Erfpacht in Amsterdam

Sentiment VES na reces 17 augustus – 22 september

Regelmatig maken we analyses van de berichtgeving over de vernieuwing van het erfpachtstelsel in de (online) media. In dit document een analyse van de maand na het reces.

Samenvatting:

- Totaal 384 berichten
- 2 grote pieken, 2 kleine pieken
- Aanleiding voor pieken zijn nieuwsberichten:
  - Parool 'Koop voorlopig geen huis op erfpacht'
  - Parool 'Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'
  - Amsterdam betaal erfpachtboetes Joden terug
  - Debat in Pakhuis de Zwijger
  - Gemeentebegroting
- Je ziet veel dezelfde twitteraars terugkomen: Erfpacht_SEBA, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) en (10)(2e).

TWITTER

Piek 22 augustus: 55 berichten

Aanleiding: verschijnen van twee artikelen in Parool 'Koop voorlopig geen huis op erfpacht' en 'Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'

Discussie:

(10)(2e) **-1.563 volgers - 8.4 invloed**
Hoe blijft de Amsterdamse huizenmarkt overeind bij onzekerheid rond erfpachtvernieuwing? #parool @erfpacht_SEBA @nvmog
Bereik:
https://twitter.com/(10)(2e)/status/635069091007594496

> **makelaarheinen - 305 volgers - 1.3 invloed**
> @(10)(2e) @erfpacht_SEBA @nvmog Ik verwacht vrij gemakkelijk daar het, in de huidige vorm, geen toegevoegde waarde zal hebben.
>
> (10)(2e) **- 1.564 volgers - 8.6 invloed**
> @makelaarheinen @erfpacht_SEBA @nvmog maar wat als de banken alleen nog de nieuwe eeuwigdurende erfpacht financieren?
>
> (10)(2e) **- 1.564 volgers - 9.7 invloed**
> @makelaarheinen @erfpacht_SEBA 1 jaar blijft aanbod onzeker. Daarna meer verschillen (tijdvakken, oude/nieuwe erfpacht)

Discussie:

erfpacht_SEBA - 377 volgers - 1.2 invloed



lang genegeerd

Erfpachtadvocaat Eduard de Geer.

FOTO MATS VAN SOOLINGEN

'Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'

Eén ding is volgens erfpachtadvocaat Eduard de Geer van kantoor Corten De Geer glashelder. Ook hij vindt het advies uit het deskundigenrapport als startpunt verkeerd.

De Geer is tevens de advocaat in de Sebazaak, waarin het Amsterdamse gerechtshof heeft bepaald dat de gemeente niet elk tijdvak de regels mag veranderen. Volgend jaar beslist de Hoge Raad in cassatie. Als die de erfpachters gelijk geeft, hebben deze huizenbezitters, eeuwigdurend, recht op de oude lagere erfpacht. Een aanbod van de gemeente zal dan zeker door niemand worden aanvaard.

"De deskundigen gaan er enerzijds vanuit dat de opbouw van de WOZ-waarde die door de Belastingdienst wordt gehanteerd, juist is," aldus De Geer. "Het door de Belastingdienst berekende erfpachtdeel WOZ-waarde bestaat voor een groot deel uit de aankoopprijs van het huis, en voor een

Het door de commissie gehanteerde percentage acht De Geer onredelijk

klein deel uit de 'erfpachtcorrectie', het deel dat van de gemeente is."

In het zelfde rapport berekenen de deskundigen de grondwaarde op een andere manier. Daarbij trekken zij van de WOZ-waarde de herbouwwaarde van het huis af. Zo komen de deskundigen op een grondwaarde van bijna de helft van de totale waarde van een huis. "Het kan," aldus De Geer, "niet allebei juist zijn."

Ook stelt De Geer dat de gemeente ten onrechte de waardestijging van een huis aan zichzelf toerekent. "Het zijn bewoners die de sfeer in historische binnensteden maken," zegt hij. "De door de gemeente gefinancierde voorzieningen zijn niet de belangrijkste factoren."

