Erfpacht in Amsterdam

Sentiment na reces 17 augustus – 22 september

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
    - Pakhuis de Zwijger
    - (Gemeentebegroting)
- Je ziet veel dezelfde twitteraars terugkomen: Erfpacht_SEBA, Rolf Ulhurn, JordStam, Huisjeopdevlie, Ton Damen en RF_HFC (Robin Fransman).

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:

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

> **makelaarheinen - 305 volgers - 1.3 invloed**
> @TonDamen @erfpacht_SEBA @nvmog Ik verwacht vrij gemakkelijk daar het, in de huidige vorm, geen toegevoegde waarde zal hebben.
>
> **TonDamen - 1.564 volgers - 8.6 invloed**
> @makelaarheinen @erfpacht_SEBA @nvmog maar wat als de banken alleen nog de nieuwe eeuwigdurende erfpacht financieren?
>
> **TonDamen - 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



Erfpachtadvocaat Eduard de Geer.

lang genegeerd

'Gemeente haalt waardestijging ten onrechte naar zich toe'

Het door de commissie gehanteerde percentage acht De Geer onredelijk

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

RF_HFC (=Robin Fransman) 5.089 volgers - 21.1 invloed
@erfpacht_SEBA jullie gaan nog spijt krijgen van deze strategie.

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

RF_HFC - 5.089 volgers - 21.1 invloed
@huisjeopvlie @erfpacht_SEBA dit verzet kan eindigen in afstel afschaffing erfpacht in A'dam. Penny wise pound foolish.

huisjeopvlie365 volgers - 1.2 invloed
@RF_HFC @erfpacht_SEBA tja dat is ook aan de orde op de wadden maar afschaffing is onbetaalbaar en onredelijk.

huisjeopvlie365 volgers - 1.2 invloed
@RF_HFC @erfpacht_SEBA de keuze is dus een geleidelijke dood of een snelle.. Beiden ontedelijk, onbillijk en onbehoorlijk bestuur

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

RF_HFC5.089 volgers - 21.1 invloed

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

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

RF_HFC5.091 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:

JordStam- 582 volgers - 2.1 invloed

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

> **Boosvogel -2.731 volgers - 41.5 invloed**
> Rupsje Nooitgenoeg heeft weer geld nodig "@JordStam: VVD: we gaan erfpacht afschaffen. O nee, we gaan het verhogen https://t.co/qhPfsgEpED"
> https://twitter.com/boosvogel/status/640074351048527872
>
> **EricJensen020134 volgers - 1.6 invloed**
> @boosvogel @JordStam Was VVD'er, maar ze lijken steeds meer PvdA-light te worden: belastingen verhogen, dingen verbieden. #onbetrouwbaar

Discussie

Zwederbergman - 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/zwederbergman/status/639774649681870853

> **D66Fa - 774 volgers - 3.8 invloed**
> @zwederbergman @NOS Beter laat dan nooit zullen we maar zeggen #Welerglaat!
>
> **Zwederbergman - 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**
> @zwederbergman 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

> **RF_HFC - 5.159 volgers - 47.6 invloed**
> @erfpacht_SEBA wordt het niet eerst geconsulteerd?
>
> **erfpacht_SEBA - 381 volgers - 3 invloed**
> @RF_HFC pas daarna
>
> **RF_HFC- 5.159 volgers - 47.6 invloed**
> @erfpacht_SEBA hmmm....
>
> **RF_HFC - 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

> **huisjeopvlie363 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.

Kees Apollo 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

Huisjeopvlie - 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!

Huisjeopvlie - 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

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.

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.