Nul20.nl – 9 oktober (Herzien bericht)
http://www.nul20.nl/college-volgt-advies-herziening-erfpachtstelsel

College volgt advies herziening erfpachtstelsel

update 9 oktober 10:30

Het college komt begin 2016 met een uitgewerkt voorstel voor de transitie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de grondwaardecommissie dient daarvoor als uitgangspunt, maar anders dan de commissie wil het college de erfpachter minder keuze aanbieden. De commissie stelde voor de erfpachter te laten kiezen uit een vaste canon, een geïndexeerde canon en afkoop. Het college schrapt de optie vaste canon. Dit vanwege de "transparantie in de woningmarkt".

In juni hebben de drie professoren van de Grondwaardecommissie (GWC) hun advies gepresenteerd over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De GWC heeft een methode geadviseerd waarbij de waarbij de WOZ-waarde het vertrekpunt is voor de bepaling van de grondwaarde en de erfpachtkosten. Het college neemt die methodiek over.

Wethouder Grondzaken, Eric van der Burg: "De grondwaardecommissie heeft een goede basis gelegd voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Ik ben positief over de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel. Het was mooi geweest als de GWC ons van rekenvoorbeelden had voorzien en een aanzet had gegeven voor commercieel vastgoed. Deze zaken worden nu verder uitgewerkt door de gemeente. In januari verwacht ik dat het college een definitief en gedetailleerder besluit kan nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast." In het voorstel van het college gaat de toekomstige erfpachter een jaarlijkse geïndexeerde canon betalen. Volgens het persbericht gaat deze keuze "nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel."

Het nieuwe stelsel moet zekerheid brengen voor de erfpachter. Nadat de canon eenmaal is vastgesteld vindt jaarlijks alleen nog een inflatiecorrectie plaats. Voor het zover is zal er nog heel wat water door de rivier stromen. De gemeente staat voor een enorme klus om het nieuwe stelsel te operationaliseren en transparant te maken. De kritiek van onderzoeksbureau RIGO op het advies van de commissie is dat het huidige probleem van de weinig transparante grondwaardebepaling nu wordt verlegd naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. De komende maanden wordt gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, aan de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en aan eventuele kortingsregelingen bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

NRC – 9 oktober

Van der Burg: WOZ-waarde leidend

De WOZ-waarde van huizen moet leidend zijn in het bepalen van de grondwaarde in het geplande nieuwe erfpachtstelsel. Wethouder Eric van der Burg (Grondzaken, VVD) neemt daarmee het advies van de in juni ingestelde grondwaardecommissie over. Het is voor het eerst dat in Amsterdam de WOZ-waarde als uitgangspunt geldt voor het bepalen van de grondwaarde. Begin 2016 legt het college het voorstel voor aan de gemeenteraad. Het nieuwe erfpachtstelsel - waarbij huiseigenaren hun erfpacht eeuwigdurend kunnen afkopen - raakt 110.000 Amsterdammers.

Telegraaf 9 oktober

Maatregelen tegen erfpachtspeculatie


Maatregelen tegen erfpachtspeculatie

ERFPACHT IN AMSTERDAM

60%

88 miljoen

250.000

110.000

'Indien nodig sanctioneren'

11 oktober KOOPZONDAG

immig over moskeesubsidie

Extra maatregelen worden genomen om speculatie met stadsgrond tegen te gaan als de erfpacht volgend jaar op de schop gaat. Verdienen aan de introductie naar eeuwigdurende erfpacht wordt volgens het Amsterdams stadsbestuur 'tot een minimum beperkt'.

Dat schrijft wethouder Eric van der Burg.

Eeuwigdurende erfpacht is de langverwachte vernieuwing van het uit 1896 stammende erfpachtstelsel waarbij huizenbezitters na één keer betalen nooit meer een rekening voor het grondgebruik krijgen gepresenteerd. Nu moeten de meeste huizenbezitters in de stad nog wel betalen voor het gebruik van de gemeentegrond. Soms betalen woningbezitters of bedrijfspandeigenaren een vast bedrag (canon) per half jaar, anderen hebben de pacht voor enkele tientallen jaren afgekocht.

Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht verdwijnt dat principe en worden huizenbezitters economisch eigenaar van de grond onder hun pand.

De introductie van eeuwigdurende erfpacht zal zorgen voor een prijsverschil tussen percelen waar canon betaald moet worden, en stukken grond die eeuwigdurend zijn afgekocht. Die laatste categorie wordt meer waard, hebben deskundigen berekend. Vooral de linkse partijen waren bang dat speculanten mooie stukken grond zouden afkopen, om daar later forse winsten mee te maken. Maar Van der Burg zegt dat risico met een aantal maatregelen tot een minimum te beperken.

Zo wordt het in het nieuwe stelsel verboden om een huis of perceel langer dan een half jaar niet te gebruiken. Ook mag iemand die zijn perceel eeuwigdurend afkoopt de eerste vier jaar daarna zijn huis niet veel groter maken om het vervolgens met winst te verkopen. Ook bij splitsing van een perceel houdt de stad in de gaten of de afgekochte pacht nog wel past bij de oorspronkelijke oppervlakte van het pand. Ook huisjesmelkers die een huurcomplex in delen verkopen, zullen een conforme erfpachtrekening gepresenteerd krijgen. Verder bouwt Van der Burg financiële prikkels in zodat een stuk grond snel na het afkopen van de pacht bebouwd moet worden.

Veel van bovengenoemde maatregelen hebben enkel kracht als er door de gemeente op gehandhaafd en zo nodig gesanctioneerd wordt, waardoor het noodzakelijk is om de handhavingscapaciteit te verhogen , belooft de wethouder.

Na de zomer van 2016 zullen de eerste stukken erfpachtgrond aangeboden worden voor eeuwigdurende afkoop. De WOZ-waarde van een woning vormt hierbij het uitgangspunt, belooft Van der Burg.

Het Parool – 9 oktober 2015

Stad zuinig met nieuwe erfpacht

Amsterdam gaat ervan uit dat eigenaren van woningen op erfpacht die overstappen op een nieuw in te voeren erfpachtstelsel een korting van 25 procent krijgen. Van deskundigencommissies die de gemeente adviseren bij canonherziening krijgen ze meer korting.

[Uitgelichte quote]
"Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht"
Koen de Lange, Seba

De zuinige korting die wordt voorgesteld blijkt uit een brief van het college aan de gemeenteraad. In tachtig procent van de deskundigenrapporten krijgen zij een korting tot vijftig procent. Raadslid Daniël van der Ree (VVD) toonde zich vanmorgen verbaasd. 'Veertig procent korting is staande praktijk,' zegt hij.

Verder stelt het Amsterdams college haar voorstel voor een nieuw erfpachtstelsel uit tot januari 2016. Aanvankelijk zou de gemeente deze maand met plannen komen. In een toelichting schrijft zij dat eerst meer moet worden gerekend. Amsterdam zal naar verluidt pas met het voorstel komen nadat de Hoge Raad in januari uitspraak heeft gedaan in de 'Seba-zaak' van erfpachters (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) tegen de gemeente. Daarin betwisten eigenaren van koopwoningen dat de gemeente na het aflopen van een erfpacht-tijdvak de canon mag herzien.

Als de erfpachters gelijk krijgen zal Amsterdam bij het nieuwe systeem geen hoge rekening bij de huiseigenaren kunnen neerleggen omdat dan niemand meer overstapt. Verder maakte Amsterdam bekend gekozen te hebben voor de systematiek van de onafhankelijke Grondwaardecommissie. Die adviseerde de WOZ-waarde van de woning als uitgangspunt te nemen en de grondwaarde te berekenen door daar de kosten van de opstal van af te trekken. Voor commercieel vastgoed zal de gemeente een aparte uitwerking maken. Ook gaat Amsterdam na welk canonpercentage nodig is.

