Gemeente Amsterdam

Nadere informatie ten behoeve van stadsgesprek 2

kabinet

Aan	Wethouder v.d. Burg
Van	Projectteam VES
Datum	22 mei 2017

Deelnemers aan Stadsgesprek 2

Voor vanavond hebben zich 86 mensen aangemeld, iets meer dus als voor het eerste stadsgesprek.

Er zijn een aantal prominente aanwezigen:

(10)(2e) (10)(2e)	lid klantenpanel, zeer kritisch en actief op twitter
(10)(2e)	kritisch op twitter
(10)(2e) (10)(2e)	Zuidoost en positief (was er de 1e avond ook)
(10)(2e)	Zuidoost en positief (was er de 1e avond ook)
	Zuidoost en positief

Rekentool, de stand op maandag 22 mei:

- 12.012 keer de nieuwe rekentool ingevuld
- 3.721 keer is de enquête ingevuld:
  - 24% stapt over
  - 17% stapt niet over
  - 58% weet het nog niet
- 812 keer is de oude (inspraak) rekentool ingevuld.

Berichten in de sociale media van 9 mei tot 22 mei

Sinds 9 mei zijn er zo'n 6.112 berichten verschenen op social media door 703 verschillende auteurs, vrijwel alleen op twitter. Een groot aantal hiervan is verstuurd door een kleine groep, waaronder bekende namen Erfpacht Verzet 2017/Irenebuurter (1.194 berichten), SEBA (1.082 berichten), Jord Stam/Erfpachtinfo (217 berichten), StopErfpacht (187 berichten), WijsErfpacht (169 berichten) en BangeErfpachter (131 berichten).

- 50 mensen hebben 10 – 30 berichten gestuurd,
- 19 mensen hebben 30 - 60 berichten gestuurd,
- 14 mensen hebben 60 – 100 berichten gestuurd,
- 10 mensen hebben 100-200 berichten gestuurd,
- 5 mensen 200 berichten of meer.

In totaal stuurden 440 mensen 1 bericht.

samenvatting

- Aantal berichten: 6.112 (gemiddeld 500 per dag)
- Piek 1: woensdag 10 mei → 1.003 berichten
- Piek 2: zaterdag 20 mei → 826 berichten
- Vrijwel alles via Twitter: 5763 berichten. Facebook: 147 berichten.
- Meest gedeelde krantenartikelen: 'Het Amsterdamse erfpachtdrama' (NRC), 'Amsterdammers binnenkort naar stembus voor referendum over erfpacht' (Volkskrant) en 'Verzet tegen erfpachtplan zwakt af' (Parool)

Onderwerpen

- Het ging dit keer vooral over de BSQ (meer dan over de korting). Twitteraars zijn blij dat hij verlaagd is, maar ze vertrouwen de systematiek nog steeds niet.
- Erfpachtpartij deelt eigen gemaakte berekeningen, waarbij gesuggereerd wordt dat de gemeente inconsequent is in de berekening van de grondwaarde. Ook worden huizen naast elkaar met verschillende BSQ's vergeleken.
- Residueel rekenen blijft punt van discussie.
- Gemeente zou goochelen met cijfers: regelmatig komen eigen berekening of grafieken voorbij waaruit zou blijken dat onze data niet klopt of onbetrouwbaar is weergegeven.
- Het plan wordt nog steeds als onveilig beschouwd.
- Overstappen met VvE roept vragen op: hoe zit het met die obligatoire overeenkomst? Moeten erfpachters in VvE straks twee keer naar de notaris?
- Er is een duidelijke verdeling ontstaan tussen mensen die blij zijn met de aanpassingen en mensen die het nog steeds te duur vinden: 1 op 3 komt in voordeligste erfpacht →2 uit de 3 dus niet.
- De financiële bijsluiter wordt ook nog steeds veelvuldig gedeeld.
- SEBA vraagt opnieuw om handtekening voor het referendum.

