Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Artikel in Telegraaf over erfpacht
Datum: vrijdag 29 november 2013 14:25:00
Bijlagen: Artikel Telegraaf 21 nov 2013.pdf
Doorrekening erfpacht volgens Frijns_def.pdf
raadsbrief over vernieuwing erfpachtstelsel inclusief jullie advies.msg
herzien antwoord aan [redacted].msg
Brouwershof.xls

[redacted],

In de bijlage het artikel van Telegraaf over het canonpercentage. Het artikel is min of meer een vervolg berekeningen van [redacted] van het CDA die probeert juist te laten zien dat de erfpachter duurder uit is:

https://www.cda.nl/noord-holland/amsterdam/actueel/toon/van-poelgeest-zet-erfpachters-op-het-verkeerde-been/

http://www.parool.nl/parool/nl/5/POLITIEK/article/detail/3543374/2013/11/12/Erfpacht-voor-veel-eigenaren-omlaag.dhtml

Ik heb een concept reactie geschreven op de email van hieronder (zie het concept in de bijlage). Daar heb ik ook berekeningen voor gemaakt die ik je hierbij ook toestuur.

Voor je gemak ook mijn email aan jou met de stukken die naar de raad zijn gegaan.

Ik verwacht dus dat je vooral vragen kan toegespeeld krijgen over de opslag en hoe het niet zit met disconteringsvoet, NAR, markt en gemeentelijk rendement. Misschien dat er ook nog wordt gevraagd of jij denkt dat een erfpachter duurder uit is…

Zodra de agenda van de raadscommissie bekend is volgende week zal ik je nog even bellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@brouwershoff.nl]
Verzonden: donderdag 21 november 2013 9:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Artikel in Telegraaf over erfpacht

Beste [redacted], [redacted] en [redacted],

Bijgaand stuur ik een kopie van een artikel uit de Telegraaf van vandaag.

In dit artikel wordt gerefereerd aan een analyse die wij op kantoor hebben gedaan van de canonmethodiek van Francke en Frijns.

Ik kan me voorstellen dat jullie benieuwd zijn naar de achterliggende berekening, ik voeg die daarom bij.

Onze conclusie is dat de nieuwe canon niet voldoende lager is om het wegvallen van de huidige gematigde inflatiecorrectie te compenseren.

We gaan uit van de volgende situatie:
• Nieuwbouw woning met €150.000 bouwkosten en erfpachtgrondwaarde van €50.000
• Canonpercentage onder oude regiem 2,38%, onder nieuwe regiem 2,17% (dit is gebaseerd op het memo van het ontwikkelbedrijf aan de Raad d.d. 7 november)
• Inflatie 2%

Je ziet dat over een 50-jarige periode de aanvangcanon onder het huidige regiem groeit van €1.190 naar €1.937, onder het nieuwe regiem (volledige indexatie) van €1.085 naar €2.863. Over de hele periode wordt 20% meer betaald (deze lijn ontbreekt helaas in de infographic van de Telegraaf).

Onder het nieuwe regiem wordt de canon herzien bij verkoop. Hoe precies is nog niet bekend, maar als je aanneemt dat elke 10 jaar verkocht wordt en ook het door Frijns genoemde gegeven meeweegt dat de grondwaarde wat harder stijgt dat de opstalwaarde, dan zie je (bij gelijkblijvend canon-percentage) dat de canon onder het nieuwe regiem groeit van €1.085 naar €4.041. Het eindbedrag is 2x zo hoog als onder het huidige regiem en over de hele periode wordt 50% meer betaald

Daarnaast kunnen erfpachters onder het nieuwe regiem niet langer de huidige uitzonderlijke lage rente vastzetten, hierdoor kan onder het nieuwe regiem de canon nog hoger uitpakken.

In aanvulling op bovenstaande hebben we nog wat andere zorgen o.b.v. het memo aan de Raad over de “Tussenstand uitwerking vernieuwing erfpacht Amsterdam”.

• Het berekening van Francke en Frijns is erg ingewikkeld en ik kan me niet voorstellen dat veel inwoners dit kunnen volgen. Dit draagt niet bij aan transparantie.
• Het memo over de tussenstand zegt niets over de grondwaarde-formule; wij menen nog steeds dat er GEEN formule te bedenken is die tot eerlijke uitkomsten zal leiden. Daarnaast gaat herziening bij verkoop in tegen de gedachte achter erfpacht (ongewijzigd overdraagbare rechten).
• De voorgestelde investeringsaftrek ter voorkoming van de zogenaamde “badkamerboete” lijkt ons onuitvoerbaar. De erfpachter moet bonnetjes van de verbouwingen (verbeteringen) van de afgelopen 10 jaar houden. Daarnaast krijg je klaarblijkelijk geen investeringsaftrek als je zelf een badkamer aanlegt. Ook is het onrechtvaardig dat je de investeringen in 10 jaar moet afschrijven; een schuur, serre, dakisolatie, of dakterras voegen blijvend waarde toe. Ook moet er iets bedacht worden om de investeringsaftrek onbetwistbaar duidelijk te krijgen voor verkoop, anders kan een koper niet berekenen wat de nieuwe canon wordt. Tenslotte is onduidelijk of je de

investeringsaftrek mee verkocht wordt.
• Afkoopsommen voor erfpacht kunnen niet langer worden overgedragen; dan is de afkoop gereduceerd tot een "vooruitbetaling" en geen alternatief voor de huidige afkoopmogelijkheid. Ook dit gaat tegen het idee van erfpacht in (overdraagbare rechten). De berekening van de teruggave zal tot veel problemen en onenigheid leiden.
• Ik vermoed dat de "ingroeiregeling" overbodig is, omdat de gemeente deze nieuwe voorwaarden niet zal kunnen opleggen bij tijdvakverlenging van de huidige erfpachtcontracten; de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen verschillen daarvoor te veel van de lopende bepalingen.
• Onduidelijk is op welk niveau en voor hoe lang budgetneutraliteit wordt nagestreefd; er zijn te veel knoppen om in de loop der jaren aan te draaien, zeker nu de commerciële vastgoedcanons naar beneden gaan (de grondwaarde onder alle kantoorpanden buiten de ring is immers al verdampt).

Ik hoop dat jullie bovenstaande constateringen en zorgen ter harte willen nemen.

Mochten jullie nog vragen hebben, neem dan gerust contact met mij op.

Vriendelijke Groet,

[redacted]

Beheer Brouwershoff B.V.
Dijsselhofplantsoen 12
1077 BL Amsterdam
Dir: [redacted]
Mob: [redacted]
Email: [redacted]@brouwershoff.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Beheer Brouwershoff staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Beheer Brouwershoff is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.