00183

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 5.1.2e
Sent: Tue 11/3/2015 11:35:46 AM
Subject: RE: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg
Received: Tue 11/3/2015 11:35:47 AM

Dank allen, wordt aangepast en doorgestuurd!

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 12:26
Aan: 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e e ; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg

Ik vind dat we veel te stellig stellen dat (canonbetalend) eeuwigdurend een hoger waarde heeft dan (canonbetalend) voortdurend waarvan het tijdvak nog 50 jaar loopt. Dat weten we niet, dat hebben we niet onderzocht. En bovendien blijkt het niet uit het advies van de GWC. Op z'n hoogst kan je zeggen dat "het bestuur verwacht dat kopers eeuwigdurend hoger zullen waarderen dan voortdurend erfpacht".
Persoonlijk vrees ik dat het tegenvalt. Van invloed op de waarde van een woning is wat de "te verwachten eindwaarde" is die een koper bij koop inschat, de waarde waarvoor hij/zij denkt de woning weer te kunnen verkopen. Wanneer het einde van het tijdvak nog 50 jaar in de toekomst ligt, zal de verkoopmoment waarschijnlijk veel eerder vallen en is deze veel belangrijker voor de woningwaarde dan het einde van het tijdvak. Ook wanneer het tijdvak nog 30 of 40 jaar loopt, is dit ook het geval. Hierdoor zie je nog maar weinig effect in het waardeverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend (ook de reden waarom er zo weinig verschil tussen voortdurende erfpacht en vol eigendom wordt waargenomen). Pas vanaf een resterende looptijd van 30 jaar verwacht ik dat het mee gaat spelen.
Met andere woorden: wees wat minder stellig. Want er wordt hier natuurlijk niet gedoeld op een emotioneel prijsverschil (van bijvoorbeeld 1%) maar op een substantieel prijsverschil.
En de laatste zin is niet juist:
Het grondprijsbeleid van de gemeente voor nieuwe uitgiftes zal gaan worden gebaseerd op het gegeven van eeuwigdurende erfpacht en dat betekent dat de hogere waarde van eeuwigdurende erfpacht ook verwerkt wordt in de grondprijs.
Ik zou deze vervangen door het volgende:
Het uitgiftebeleid zal gebaseerd gaan worden op het gegeven van eeuwigdurende erfpacht. De afkoopsom voor de eeuwigheid zal hoger liggen dan de huidige afkoopsommen voor 50 jaar.
Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 11:57
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2 5.1.2e .1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg

Zo iets is dan misschien een beter antwoord voor 5?:
Nieuwbouw, op bijvoorbeeld IJburg met inbegrepen eeuwigdurende afkoop grond. Wat doet dat met de huizenprijs (en wat betaalt de koper aan wie? Opstalkosten aan bouwbedrijf, afkoop erfpacht aan gemeente?) andere woorden, gaat iemand die vanaf volgend jaar nieuwbouw koopt significant meer betalen dan iemand die dat twee jaar geleden heeft gedaan?
Voor nieuwbouw geldt dat de markt de prijs bepaalt. Dat kan op verschillende manieren. Bij zelfbouwkavels geeft de gemeente de grond direct uit aan een erfpachter waarna de erfpachter de opstal realiseert. Bewoners die een woning van een ontwikkelaar kopen betalen een vrij op naam prijs waarin de erfpacht is verdisconteerd. Vervolgens krijgt de koper ook 'gewoon' een erfpachtcontract met de gemeente waarin de afkoopsom of canon is opgenomen evenals alle andere voorwaarden die bij erfpacht horen.
Zoals ook bij de andere vragen toegelicht zullen 2 woningen waarvan de ene voortdurend en de andere eeuwigdurende erfpacht kent en waarvan alle andere omstandigheden gelijk zijn een prijsverschil kennen. De zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kent een hogere waarde en daardoor ook een hogere prijs. Het grondprijsbeleid van de gemeente voor nieuwe uitgiftes zal gaan worden gebaseerd op het gegeven van eeuwigdurende erfpacht en dat betekent dat de hogere waarde van eeuwigdurende erfpacht ook verwerkt wordt in de grondprijs.