Een volgend punt dat de grondwaardedeskundige volgens De Geer niet goed toepast, is de depreciatie, de waardevermindering ten opzichte van eigen grond omdat grond op erfpachtgaden heeft en minder waard is.

De rechter heeft in de aspecten

Parool: 'Gemeente Haalt Waardestijging Ten Onrechte Naar Zich Toe' #erfpacht
http://t.co/llpzd2MkbN
https://twitter.com/erfpacht_SEBA/status/635090260330979328

(10)(2e) **5.089 volgers - 21.1 invloed**
@erfpacht_SEBA jullie gaan nog spijt krijgen van deze strategie.

erfpacht_SEBA377 volgers - 1.2 invloed
.@(10)(2e) Dijsselbloem zei het in juli treffend in WSJ: "Politiek zou moeten gaan over realistische keuzes en niet over sprookjes" #erfpacht

(10)(2e) **- 5.089 volgers - 21.1 invloed**
@(10)(2e) @erfpacht_SEBA dit verzet kan eindigen in afstel afschaffing erfpacht in A'dam. Penny wise pound foolish.

(10)(2e) **365 volgers - 1.2 invloed**
@(10)(2e) @erfpacht_SEBA tja dat is ook aan de orde op de wadden maar afschaffing is onbetaalbaar en onredelijk.

(10)(2e) **365 volgers - 1.2 invloed**
@(10)(2e) @erfpacht_SEBA de keuze is dus een geleidelijke dood of een snelle.. Beiden ontedelijk, onbillijk en onbehoorlijk bestuur

erfpacht_SEBA377 volgers - 1.2 invloed
.@(10)(2e) Sprookjes bestaan niet. Tijd dat politiek Amsterdam dit beseft. Commissie Berkhout droomt over EUR 60 mld grondwaarde. #erfpacht

(10)(2e) **.089 volgers - 21.1 invloed**

@erfpacht_SEBA wozwaarde uitgesproken gunstig als grondslag. Kun je daarna over formule praten.

erfpacht_SEBA378 volgers - 2 invloed
.@(10)(2e) We zijn Frank de Grave nog niet vergeten die de AB2000 mogelijk maakte met alle gevolgen van dien.

(10)(2e) **.091 volgers - 21 invloed**
@erfpacht_SEBA wel goed artikel in parool overigens

Piek 4 september: 125 berichten

Aanleiding: twee berichten

- 'Amsterdam betaalt erfpachtboetes Joden terug' .Grootste deel van de activiteit bestaat uit het delen van dit persbericht.
- 'Amsterdam wil tarieven verhogen voor inwoners die hun erfpacht 10 tot 25 jaar hebben vastgezet'

Discussie:

(10)(2e) - **582 volgers - 2.1 invloed**

VVD: we gaan erfpacht afschaffen. O nee, we gaan het verhogen

(10)(2e) -**2.731 volgers - 41.5 invloed**

(10)(2e) heeft weer geld nodig "@(10)(2e): VVD: we gaan erfpacht afschaffen. O nee, we gaan het verhogen https://t.co/qhPfsgEpED" https://twitter.com(10)(2e)/status/640074351048527872

(10)(2e) **20134 volgers - 1.6 invloed**

@(10)(2e) @(10)(2e) Was VVD'er, maar ze lijken steeds meer PvdA-light te worden: belastingen verhogen, dingen verbieden. #onbetrouwbaar

Discussie

(10)(2e) - **509 volgers - 4.2 invloed**

Na 70 jaar een einde aan deze 'bloody shame': Amsterdam betaalt erfpachtboetes Joden terug http://t.co/N4ELSNupvR via @NOS https://twitter.com/(10)(2e)/status/639774649681870853

D66Fa - 774 volgers - 3.8 invloed

@(10)(2e) @NOS Beter laat dan nooit zullen we maar zeggen #(10)(2e)!

(10)(2e) - **509 volgers - 4.2 invloed**

@D66Fa Precies; laten we het positief benaderen ;-). Alleen, wat nu als de gemeente Amsterdam 70 jaar op z'n geld zou moeten wachten....