Verder zullen maatregelen tegen speculatie in het stelsel worden opgenomen. Ook heeft de gemeente besloten de betalingsvormen die de hoogleraren van de Grondwaardecommissie - Tom Berkhout (Nyenrode), Dirk Brounen (Tilburg) en Piet Eichholtz (Maatstricht) - voorstelden, te vereenvoudigen. De hoogleraren wilden dat de erfpachters de keuze krijgen tot de afkoop van de canon, het betalen van een vaste canonprijs, en de mogelijkheid te kiezen voor een geïndexeerde canon.

Grondig
In het laatste geval begint de canon laag en kan die verhoogd worden met onder meer de inflatie. Amsterdam stelt nu dat er slechts twee keuzes moeten zijn; afkoop en een geïndexeerde canon. Volgens een ingewijde zijn de ambtenaren bang dat Amsterdam bij een vaste canon verlies lijdt als de inflatie stijgt, terwijl dat onvoldoende in de canon in ingecalculeerd. Vandaar dat die mogelijkheid nu wordt geschrapt.

Raadslid Joris van Osselaer (D66) is blij dat de gemeente 'grondig' te werk gaat. Tiers Bakker (SP) denkt dat Amsterdam uitstel nodig heeft omdat meer onderzoek nodig is. Advocaat Eduard de Geer stelt dat de stad zich ten onrechte verlaat op de Grondwaardecommissie, waardoor het

systeem op een 'onjuist fundament' rust. Ook Koen de Lange (Seba) is teleurgesteld: 'Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht.'
(Door: Ton Damen)

Vastgoedmarkt.nl – 12 oktober 2015

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in

Het college van B en W in Amsterdam staat positief tegenover het advies dat de onafhankelijke grondwaardecommissie in juni 2015 uitbracht over de invoering van eeuwigdurende erfpacht.

De commissie heeft een methode geadviseerd waarmee de grondwaarde en de erfpachtkosten kunnen worden bepaald. Ook heeft zij geadviseerd over de uitgangspunten voor het overstappen vanuit het huidige naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college zal het advies verder uitwerken en begin 2016 de gemeenteraad een voorstel voorleggen over de wijze waarop het advies in het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal worden verwerkt. Doelen zijn duidelijkheid en zekerheid over de erfpachtvergoeding voor erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers.

Het college staat positief tegenover de (residuele) bepaling van de grondwaarde door de Woz-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De Woz-waarde ligt vast tussen gemeente en eigenaar. Voor commercieel vastgoed heeft de commissie niet alle parameters aangereikt.

De grondwaardecommissie stelt voor om de erfpachter drie betalingsvormen aan te bieden: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop. Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt het meest voor de hand. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel.

Parool – 12 oktober

Punt voor punt Vereenvoudiging erfpacht loopt vast

Billijk tarief grond voorlopig nog twistpunt

Amsterdam presenteert, anders dan aangekondigd, deze maand geen voorstel voor een nieuw erfpachtstelsel. De gemeente heeft tot januari de tijd nodig. Critici menen dat de stad er helemaal niet meer uitkomt.

1 Wat is de bedoeling?

Amsterdam wil graag een nieuw en transparant erfpachtstelsel introduceren. Het moet een eerlijk systeem worden dat voor iedereen te begrijpen valt. Doordat wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon en de afkoopsom voor eeuwig vastliggen, zou de nieuwe erfpacht vergelijkbaar worden met eigen grond. De bedoeling is dat het systeem zo goed in elkaar zit dat de huidige eigenaren van koopwoningen staan te trappelen over te stappen. Het tarief voor zo'n eeuwigdurend contract wordt dan wel hoger dan het huidige.

2 Waar is die wijziging voor nodig?

Omdat het Amsterdamse erfpachtsysteem een bord spaghetti is. Daar komt bij dat de erfpachters wel steeds meer geld kwijt zijn aan de verplichtingen. Ze voelen zich rechteloos. Angel in de problematiek is dat Amsterdam de voorwaarden elke vijftig jaar bij een herziening mag aanpassen. Alleen de deskundigen die er geld aan verdienen, zoals advocaten, makelaars en notarissen, varen er wel bij. Erfpachters die naar de rechter stapten, kregen gelijk. Zo groeide het besef dat het huidige systeem onhoudbaar is. Als klap op de vuurpijl zorgde de kredietcrisis ervoor dat banken zeiden op termijn woningen op Amsterdamse erfpacht niet langer te willen financieren.