5.1 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: 5.1. 5.1.2e e
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 11:38

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg

En met mijn opmerkingen

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 11:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg

[redacted] opmerkingen

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted] van
Verzonden: dinsdag 3 november 2015 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Erfpacht, telefonisch interview FD met wethouder Van der Burg
Urgentie: Hoog

[redacted] en [redacted],

Eric van der Burg heeft donderdagochtend een interview met het FD.

[redacted] is daarom op zoek naar enkele antwoorden, die ze graag vandaag voor 18.00 ontvangt.

[redacted] en ik hebben ons er al over gebogen.

Verzoek aan jullie om nog een check te doen.

Graag retourneren aan [redacted] èn mij.

@[redacted]: ik ben helaas echt om 15.00 weg vandaag en ben voor 18.00 niet meer bij mijn mail.

Als de reactie daarna komt; wil jij dan reageren naar [redacted]?

Thanks,

[redacted]

1. Wat betekent het (=VES) voor Amsterdamse huiseigenaren en potentiële kopers en wat het gaat doen met de huizenprijzen?

Een eeuwigdurend erfpachtstelsel lost het probleem op van de onzekerheid over de hoogte van de canon die iedere 50 jaar, aan het einde van een tijdvak, optreedt~~op~~. De prijs wordt 1 keer bepaald (bij uitgifte of overstap) en verandert daarna (m.u.v. inflatie) bij gelijkblijvend gebruik niet meer. Als de gemeente op het zelfde moment een woning zou aanbieden met een afgekocht voortdurend erfpachtcontract~~met een naderend einde tijdvak~~ en een woning met een afgekocht eeuwigdurend erfpachtcontract, dan zou de woning met een eeuwigdurend erfpachtcontract aantrekkelijker zijn. Dit zou als gevolg daarvan resulteren in een hogere woningwaarde.

Prijsverschillen in het huidige stelsel

Ook in het huidige voortdurende stelsel zijn er verschillen. Erfpachtrechten kunnen voor 50 jaar zijn afgekocht of ze kunnen canonbetalend zijn en een erfpachter kan nog 50 jaar voor de boeg hebben (bij recente uitgiftes) of bijna aan de herziening toe zijn (aan het einde van het tijdvak). Dit zou moeten leiden tot verschil in woningprijzen,~~op de woningmarkt~~ maar die zie je vanwege het marktsentiment niet altijd.~~Hiervoor zijn verschillende redenen.~~ De prijsverschillen in de woningmarkt worden immers door meer aspecten dan de erfpacht alleen bepaald. Het kan zijn dat de vraag het aanbod op de woningmarkt overstijgt. Daarnaast zijn mensen~~ijn~~over het algemeen niet geneigd over iets na te denken wat pas over 20 tot 50 jaar een onderwerp wordt. Wat je wel in de markt ziet, is dat als het einde van het tijdvak nadert~~op zijn eind loopt~~ erfpachtwel een rol gaat spelen in de prijs van de woning. Banken worden dan terughoudend met financieren en kopers worden geconfronteerd met de onzekerheid van de hoogte van de canon in het nieuwe tijdvak.

Geleidelijke overgang

De overgang van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht zal geleidelijk plaats vinden. Als eerste zullen nieuwe uitgiftes (circa 5.000 per jaar)~~zullen als eerste~~ plaatsvinden in eeuwigdurende erfpacht. Omdat de prijs hier tot stand komt door marktwerking (bieding/onderhandeling), zal de meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht automatisch in de prijs terecht komen.

Aan het einde van het tijdvak zullen bestaande erfpachters een aanbieding van de gemeente krijgen om over te stappen. De komende tijd gaat het daarbij om een relatief beperkt aantal. Rond 2030-2035 en 2050-2055 zijn pieken in het aflopen van de tijdvakken.

