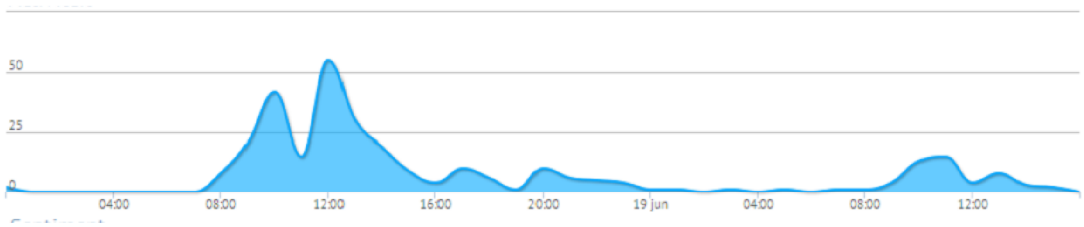
Omgevingsanalyse presentatie Grondwaardecommissie 18/19 juni 2015

Samenvatting

- Totaal aantal berichten (die voldoen aan de zoekopdracht en dus woorden als erfpacht, grondwaardecommissie etc. bevatten): **300+**
- Veel feitelijke berichten/retweets. Enige duiding (vooral SEBA):" 'dramatische stap voor huiseigenaren' is een betere kwalificatie van wat er gebeurd is"
- SEBA dreigt met referendum
- VVD: bestuurlijke reactie afwachten
- Artikel over gwc goed bezocht (top 10 best bezochte pagina's van Amsterdam.nl)
- 400+ downloads van het gwc-rapport

Activiteit online berichtgeving (18 & 19 juni)



Trending topics



Bronnen

- **Twitter: 261 berichten**
- **Nieuws-sites: 24 berichten**
- **Blogs: 11 berichten**
- **Facebook: 3**

Websites / auteurs

auteur	Berichten	RT's/reacties	volgers
AT5	2	3	195540
[redacted]	4	8	77780
parool	1	1	76897
[redacted]	1	0	56043
[redacted]	1	0	22038
[redacted]	1	4	20268
[redacted]	1	0	17746
[redacted]	1	0	13284
[redacted]	1	0	12926
[redacted]	2	4	11082
[redacted]	1	0	9291
[redacted]	1	1	9257
[redacted]	2	3	8023
[redacted]	1	1	7844
[redacted]	6	1	6873
[redacted]	4	1	6495
[redacted]	3	5	5942
VVDAmsterdam	3	3	5910
d66amsterdam	1	2	5054
[redacted]	1	0	4141
[redacted]	1	0	3741
[redacted]	1	0	3734
[redacted]	2	0	3276
[redacted]	7	14	2999

Berichten/ tweets met (enige) duiding

SEBA:

- *Pagina 65 zegt alles over rapport GWC. In Zuid gaat erfpacht van € 4.000 naar € 20.000 per jaar*
- *Volgens GWC is erfpachtgrond in Amsterdam EUR 60 mld waard (voor 5 mld in de boeken).*
- *RT @[redacted] @[redacted] @[redacted] GWC: geen enkel element van inzicht in erfpacht wordt aangekaart, integendeel, volledig genegeerd.*
- *@[redacted] @[redacted] 'dramatische stap voor huiseigenaren' is een betere kwalificatie van wat er gebeurd is*

https://twitter.com/[redacted]/with_replies

[redacted] **(VVD):**

@[redacted] *we wachten bestuurlijke reactie even af, die komt pas later*

[redacted]

- @[redacted] @[redacted] *Waar zie je ons jubelen?*

- @ [redacted] [redacted] *Klopt, advies GWC is een belangrijke stap (ongeacht inhoud). College gaat nu aan de slag.*

Facebook:

SEBA reactie op het advies van de commissie Berkhout

Voor de vernieuwing van het erfpachtsysteem heeft Wethouder Van den Burg (VVD) een commissie ingesteld om de Gemeente te adviseren over de berekening van de grondwaarde van huizen en bedrijven met erfpachtcontracten. De commissie Berkhout/Brounen/Eichholtz. Erfpachters hebben geen inspraak gehad op de samenstelling en de opdracht aan deze commissie. SEBA heeft zich begin 2015 tevergeefs tegen deze gang van zaken verzet. Op 18 juni 2015 heeft de commissie Berkhout haar advies gepresenteerd.

