting en hypotheken niet altijd. Het kan voor sommigen dus financieel heel aantrekkelijk zijn voor erfpacht te kiezen.'
(Door: (10)(2e)
http://www.parool.nl/parool/nl/30/ECONOMIE/article/detail/4080109/2015/06/18/Advies-maak-WOZ-waarde-uitgangspunt-van-nieuw-erfpachtstelsel.dhtml

Ad.nl: Amsterdamse erfpacht gaat in 2016 op de schop
De gemeente Amsterdam maakt schoon schip met het erfpachtstelsel. Het systeem moet transparanter en eenvoudiger, concluderen hoogleraren van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht in het advies dat ze donderdag aan de gemeenteraad uitbrachten.

De gemeente wil het systeem hervormen. De huidige werkwijze is onduidelijk en kostbaar, omdat die tot veel bezwaarprocedures leidt als een erfpachtperiode afloopt en de gemeente het nieuwe erfpachtbedrag voor de komende periode vaststelt.
Helder communiceren
Amsterdammers kunnen in de toekomst eeuwigdurend de erfpacht afbetalen. Erfpachters kunnen er straks voor kiezen om een vast jaarlijks bedrag of een lager canon dat jaarlijks wordt verhoogd op basis van inflatiecorrectie in te stellen. De derde mogelijkheid is eenmalige afkoop.
De commissie adviseert de gemeente om aanbiedingen aan Amsterdammers glashelder te communiceren. Na de zomer komt wethouder Eric van der Burg (Grondzaken) met een bestuurlijke reactie op het advies.
Tips
Op Amsterdam.nl worden tips gegeven over wat te doen tot het nieuwe stelsel in gaat. Zo is het bijvoorbeeld niet nodig om te wachten met kopen, want bij overstap naar het nieuwe stelsel wordt rekening gehouden met uw huidige afspraken over het recht van erfpacht.
http://www.ad.nl/ad/nl/1041/Amsterdam/article/detail/4080088/2015/06/18/Amsterdamse-erfpacht-gaat-in-2016-op-de-schop.dhtml

Afbeeldingen



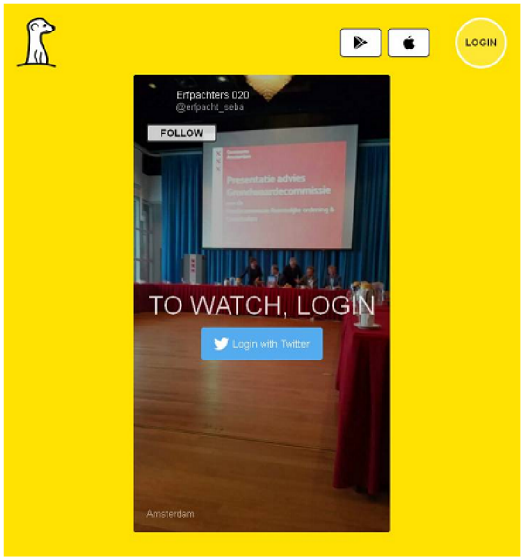
http://www.vastgoedjournaal.nl/news/18282/57/Aanbod-erfpacht-in-Amsterdam-wordt-aantrekkelijker-door-eenvoud-en-transparantie/



https://twitter.com/danielvanderree/with_replies



https://twitter.com/erfpacht_SEBA/status/611436347056869376



http://meerkatapp.co/erfpacht_seba/8428024c-c81f-490c-a752-ecadob7587f5?utm_source=twitter