D66F - a774 volgers - 3.8 invloed

@(10)(2e) Denk niet dat die 70jr gewacht hadden. En anders was de rente onbetaalbaar geworden nu*

Mini piek 27 augustus: 19 berichten

Aanleiding: extra gesprek raadscommissie en grondwaardecommissie

Discussie
erfpacht_SEBA - 381 volgers - 3 invloed
Grote vertraging erfpacht vernieuwing Amsterdam. College legt pas 28 oktober voorstel voor aan de gemeenteraad.
https://twitter.com/erfpacht_SEBA/status/636956824630099968

(10)(2e) **- 5.159 volgers - 47.6 invloed**
@erfpacht_SEBA wordt het niet eerst geconsulteerd?

erfpacht_SEBA - 381 volgers - 3 invloed
@(10)(2e) pas daarna

(10)(2e) **5.159 volgers - 47.6 invloed**
@erfpacht_SEBA hmmm....

(10)(2e) **5.159 volgers - 47.6 invloed**
@erfpacht_SEBA overigens ook niets over vicarie in rapport berkhout.

Discussie:
erfpacht_SEBA381 volgers - 3 invloed
Commissie Berkhout spreekt zichzelf volkomen tegen. 'idialiter is waarde erfpacht gelijk aan de grondwaarde' begrijpt u het nog?
https://twitter.com/erfpacht_SEBA/status/636969586248818688

(10)(2e) **363 volgers - 1.1 invloed**
Het is treirig dat nijenrode# haar naam aan dit rammelend rapport heeft verbonden

Meer van SEBA:
erfpacht_SEBA381 volgers - 3 invloed
Enige nuancering Commissie Berkhout over depreciatie van 40%. 'Burgers zullen zich richten naar de huidige praktijk'

erfpacht_SEBA - 381 volgers - 3 invloed
Commissie Berkhout heeft lak aan staande jurisprudentie. 'Geen reden voor depreciatie van erfpacht canon'.

erfpacht_SEBA - 381 volgers - 3 invloed
Commissie Berkhout erkent geen dat ze haar erfpacht rapport niet getoetst heeft aan de praktijk op de huizenmarkt. #fail

Mini-piek 7 september: 22 berichten

Aanleiding: aankondiging erfpachtdiscussie in Pakhuis de Zwijger, 9 berichten.
Overige berichten gericht op eerder nieuws.

(10)(2e) **in discussie op Joop.nl over flexwerkers**
Het probleem met de SP is dat ze in ijltempo de PvdA elite achterop gaan. In de wens op het pluche te belanden.
Dat mogen we nu al meemaken in Amsterdam.
Een coalitie met VVD en D66. Dat is zo mogelijk nog erger dan alleen met de VVD.
En dat blijkt, een fooi aan halfzachte toezeggingen als armoedebestrijding en geld voor de huursector. VVD elite en D66 houden het oog op de bal en gaan er met miljarden vandoor voor de grachtengordel met afkoop van de erfpacht.
Alles onder het motto: zonder de SP (voorheen PvdA) was het nog veel slechter geweest.
http://nos.nl/artikel/659825-coalitie-d66-vvd-sp-in-amsterdam.html

Overig

Veel discussies op Twitter gaan vooral tussen dezelfde mensen met relatief weinig invloed:

erfpacht_SEBA - 382 volgers - 2.4 invloed
Amsterdam verwacht rente van 1,6% voor nieuwe langlopende leningen. Rendement nieuwe erfpacht uitgiften 4,0% #fail

(10)(2e) **- 364 volgers - 0.6 invloed**
dat is natuurlijk voor die enorme risicos en nog veel hogere administratiekosten!

erfpacht_SEBA - 382 volgers - 2.4 invloed
Erfpacht winst Amsterdam in 2015 € 50 mln hoger dan voorgesteld (€ 140 mln ipv € 88 mln) door mistig boekhouden met interne verrekenrente!