Meest gestelde vragen (Twitter en via mail):

- Waarom is plan CDA/PvdD/PvdO niet serieuzer genomen / doorgerekend?
- Waarom is BSQ in mijn straat zo hoog? Ik woon in IJburg en daar kunnen mijn achterburen een veel lagere BSQ hebben, hoe kan dat?
- BSQ van 49 is willekeur: er zijn dure woningen met een veel lagere BSQ's.
- Waarom niet gewoon 10 of 13,5% grondwaarde?
- Ik woon in nieuwbouw: wanneer weet ik wat mijn BSQ is?
- Wat te doen met parkeergarage/parkeerplek/berging?
- Vragen over 10 jaar of 25 jaar vast, waardoor afkoopberekening huidig tijdvak niet berekend kan worden via rekentool.
- Mag ik mijn WOZ-waarde?
- Kan ik al overstappen? Waar kan ik mij aanmelden?
- Vragen over verlengde afkoop bij AB 1994
- Mening over overstapregeling/nota van beantwoording, kan ik nog inspreken?

Waarom wijken de BSQ's van dezelfde panden af, "BSQ is willekeur"

Verschillende partijen vinden de BSQ's getuigen van willekeur en onverklaarbare verschillen. Een deel van de mensen vindt dat de BSQ voor iedereen gelijk moet zijn maar er zijn ook voorbeelden verzameld van ogenschijnlijk gelijke en naast elkaar liggende panden die een groot verschil in BSQ kennen. Dit wordt aangevoerd als bewijs dat de BSQ berekening niet deugt en berust op willekeur.

In algemeenheid kan worden gezegd dat mensen doen voorkomen dat de woningen vergelijkbaar zijn maar dat ze dit bij nadere analyse toch niet zijn:

- Eengezinswoning en Meergezinswoning worden op één hoop gegooid terwijl ze verschillende BSQ's kennen
- Grote verschillen ontstaan door bijzonderheden (bijvoorbeeld MWG omgezet naar EGW, EGW omgezet naar MWG, WOZ waarde aanpassingen.

Hieronder leggen we een aantal van die voorbeelden uit (we zullen deze antwoorden ook gaan twitteren).

Voorbeeld 1: filmpje van (10)(2e) de lange
https://www.youtube.com/watch?v=lkLkOUS7L3U

Analyse
Het adres is onbekend. (10)(2e) heeft het over het verschil in Erfpachtkosten van € 10.000. Dit is mogelijk de afkoopsom. Als deze woningen in dezelfde buurstraat liggen moet dit door een verschil in WOZ komen.

Voorbeeld 2: de verschillen in IJburg



Analyse
EGW en MGW worden in de twee gezamenlijk weergegeven. Als je MGW en EGW apart weergeeft ontstaat een ander beeld. BSQ EGW liggen hier gemiddeld rond 40%, voor MGW rond 15%. Als je EGW onderling en MGW onderling vergelijkt zijn de verschillen beperkt.



Voorbeeld 3: Weidestraat





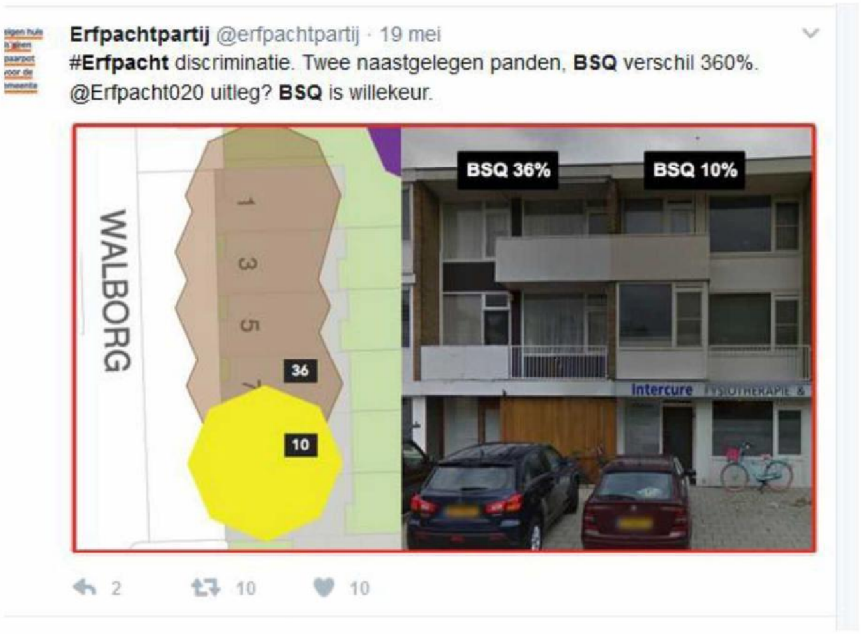
Analyse:
13% betreft de BSQ voor MGW, 29% betreft de BSQ voor EGW. Nr 43 is als enige gelabeld als MWG. Visueel is te zien dat de woningen oorspronkelijke beneden-bovenwoningen betroffen, maar nu zijn samengevoegd tot een EGW, zie de dichtgemaakte deuren op onderstaande foto. Kennelijk is het label voor nr 43 in het WOZ-bestand nog niet aangepast.