Het voornaamste uitgangspunt in het rapport van de commissie Berkhout is dat de verkoopprijzen van woningen met erfpacht in Amsterdam gelijk zijn aan de herbouwwaarde. Dit is wel erg kort door de bocht. Het is algemeen bekend dat de prijzen die betaald worden voor bestaande woning veel hoger liggen dan de herbouwwaarde. Het is dan ook jammer dat de uitkomsten van het rapport niet zijn gevalideerd aan daadwerkelijke verkooptransacties in Amsterdam. Hierdoor heeft het advies geen toegevoegde waarde voor het nieuwe erfpachtsysteem. De EUR 200.000 die het advies heeft gekost lijken hiermee weggegooid geld.

De grondwaardecommissie bevestigt wel het standpunt van SEBA dat de prijzen die huiseigenaren voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen betalen veel te hoog zijn. In 2013 had de commissie Francke/Frijns al aangegeven dat vanaf 2000 de erfpachtprijzen gemiddeld 30% te hoog zijn. De Gemeente heeft hier tot nu toe niets mee gedaan om dit recht te zetten.

SEBA is door de Gemeente tot nu toe niet in de gelegenheid gesteld om daadwerkelijk mee te praten over de vernieuwing van het erfpachtsysteem. Ook de commissie Berkhout heeft niets gedaan met de input die SEBA heeft gegeven. Het is de hoogste tijd dat de Gemeente met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren aan tafel gaat om te onderhandelen over het nieuwe erfpachtsysteem. Het proces zoals dit nu verloopt is een doodlopende weg.

Als de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt, betekent dit dat er een vergelijkbaar voorstel komt als het voorstel van toenmalig wethouder Van Poelgeest uit 2013. Beide gaan uit van het 'residueel berekenen' van de grondwaarde voor bestaande woningen. SEBA wijst dit, samen met 36.000 Amsterdammers die hier een referendum over wilden, af. SEBA zal de Gemeente verzoeken alsnog het referendum over de erfpachtvernieuwing te laten plaatsvinden indien de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt. In de gemeenteraad is afgesproken dat hiervoor niet opnieuw handtekeningen verzameld hoeven te worden.

https://www.facebook.com/pages/[redacted]/582073185170707

Reacties op AT5 (interview met SEBA)

[redacted]

ook al is de grond in bezit van de huiseigenaar, dan gaat de gemeente op een laat tijdstip gewoon over tot terug kopen tegen een lager bedrag dan de werkelijke waarde is.Zo gaat het in Nederland.Niet oke

[redacted]

Gekochte grond kost ook geld en dat resulteert in een maandelijkse kostprijs. Die wordt ook in de huur verwerkt. Of dacht iemand dat wanneer het eenmaal gekocht is er geen kapitaalslasten zijn.Niet oke

[redacted]

Beste [redacted] ja de grond is een leuke bron van inkomsten voor de gemeente. Maar als huurder word je niet blij, want ook de corporaties moeten deze erfpacht aan de gemeente betalen, die dus in de de

huurprijs moet worden doorberekend, en die al erg hoog is dankzij de verhuurbelasting die het kabinet ze heeft opgelegd.Er zitten altijd twee kanten aan het verhaal. Niet oke

5.1.2e 5.1.2e

Pacht is geen soort huur. Grond staat nergens En de waarde is alleen afhankelijk van de locatie en niet van de opstal.Sinds wanneer organiseren particulieren refernda???Grond is van de gemeenschap en de erfpacht moet gewoon blijven. Je zal wel gek zijn deze kostbare gronden voor een habbekrats weg te doen.Niet oke

stop de sociale woningbouw

geef de koopwoningbezitter ook eens een voordeeltje, wij zorgen ook voor een goede middenstand en voor ruime inkomsten voor de stadNiet oke

5.1.2e

Eeuwigdurende erfpacht-afkoop is het domste wat de gemeente kan doen. Dat weten ze ook, maar D66 en VVD denken even snel geld te kunnen genereren dat dan weer terstond in een geldverslindend prestigeproject wordt gepompt en dan is het op. 'Over een paar jaar zoeken ze het dan maar uit met de tekorten', is hun gedachte.Niet oke

5.1.2e

Veel huiseigenaren hebben in de loop van de tijd al veel meer aan erfpacht betaald dan de grond waard is. De gemeente is de grootste huisjesmelker van ons land.Niet oke

5.1.2e

Gezien de termen die door Linkse raadsleden gebezigd worden als "cadeau" is wel veelzeggend over hun maatschappelijke visie: Nederland is van de politiek, de burger moet vooral niet morren en op commando de portemonnee trekken.Niet oke
http://www.at5.nl/artikelen/144394/stichting-dreigt-met-referendum-over-toekomst-erfpachtstelsel

Statistieken website

Websitebezoek

Pagina	Paginaweergaves
Grondwaardecommissie pleit voor Schoon Schip bij Amsterdamse erfpacht	1.187