Tegelijkertijd krijgen bestaande erfpachters ook de gelegenheid om tussentijds vrijwillig over te stappen. De gemeente is van plan in 2016 daartoe een aanbod aan de erfpachters te doen. Afhankelijk van het aanbod zullen mensen een besluit nemen over het al dan niet overstappen. Belangrijk daarbij is dat de gemeente de huidige erfpachtcontracten financieel zal respecteren en dat er dus

00183 feitelijk een berekening wordt gemaakt van de prijs van het daaropvolgende eeuwigdurende 'tijdvak'.

Uitwerking advies Grondwaardecommissie

Voor de prijs van eeuwigdurende erfpacht (canon of afkoopsom) is de gemeente geadviseerd door een onafhankelijke Grondwaardecommissie. Dit advies wordt momenteel uitgewerkt om te kijken wat de financiële consequenties zijn voor erfpachters. Het is de bedoeling dat het college deze uitwerking begin 2016 aan de gemeenteraad voorlegt.

Samenvatting

De huizenprijzen in Amsterdam stijgen op dit moment, hoe de prijzen zich in de toekomst ontwikkelen hangt erg af van de economische ontwikkelingen in brede zin. De invoering van eeuwigdurende erfpacht zal op korte termijn hierop naar verwachting geen grote invloed hebben.

Op de lange termijn, als veel erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht zijn overgestapt,~~zou je wel~~ ligt een prijsverschil~~verwachten~~ in de rede tussen woningen op voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

In de tussentijd is het belangrijk dat erfpachters zich altijd goed laten informeren door hun makelaar en bank over erfpacht. Vanzelfsprekend kan een (potentiele)erfpachter zich ook direct wenden tot de gemeente.

2.Residuele waardering grond, zijn er ook andere waarderingsmethodes?

Antw.: *(Uit beantwoording schriftelijke vragen GWC, dvw. Vraag was: 122.In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?)*

De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde. Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijst de Grondwaardecommissie naar het rapport van de commisie-Ankum. De GWC vindt de tekortkoming van al deze varianten dat zij weliswaar vaak aannemelijk lijken maar ' een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.'

de beantwoording: zie bijlage.)

3.Wat moet iemand doen als hij of zij dit jaar al een nieuw aanbod (oude systeem) heeft binnen gekregen?

Tot het moment dat er een eeuwigdurend stelsel wordt ingevoerd is het huidige voortdurende erfpachtstelsel van kracht. Dat betekent ook dat de gemeente bij het einde van het tijdvak de erfpachter een nieuw 50-jarig tijdvak~~moet~~ zal aanbieden en de erfpachter de aanbieding los van de vernieuwing van het erfpachtstelsel moet bezien.

Iedere erfpachter, dus ook erfpachters die nu in een canonherziening een nieuw tijdvak overeenkomen met de gemeente, krijgt een aanbod om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. De erfpachter kan op dat moment een afweging maken tussen het behouden van het (in dit geval kort geleden) herziene voortdurende erfpachtcontract of het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurend.

De overstapregeling eeuwigdurende erfpachtstelsel is nog niet vormgegeven. Het is eerst nodig om het nieuwe stelsel zelf vorm te geven. Dit gebeurt in de vorm van nieuwe Algemene Bepalingen die voorjaar 2016 ter inspraak worden gelegd. Daarna zal de overstapregeling ter inspraak worden gelegd. Het is nu nog niet bekend wanneer precies. De verwachting is dat voor nieuwe erfpachters het eeuwigdurende erfpachtstelsel in de zomer 2016 in zal gaan. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunnen erfpachters zich abonneren op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven van de voortgang en het laatste nieuws.

4.Nieuwbouw, op bijvoorbeeld IJburg met inbegrepen eeuwigdurende afkoop grond. Wat doet dat met de huizenprijs (en wat betaalt de koper aan wie? Opstalkosten aan bouwbedrijf, afkoop erfpacht aan gemeente?) andere woorden, gaat iemand die vanaf volgend jaar nieuwbouw koopt significant meer betalen dan iemand die dat twee jaar geleden heeft gedaan?