Voorbeeld 4: Hendrik Veldhuishof 42 versus 46



Analyse
Volgens onze gegevens hebben beide adressen per 1-1-2014 dezelfde WOZ-waarde van €228.500. Er is dus per 1-1-2014 geen verschil in WOZ-waarde. Wel heeft nr 42 in onze database een andere ID en geen woz-waarde per 1-1-2015. Als ik het nieuwe ID opzoek in de database met WOZ 2016 (Peildatum 1-1-2015), heeft deze woning inderdaad een WOZ-waarde van €404.500, maar ook een oppervlakte van 224 m². Kennelijk heeft hier een mutatie plaatsgevonden na 1-1-2014.

Voorbeeld 5: Walborg



Analyse
Het screenshot bij Walborg betreft verschillende eengezinswoningen en één meergezinswoning. De meergezinswoning heeft door hogere stichtingskosten en in dit geval ook een lagere WOZ-waarde een aanzienlijk lagere BSQ (10% vs 36%).

Een visuele check laat zijn dat op de begane grond een fysiotherapiepraktijk is gevestigd en op de verdiepingen een woning/woningen. Het label meergezinswoning in het WOZ-bestand kan daarmee voor deze specifieke woning kloppen.

BIJLAGE: Enkele illustratieve tweets:

erfpachtpartij 89 volgers - 33,6 invloed



@waarheidscie @(10)(2e) @onnozelehals @Erfpacht020 Linker pand is gesplitst. Scheelt meer dan de helft. @erfpacht020: hoe moet ik mijn woning splitsen? BSQ is willekeur. https://t.co/PIUDiCdqjW

Erfpachtpartij @erfpachtpartij
@(10)(2e) @onnozelehals @waarheidscie @Erfpacht020 #Erfpacht discriminatie. Twee naastgelegen panden, BSQ verschil 220%. De hoogste is waarschijnlijk goed. BSQ is willekeur. https://t.co/Q3FLCmh3vv

> **JocelynJefjoc** 79 volgers - 10,5 invloed
> @(10)(2e) @(10)(2e) @(10)(2e)GW @(10)(2e) @d66amsterdam kunnen jullie deze volstrekte willekeur verklaren?

BErfpachter 31 volgers - 8,9 invloed
@OmbudsmanMA menee de ombudsman, het wemelt van fit soort voorbeelden! Kunt u wel ingrijpen ??

Erfpacht Amsterdam @Erfpacht020
Nieuwe rekentool al 11.077 keer ingevuld. Ook weten wat jouw kosten zijn voor eeuwigdurende #erfpacht? Ga naar https://t.co/Vzr3BDbGLK https://t.co/K2wmDkHovn

> **Erfpachtinfo** 763 volgers - 13,7 invloed
> My god, 90 % van de Amsterdamse erfpachters is nog onwetend van de enorme extra lasten. Reken aantal inspraken x 10.
>
> (10)(2e) 92 volgers - 3,0 invloed
> @Erfpachtinfo bij mij nu een vijfde van het vorige bedrag! Bsq lijkt omlaag gegaan. En straks weer opeens hoger? Bsq=willekeur

onnozelehals 7 volgers - 2,8 invloed
@Erfpacht020 @(10)(2e) @erfpachtpartij @AmsterdamNL Even van mens tot mens, los van het beleid: Kan je er zelf achterstaan om 90% van de mensen niet te informeren over hun erfpacht kosten?