(10)(2e) **- 364 volgers - 0.6 invloed**
@erfpacht_SEBA goochelen met cijfers, met erfpacht kan het allemaal, willekeur en niet realistische amateurs! lachen als rente naar 6% gaat

ARTIKELEN

Parool – 22 augustus 2015

'Koop voorlopig in Amsterdam geen huis op erfpacht'

Zoekers naar koopwoningen in Amsterdam doen er verstandig aan voorlopig huizen op erfpachtgrond helemaal te mijden. De onzekerheden rond het nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam zijn te groot.

Dit zegt Koen de Lange van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba). De belangenorganisatie vreest dat aspirant-kopers die onder druk van de hausse op de huizenmarkt te snel toehappen tienduizenden euro's kunnen verliezen. Zo lang niet duidelijk is welke prijs Amsterdam gaat rekenen voor nieuwe erfpachtgronden en niet bekend wordt wat het huidige erfpachters kost om over te stappen naar het nieuwe systeem, weet de koper van een huis op erfpacht niet wat de canon gaat kosten en wat het huis waard is.

Onduidelijk is ook, aldus De Lange, wat er met de waarde van de woning gebeurt als niet wordt overgestapt op het nieuwe systeem, terwijl buren dat wel doen. Verder blijft het de vraag welke gevolgen al die stappen hebben voor de degene die een nieuwe hypotheek afsluiten. Banken hebben nog niet laten weten onder welke voorwaarden zij in de toekomst nog woningen op erfpacht willen financieren.

'Rapport deugt niet'

Vanaf juli 2016 zal het gemeentebestuur Amsterdamse erfpachters een aanbod doen. Rond januari moet de gemeenteraad daarover een besluit nemen. De belangrijkste keuzes vallen volgende maand. Het college formuleert dan een voorstel en op 27 augustus vergaderen de 'grondwaardecommissie' en gemeenteraadsleden daarover. Daarna wordt een nieuw voorstel ter inspraak voorgelegd aan burgers.

Het uitgangspunt van de gemeente bij het vaststellen van de nieuwe erfpacht is het in juni verschenen adviesrapport van de hoogleraren Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Tilburg en Piet Eichholtz (Maastricht).

Volgens Koen de Lange van Seba deugt het rapport van de hoogleraren niet. 'De kern van het probleem is dat de Amsterdamse huizenmarkt tientallen jaren het fenomeen erfpacht negeerde. Kopers betaalden voor een doorsnee huis van 250.000 op erfpacht vrijwel hetzelfde als voor een identieke woning op eigen grond. De Belastingdienst bevestigde dat met het vaststellen van de WOZ-waarde. De gemeente zweeg hierover.'

Twijfels

Makelaars, notarissen, en banken negeerden ook steeds dat het nadeel van een woning op erfpacht bij verkoop lange tijd niet in de woningprijzen tot uiting kwamen. Daardoor ontstond bij kopers de indruk dat een huis op erfpacht ongeveer hetzelfde waard is als een woning op eigen grond.

Het stoort De Lange dat de gemeente bij de huidige erfpachtvernieuwing het verschil in waarde

ineens wél ziet, door 48 procent van de waarde van een huis aan de grond toe te kennen. Daardoor is de waarde van een huis op erfpacht plotseling gedaald naar 52 procent. Het deskundigenrapport gaat in deze gedachtegang van de gemeente mee.

De gemeente Amsterdam weigert commentaar zo lang er geen voorstel ligt. Hetzelfde geldt min of meer voor de drie coalitiepartners D66, VVD en SP, die zich deze week door erfpachtadvocaat De Geer hebben laten informeren (zie kader). Joris van Osselaar (D66) zegt wel met vragen en twijfels te zitten. Volgens Daniël van der Ree (VVD) zijn er vooral technische vragen behandeld. Tiers Bakker (SP) wil er niets over kwijt.

