01216

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 11/18/2015 9:25:30 AM
Subject: FW: erfpacht
Received: Wed 11/18/2015 9:25:31 AM

5.2

Ik stel voor dat we de 5.1.2e dan toch nog maar even ambtelijk (bijvoorbeeld vanuit communicatie?) aanvullende informatie sturen zoals ik die in de concept beantwoording heb opgenomen. Ok?
Groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: Burg 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 november 2015 10:22
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e @erfpachtinamsterdam.nl; 5.1.2e, 5.1.2e; Rossum, 5.1.2e van
Onderwerp: Re: erfpacht

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e,

Dank voor uw mail.
Wij zijn nu bezig de voordracht voor de gemeenteraad te maken waarin onze voorstellen komen te staan. Zodra deze af is krijgt u een inhoudelijke reactie op uw mail want kunnen we laten zien waarom we wat wel en wat niet hebben overgenomen.
Met vriendelijke groet,
Eric van der Burg

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 17 nov. 2015 om 19:51 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @upcmail.nl> het volgende geschreven:

> Commentaar op het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht en de bestuurlijke reactie hierop
> **Inleiding**
> Als particuliere erfpachter in de gemeente Amsterdam ben ik ongerust over de plannen tot herziening van het erfpachtstelsel zoals tot nu toe bekend , uitspraken van politici en het gebrek aan inhoudsvol overleg met erfpachters. Tijdens mijn studie maakte ik kennis met het idee van erfpacht en ik vond het een sympathiek idee. Later kocht ik een huis in de Bijlmer (nu Zuidoost) en werd erfpachter. In verband met de fiscale regels kocht ik de erfpacht niet af. Door de canonverhogingen en gezien de ervaringen van buren en andere erfpachters in de Bijlmer is me gebleken dat ook een in principe sympathiek systeem misbruikt kan worden en wordt. De gevolgen voor een aantal huishoudens zijn ingrijpend geweest tot gedwongen verhuizing met een restschuld aan toe. Mijn hypotheek is inmiddels afgelost. Voor mijn erfpacht voel ik me even zeker als een speelman op het dak (vrij naar Anatevka).
> Uitgangspunt voor de gemeenteraad is, naar gesteld wordt, het bieden van de gewenste zekerheid aan erfpachters over de erfpachtkosten door overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Vooralsnog is de onrust onder erfpachters alleen maar toegenomen, niet alleen over de canonhoogte maar ook over de waarde van het huis of appartement, bij verkoop of de mogelijkheid tot het opnemen van een hypotheek , bijvoorbeeld als financieringsbron voor verzorging op de oudere leeftijd in deze participatiemaatschappij.
> De gemeente maakt mij als kiezer en erfpachter niet duidelijk hoe een systeem van (door de vele variabelen in de formule) even manipuleerbare eeuwigdurende erfpacht zekerheid geeft voor de huidige erfpachters. De gemeente geeft evenmin aan wat de bezwaren zijn tegeneigendom. Als financiën het doorslaggevende argument zijn is dat niet overtuigend, gemeenten zonder erfpacht kunnen hun financiering ook rond krijgen. En als dat toch het geval is handelt de gemeente transparanter door over te stappen op grondhuur zonder huurbescherming.
> Voor ruimtelijke ordening en hettegengaan speculatie zijn er betere methoden dan erfpacht.
> **Schoon schip**
> De gemeente heeft een commissie van deskundigen, de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

380144

(Gwc),gevraagd een advies uit te brengen. Dit advies is inmiddels verschenen onder de titel 'Schoon schip'. Hierop is een Bestuurlijke reactie uitgebracht, die op de vergadering van de Raadscommissie voor ruimtelijke ordening op 28 oktober aan de orde is geweest.

Residuele grondwaardebepaling

De Gwc stelt de grondwaarde gelijk aan Woz-waarde minus herbouwkosten, de residuele methode. Dit lijkt redelijk, maar vergelijkt appels met peren. De Woz-waarde is een marktwaarde, vraag en aanbod, ongeacht kosten bij bouwrijp maken, bouw of herbouw. Verder is de markt slecht werkend. Volgens het jaarrapport 2015 over de Staat van de woningmarkt(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) daalde het jaarlijkse aantal woningtransacties tussen 2008 en 2013 met 50% en het aantal grondtransacties met 60%. De grondprijzen daalden met 10-12% en de huizenprijzen met 20%. De bouwkosten zijn in deze periode met 7% gestegen (CBS).
Dit toont genoegzaam aan dat, zeker voor bestaande panden het bepalen van grondwaarde met een residuele methode niet objectief en dus gezien de doelstellingen van de gemeente onbruikbaar is. Op zich is het uitgangspunt WOZ- waarde betrekkelijk objectief en is die waarde bezwaar en beroep mogelijk. Uit eigen ervaring weet ik, dat als je erop vertrouwt dat de gemeente de WOZ-waarde naar eer en geweten of conform zorgplichtvaststelt, die waarde na verloop van tijd 30% of meer kan afwijken van een pand uit hetzelfde rijtje huizen, waarvan de erfpachter welbereid was bezwaar te maken en in beroep te gaan. Uiteindelijk dus een 30% verschillende canon voor gelijkwaardige en gelijksoortige huizen.

Verouderingsfactor

De herbouwkosten kosten zouden volgens de Gwc gecorrigeerd moeten worden met een verouderingsfactor. 5.1.2e. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e constateert in zijn recenteproefschrift´House Price Dynamics. The Role of Credit Demografics and Depreciation', dat de waarde van een goed onderhouden opstal in 50 jaar nauwelijks vermindert. Naar mijn mening zou depreciatie door slecht onderhoudtot uitdrukking moeten komen in de Woz-waarde. Een verouderingsfactorleidttot een hogere grondwaarde en tot hogereopbrengsten voor de gemeente.

Canonpercentage en risico-opslag

Het canonpercentage wordt (methode 5.1.2e en 5.1.2e) gebaseerd op een actuele disconteringsvoet die wordt bepaald aan de hand van gegevens over de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag. Dit is slordig geformuleerd of weer appels en peren. De reële rente is het verschil tussen nominale rente en actuele inflatie.Is het de bedoeling twee keer inflatie te verwerken?
Gezien het onderpand voor een canonschuld lijkt mij geen risico aanwezig,of zelfs negatief. De nominale rente is in de huidige tijd in bepaalde gevallen ook negatief.

Korting

Om overstappen van het oude naar het nieuwe systeem aantrekkelijk te maken voor huidige erfpachters wordt overwogen een korting op de nieuwe canon te geven, ergens tussen 25% en 50%. Het lijkt me dat hier maatwerk noodzakelijk is, gebaseerd op waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, verstreken contractduur en reeds betaalde canons of afkoopsom.

Conclusie

Het is onvermijdelijk, en zou ook bij overgang naar eigendom moeten gebeuren, om aannames te doen om grondwaarde te benaderen en de canon te bepalen. Het lijkt mij goed daarbij de zwakheden te onderkennen.
Het bestuur geeft aan dat voor implementatie nog veel werk verzet moet worden. Wellicht is het bovenstaande daarbij een steun om het schip echt schoon te krijgen.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @upcmail.nl