Amsterdam1012 3.028 volgers - 23,8 invloed
@(10)(2e) @Erfpacht020 Ik heb 'em 10 keer ingevuld omdat we naar andere huizen aan het kijken zijn... ik zou bij aanschaf huis meteen willen afkopen

Erfpachter in Noord @ErfpachterinN
@erfpachtpartij @waarheidscie @(10)(2e) @(10)(2e) @Erfpacht020 Nog gekker: 580% verschil in BSQ tussen naast elkaar gelegen woningen aan de Schepenlaan in Noord. Erfpachter eengezinswoning de klos. https://t.co/mqOYa7rUOW

> **Erfpachtinfo** 764 volgers - 13,9 invloed
> Dat gaat de rechter heel interessant vinden!

danielkoerhuis 467 volgers - 12,2 invloed
Verdeling BSQ over stad is lokale politiek. Maar erfpacht model is top en zou landelijk kunnen worden uitgerold. https://t.co/jBghxXK4IL

> **ziklies** 242 volgers - 4,2 invloed
> @(10)(2e) Bizar dat je dit top vindt. 6910 insprekers,5 deskundingen organisaties & 10 deskundingen vinden BSQ=13,5% voor iedereen OK. Luisteren?

ericvanderburg 10.180 volgers - 10,3 invloed
Heerlijk ontspannen loopje gedaan, deels door nieuwendam deels door landelijk noord met als muziek de ontwakende vogels

> **BErfpachter** 29 volgers - 9,2 invloed
> @(10)(2e) Fijn dat U zo ontspannen blijft en duizenden erfpachters door uw toedoen niet! Fijn ontspannen dag gewenst hoor!

IreneBuurter 177 volgers - 24,4 invloed
@(10)(2e) @(10)(2e) @WijsErfpacht @(10)(2e) @(10)(2e) WOZ waarde is door fictie eigen grond niet geschikt. Canon komt weer terug in WOZ. Historische waarde beter.

(10)(2e)
@erfpachtpartij @(10)(2e) @WijsErfpacht @(10)(2e) @(10)(2e) Laat mooi zien hoe woninkje van 250.000 bij 20% hogere huizenprijs al een VERDUBBELING van erfpacht krijgt

(10)(2e) 4.209 volgers - 68,5 invloed
Uit de geluiden die ik ontvang vinden mensen het nieuwe #erfpacht-voorstel nog steeds te duur en onveilig. Hiervoor ook veel kritiek: https://t.co/oogQpgUS03

(10)(2e) @sis67
#erfpacht Hoera! We hoeven met de nieuwe rekentool nog maar 143.400 te betalen ipv 250.000. Dat hadden we toch al op de plank liggen...

erfpachtpartij 87 volgers - 31,5 invloed
(10)(2e) € 2000 extra canon per jaar betekent dat na 25 jaar de WOZ waarde stijging is afgeroomd. De 25 jaar daarna nog een keer. En nog een keer.

Erfpachtinfo 764 volgers - 13,0 invloed
RT @erfpachtpartij: @(10)(2e) (10)(2e) Residueel rekenen bevat verborgen hefboom die leidt tot explosieve canon stijgingen. Zie rekenvoorbeeld https://t.co/Tp3ejYJpQV 1/2 https://t.co/DucS6X1cNU

waarheidscie 46 volgers - 5,6 invloed
@(10)(2e) Wat fijn dan dat erfpachtvoorstel in feite een vermogensoverheveling is van BSQ>25% naar BSQ<25%. Zal ze lekker leren die rijkelui BSQers

Bange Erfpachter @BErfpachter
@(10)(2e) @erfpacht_SEBA @Erfpacht020 Wat vele malen erger is is de Nota van Belediging. Heb dit vol ongeloof zitten lezen. Maar ja het was gezegd: Inspraakverbod

ziklies 242 volgers - 4,2 invloed
#erfpacht Nota van Beantwoording, sterk gekleurd en weergeven van feiten wordt afgedaan: "Zijn wij, als college niet mee eens" Democratie?