Voor nieuwbouw geldt dat de markt de prijs bepaalt. Dat kan op verschillende manieren. Bij zelfbouwkavels geeft de gemeente de grond direct uit aan een erfpachter waarna de erfpachter de opstal realiseert. Bewoners die een woning van een ontwikkelaar kopen betalen een vrij op naam prijs waarin de erfpacht is verdisconteerd. Vervolgens krijgt de koper ook 'gewoon' een erfpachtcontract met de gemeente waarin de afkoopsom of canon is opgenomen evenals alle andere voorwaarden die bij erfpacht horen. *Is het bewust dat je hier niet aangeeft dat het in de lijn der verwachting ligt dat de kosten van een vrije kavel met ene eeuwigdurend afgekocht recht hoger zal zijn dan voor een voortdurend afgekocht recht en dat de VONprijs ook hoger zal zijn dan die zou zijn als enkel een voortdurend afgekocht recht hierin verdisconteerd was?*

5.Hetzelfde geldt voor bestaande bouw: bijvoorbeeld twee nagenoeg identieke huizen op Apollolaan, waarvan een verkoper eeuwigdurend heeft afgekocht terwijl de ander geopteerd heeft voor geïndiceerde canon. Hoe zullen de huisprijzen zich verhouden tot elkaar?

De markt bepaald~~t~~ wat de waarde van woningen is, dat is niet alleen een kwestie van vraag en aanbod maar ook van emotie. Als kopers alle facetten puur rationeel meewegen zou het zo moeten zijn dat bij exact identieke woningen, waarbij het enige verschi 631408 afkoop of canonbetalend is, de woning die is afgekocht een hogere waarde en dus een hogere verkoopprijs kent. Omdat de woningprijs echter ook door veel andere factoren wordt beïnvloed en deels niet rationeel maar emotioneel wordt bepaald zie je dit prijsverschil niet altijd in zijn geheel terug.~~Daarbij komt dat naarmate het einde van het tijdvak dichterbij komt het verschil~~

00183

~~tussen afkoop en canon minder van belang en het mogelijke prijsverschil als gevolg van de canonherziening einde tijdvak van een groter belang zal zijn~~ [dit antwoord slaat op voortdurende erfpacht, de vraag gaat over eeuwigdurende erfpacht...???].

5.1.2e,
5.1.2e

5.1. 5.1. 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: maandag 2 november 2015 12:24
Aan: 5.1.2e .2e 5.1.2e ; van
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FD Erfpacht, telefonisch interview wethouder Van der Burg

5.1.2e en 5.1.2e,

Vrijdag heb ik 5.1.2e van het FD gesproken. Ze wil Eric graag interviewen over de vernieuwing. Zojuist een telefonisch interview ingepland as donderdag 5 november om 8.30 uur.

Graag jullie hulp bij de voorbereiding hiervan. Een aantal onderwerpen heb ik onderstaand gemarkeerd. De andere zaken is geen voorbereiding op nodig lijkt mij.

Lukt het om de voorbereiding uiterlijk dinsdag 18 uur bij mij aan te leveren?

Dank alvast.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @fd.nl]
Verzonden: vrijdag 30 oktober 2015 16:45
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Erfpacht, telefonisch interview wethouder Van der Burg
Urgentie: Hoog

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Ik zou nog een indruk geven per mail van de vragen die ik graag aan de wethouder zou willen stellen mbt vernieuwing van het erfpachtstelsel. Misschien handig om te weten, ik heb maandag vier uur een interview met 5.1.2e (SEBA) over dit onderwerp. Zelf heb ik dus een lichte voorkeur voor een gesprek met de wethouder daarna, zo dat hij ook op diens standpunten kan reageren.

Zoals ik vertelde, ik was bij de bijeenkomst in de Balie afgelopen dinsdag. Wil vooral in het stuk voor personal finance inzoomen op **wat het betekent voor Amsterdamse huiseigenaren en potentiële kopers en wat het gaat doen met de huizenprijzen**.