Recht.nl - 27.08.2015

Erfpachtcanon aftrekbaar zoals hypotheekrente

Volgens Gerechtshof Amsterdam is een erfpachtcanon aftrekbaar op een manier die vergelijkbaar is met de hypotheekrente. Dat betekent dat ook een direct verband moet bestaan tussen de erfpacht en de financiering van de aankoop, het onderhoud of de verbetering van een eigen woning.

Vastgoedmarkt.nl – 4 september 2015

Amsterdam zint op hoger tarief erfpacht

Amsterdam wil de tarieven voor inwoners die hun erfpacht voor 10 tot 25 jaar lieten vastzetten verhogen. De gemeenteraad is 'zeer kritisch' over dit voorstel van wethouder Grondzaken Eric van der Burg.
Dat schrijft De Telegraaf. In 2014 verhoogde de hoofdstad de erfpacht al om dreigende begrotingstekorten op te vangen. De hoogte van de erfpacht is namelijk gekoppeld aan de extreem lage rente op de staatsleningen. Een uitzondering werd gemaakt voor Amsterdammers die hun canon voor langere tijd hadden vastgezet. Van der Burg wil dit besluit nu terugdraaien, aangezien dit de gemeente zo'n 45 miljoen euro oplevert.
De gedupeerden zijn volgens de Telegraaf vooral nieuwe pachters, zoals eigenaars van nieuwbouwwoningen en zelfbouwkavels. Erfpachtersvereniging Seba verwijt de gemeente de spelregels tijdens de wedstrijd te willen veranderen. Het gemeentebestuur besloot in het collegeakkoord het erfpachtsysteem te moderniseren. Vereniging Eigen Huis drong er destijds al op aan dat Amsterdamse woningbezitters onverwachte stijgingen van de erfpachttarieven zou worden bespaard.

NOS – 4 september 2015

Amsterdam betaalt erfpachtboetes Joden terug

Nabestaanden van Joodse Amsterdammers die tijdens de Tweede Wereldoorlog onterecht erfpacht moesten betalen, kunnen een aanvraag doen om het geld terug te krijgen. Als het verzoek terecht is, betaalt de gemeente het bedrag terug.

Uit onderzoek van het NIOD blijkt dat de gemeente na de oorlog aan zeker 240 mensen een boete heeft gestuurd voor niet betaalde erfpacht, terwijl ze waren ondergedoken, vastgezet of naar concentratiekampen waren gestuurd. Nabestaanden kunnen op een lijst zien of de naam van hun (voor)ouders daarop staat en online een verzoek indienen.

Giro
Ook is er onderzoek in de Amsterdamse archieven gedaan naar 'slapende girorekeningen' van oorlogsslachtoffers tussen 1940 en 1954. Daaruit blijkt dat er zo'n 900 rekeningen nooit meer zijn opgevraagd, waardoor het geld naar de gemeente ging.

Nabestaanden kunnen ook dat geld terugvragen bij de stichting Individuele Terugbetalingen Amsterdam.

Een aantal mensen had nog honderd gulden op de rekening staan, maar meestal ging het om enkele tientallen centen.

Mark van Weeren (erfpachtadvocaat) op website Blenheim advocaten – 20 september 2015

Vernieuwing erfpacht Amsterdam

Erfpacht canon eeuwigdurend afkopen
Dat is de bedoeling van eeuwigdurende erfpacht die de gemeente Amsterdam wil gaan invoeren. De mogelijkheid van eeuwigdurende erfpacht (eenmalig voor altijd afkopen van de betalingsverplichting, de canon) wordt toegevoegd aan de bestaande "erfpachtproducten" van de Gemeente Amsterdam. De vergoeding voor erfpacht (canon) die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de erfpacht grond elke 30 of 50 jaar opnieuw vastgesteld. Wanneer bij eeuwigdurende erfpacht voor een erfpachter mogelijk wordt dan wordt de canon slechts eenmalig vastgesteld. Daartoe wordt de grondwaarde bepaald. Op basis van de grondwaarde en het toepasselijke canonpercentage wordt bepaald welke canon u moet betalen en deze staat dan voor altijd (eeuwigdurende) vast.