Downloads

Naam	Aantal
Rapport Grondwaardecommissie	409
Appendix II waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond	219
Appendix I waarderingskamer kwaliteit taxaties	159

Artikelen nieuwssites

AT5Stichting dreigt met referendum over toekomst erfpachtstelse(met video-interview)

Stichting dreigt met referendum over toekomst erfpachtstelsel Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), de organisatie die opkomt voor de belangen van erfpachters, dreigt opnieuw met een referendum. Vanochtend presenteerde een groep hoogleraren een lang verwacht advies over de toekomst van het erfpachtstelsel. Het huidige stelsel zorgt al jaren voor grote onzekerheid voor huizenbezitters. Het nieuwe stelsel moet daar een einde aan maken, maar volgens de stichting schieten huiseigenaren hier weinig mee op.

Erfpacht is een soort huur voor de grond, die huiseigenaren aan de gemeente betalen. Jaarlijks is er zo'n 90 miljoen euro aan inkomsten mee gemoeid. Vanaf 2016 zullen alle 250.000 erfpachters een persoonlijke aanbieding ontvangen. Zij kunnen er dan voor kiezen om de grond eeuwigdurend af te kopen. Nu moet er iedere 50 jaar opnieuw worden afgerekend. De linkse partijen zien het vooral als uitverkoop van de stad.

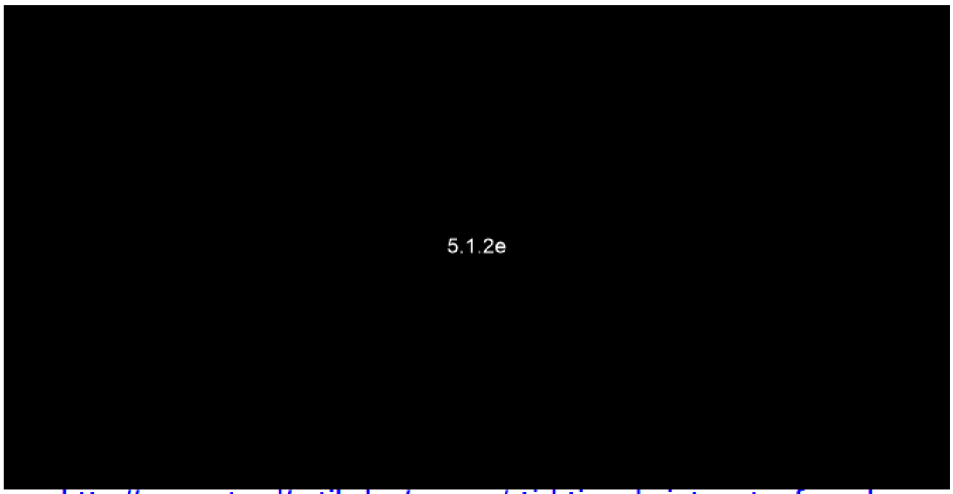
'Leuk cadeau'

'Het klinkt nu op de korte termijn als een leuk cadeau voor de huizenbezitters die over zouden stappen, maar het kan op termijn echt betekenen dat woningen onbetaalbaar worden. De gemeente moet er dan ook echt financieel heel fors bij inschieten', aldus PvdA-raadslid Brahim Abid. Ook raadslid Jorrit Nuijens van GroenLinks ziet niets in de plannen. 'Als je nu in dit rapport ziet dat er een minimale korting wordt gesuggereerd van 40 procent op Amsterdamse grond, om die overstap aantrekkelijk te maken, dan hebben we het over een cadeau van minimaal een miljard euro aan Amsterdamse huizenbezitters. Dat lijkt ons in een tijd waarin de huren stijgen, niet de bedoeling.'

Referendum

Het is nog onduidelijk hoeveel de huizenbezitter precies moet gaan betalen om de grond in eeuwigdurend bezit te krijgen. Dat hangt net als bij WOZ-waarde af van de plek waar het staat maar ook hoe oud het huis is. SEBA, de stichting die het opneemt voor erfpachters, is net als de linkse partijen ook ontevreden met de uitkomst. Eerder zamelde de stichting met succes 36.000 handtekeningen in voor een referendum. Dat referendum ging niet door, maar dreigt nu alsnog van stal te worden gehaald. Verantwoordelijk wethouder Eric van der Burg wil het advies eerst bestuderen, hij komt pas na de zomer met een reactie.

Afbeeldingen



http://www.at5.nl/artikelen/144394/stichting-dreigt-met-referendum-over-toekomst-erfpachtstelsel