Eerst een korte uiteenzetting te geven van de opties die nu op tafel liggen: eeuwigdurende afkoop; vaste canon; geïndiceerde canon. Haken en ogen. Residuele waardering grond, **zijn er ook andere waarderingsmethodes**?

En meer specifiek, zoals de wethouder zelf stelde, de problemen zitten 'm nu in de overgangsfase.

Hoe onderbouwt gemeente het standpunt dat einde tijdvak huiseigenaar over moet gaan op nieuw systeem?

Wat moet iemand doen als hij of zij dit jaar al een nieuw aanbod (oude systeem) heeft binnen gekregen? Stel iemand opteert over te stappen en heeft nog veertig jaar afkoop onder oude systeem. Wordt dit verdisconteerd met te betalen bedrag eeuwigdurende afkoop? (Ik heb namelijk ook interviewtje met iemand die zich in deze positie bevindt)

Is het echt zo erg als 5.1.2e stelt, namelijk dat mensen nu even geen huis in Amsterdam moeten kopen, maar afwachten?

Nieuwbouw, op bijvoorbeeld IJburg met inbegrepen eeuwigdurende afkoop grond. Wat doet dat met de huizenprijs (en wat betaalt de koper aan wie? Opstalkosten aan bouwbedrijf, afkoop erfpacht aan gemeente?) andere woorden, gaat iemand die vanaf volgend jaar nieuwbouw koopt significant meer betalen dan iemand die dat twee jaar geleden heeft gedaan?

Hetzelfde geldt voor bestaande bouw: bijvoorbeeld twee nagenoeg identieke huizen op Apollolaan, waarvan een verkoper eeuwigdurend heeft afgekocht terwijl de ander geopteerd heeft voor geïndiceerde canon. Hoe zullen de huisprijzen zich verhouden tot elkaar? Theoretisch zou huis met eeuwigdurende afkoop tot wel twee ton (stel) meer moeten kosten dan de ander. Maar koper kijkt naar woongenot en opteert voor goedkope optie. Immers, hij heeft zekerheid over de jaarlijkse canon en heeft minder hypotheek nodig. Wie gaat dan eeuwigdurend afkopen? (Of zie ik dit helemaal verkeerd??)

Zo komen we dan op de kortingskwestie

Mensen met erfpacht stellen dat zij destijds veel te veel hebben betaald, want kopers onderscheiden in Amsterdam niet op basis van wel/geen eigen grond. (Niet rationeel maar marktwerking in Amsterdam suboptimaal, luidt redenering). Maar je zou ook omgekeerd kunnen redeneren: als erfpachters een grote korting krijgen, dan krijgen ze achteraf een voordeel op huiseigenaren die wel bij aanschaf huis voor de eigen grond betaalden (en dus minder woning kregen voor hun geld). **Met andere woorden, wat is het vertrekpunt?**

En tot slot: is het realistisch om te denken dat nieuw stelsel in 2016 wordt ingevoerd? Zo niet wanneer dan wel?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Coördinator Personal Finance/Personal Finance editor
Het Financieele Dagblad
Prins Bernhardplein 173, 1097 BL Amsterdam
Postbus 216, 1000 AE Amsterdam

631408

00183

E: 5.1.2e @fd.nl
T: 5.1.2e
F: 5.1.2e
M: 5.1.2e

FD Mediagroep - Het Financieele Dagblad - BNR Nieuwsradio - Fondsnieuws
RedactiePartners - Company.info - Energeia - ESB - Pensioen Pro

FD Mediagroep B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Handelsregister nr. 33292629
De disclaimer van toepassing op e-mail van de FD Mediagroep vindt u op http://fdmg.nl/producten/790832-1205/disclaimer

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

FD Mediagroep B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Handelsregister nr. 33292629
De disclaimer van toepassing op e-mail van de FD Mediagroep vindt u op http://fdmg.nl/producten/790832-1205/disclaimer

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

FD Mediagroep B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Handelsregister nr. 33292629
De disclaimer van toepassing op e-mail van de FD Mediagroep vindt u op http://fdmg.nl/producten/790832-1205/disclaimer