Grondwaarde en rekenrente (canonpercentage)
De erfpachter heeft er (groot) belang bij de grondwaarde objectief wordt vastgesteld. Als de grondwaarde te hoog is vastgesteld dan zal de vergoeding (canon) ook te hoog zijn. Het vaststellen van de grondwaarde is al heel lang een heet hangijzer. De gemeente heeft drie hoogleraren (e grondwaardecommissie) gevraagd een deskundig oordeel te geven over de berekening van de grondwaarde. De gemeente moet op basis daarvan tot een verdedigbare methode komen. Dat is niet eenvoudig. Het advies suggereert bij gebrek aan beter om de WOZ waarde als uitgangspunt te nemen. Bij de WOZ waarde wordt een huis op erfpacht hetzelfde beoordeelt als op eigen grond. WOZ is echter een grove methode bedacht voor belastingheffing (Wet waardering onroerende zaken) . Die methode is niet zonder meer geschikt op woningen op erfpacht te waarderen. Als dat gat gebeuren dient de erfpachter wel heel goed de WOZ beschikking die ieder jaar in de bus valt te bekijken. Binnen zes weken kan de erfpachter bezwaar aken tegen de WOZ aanslag. Niet onverstandig als die WOZ waarde te hoog is of lijkt wetende dat die waarde mogelijk de grondslag wordt om voor eeuwig de canon van de erfpacht vast te stelen.

Canonpercentage: samengesteld getal nadelig voor erfpachter

Door het canonpercentage te nemen van de grondwaarde krijgt u de canon. Heel belangrijk als dit een bedrag is dat voor eeuwig geldt. Dus als de grondwaarde € 100.000 is en het canonpercentage 5% dan is de canon per jaar € 5.000. Het canonpercentage is opgebouwd uit bestanddelen, de zuiver rente die geldt vaak gebaseerd op 10 jarige staatsobligatie, zoals een risico-opslag (onder meer voor debiteurenrisico) , beheer kosten en administratie kosten. Deze opslagen boven de gewone rentecomponent kun al gauw 1,5 tot 2 % bedragen. Dat is onterecht. In mijn boek 50 Vragen over Erfpacht heb ik daar al uitgebreid kritiek op geuit. De Gemeente krijgt een behoorlijke vergoeding voor de grond in het erfpachtsysteem. Het is niet meer van deze tijd om de erfpachter voor zijn eigen debiteurenrisico te laten betalen. Andere risico's heeft de Gemeente niet. Inflatie wordt immers ook al afgewenteld op de erfpachter. Lees ook: rapport grondwaarde erfpacht Amsterdam.

Vastgoedmarkt.nl – 4 september 2015

Amsterdam zint op hoger tarief erfpacht

Amsterdam wil de tarieven voor inwoners die hun erfpacht voor 10 tot 25 jaar lieten vastzetten verhogen. De gemeenteraad is 'zeer kritisch' over dit voorstel van wethouder Grondzaken Eric van der Burg.
Dat schrijft De Telegraaf. In 2014 verhoogde de hoofdstad de erfpacht al om dreigende begrotingstekorten op te vangen. De hoogte van de erfpacht is namelijk gekoppeld aan de extreem lage rente op de staatsleningen. Een uitzondering werd gemaakt voor Amsterdammers die hun canon voor langere tijd hadden vastgezet. Van der Burg wil dit besluit nu terugdraaien, aangezien dit de gemeente zo'n 45 miljoen euro oplevert.
De gedupeerden zijn volgens de Telegraaf vooral nieuwe pachters, zoals eigenaars van nieuwbouwwoningen en zelfbouwkavels. Erfpachtersvereniging Seba verwijt de gemeente de spelregels tijdens de wedstrijd te willen veranderen. Het gemeentebestuur besloot in het collegeakkoord het erfpachtsysteem te moderniseren. Vereniging Eigen Huis drong er destijds al op aan dat Amsterdamse woningbezitters onverwachte stijgingen van de erfpachttarieven zou worden bespaard.