3 Hebben tegenstanders een punt als zij zeggen dat het huidige systeem niet rechtvaardig is?

Daar zit wat in. De uitvinder van erfpacht, de liberaal Willem Treub, wilde alleen de bestemming van de grond regelen. De canon moest de kosten van de administratie en het

advertentie

oog in oog
brillen
&
contactlenzen
Willemsparkweg 13
020 - 662 70 61
www.ooginoog.nl

bouwrijp maken van de grond dekken, en was niet bedoeld als melkkoe. Inmiddels verdient Amsterdam fors aan de erfpachtopbrengsten. In vele rechtszaken heeft de rechter zich hiertegen gekeerd omdat de erfpachter nooit kon voorzien dat zijn canon met bijvoorbeeld een factor honderd wordt verhoogd. De erfpachter wordt volgens de rechter te veel overgeleverd aan willekeur.

4 Dan is het toch prachtig dat Amsterdam met een helder plan komt?

Helaas. Volgens critici van het erfpachtsysteem, onder wie de gespecialiseerde advocaat Eduard de Geer, bederft Amsterdam alle mooie voornemens door veel voorwaarden aan het nieuwe stelsel te verbinden. Zo wil de gemeente er de eerste tien jaar nog evenveel aan verdienen als in het verleden. Ook hanteert ze een ingewikkelde berekening van de waarde van de grond, de residuele grondwaarde. Die ontstaat door van de WOZ-waarde van het object de waarde van de opstal af te trekken. Er moeten overstapregelingen verzonnen worden en ga maar door.

5 Wat is de conclusie?

Dat Amsterdam de gordiaanse knoop helemaal niet heeft ontward. Met angst en beven ziet de stad de uitspraak van de Hoge Raad in de zogeheten Seba-zaak (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) volgend jaar tegemoet. Die geeft antwoord op de vraag of aan het einde van een tijdvak de canon mag worden verhoogd. Als dat antwoord nee luidt, heeft de huizenbezitter geen reden om over te stappen en komt het nieuwe erfpachtsysteem op drijfzand te rusten.

TON DAMEN

Vereniging Eigen Huis – 14 oktober

Gemeente Amsterdam positief over advies erfpacht

Het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders is positief over het advies van de onafhankelijke Grondwaardecommissie over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het college werkt het advies verder uit en komt begin 2016 met een aangepast voorstel voor het nieuwe stelsel.

Dat heeft de gemeente bekend gemaakt. De Grondwaardecommissie, bestaande uit drie hoogleraren, had voor de zomer aangegeven dat het voorstel transparanter en eenvoudiger moet. Zij stelde voor de grondwaarde te bepalen door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. Ook stelde zij voor de erfpachter drie betalingsvormen aan te bieden: een vaste canon, een geïndexeerde canon en afkoop van de canon.

De gemeente wil deze keuze beperken tot twee vormen: een geïndexeerde canon en afkoop. 'Ik verwacht dat het college in januari een definitief en gedetailleerd besluit kan nemen over de manier waarop de methode van de Grondwaardecommissie wordt toegepast', stelt Eric van der Burg, wethouder Grondzaken.

Veel onduidelijkheden

Onderzoeksbureau RIGO nam de voorstellen van de Grondwaardecommissie voor een nieuw erfpachtstelsel in opdracht van Vereniging Eigen Huis onder de loep. Het bureau concludeerde in september dat er nog veel onduidelijkheden zijn. Ook vindt het dat de afkoopsom voor Amsterdammers die in één keer de erfpacht willen afkopen veel te hoog is.

Vereniging Eigen Huis maakt zich hierover zorgen. De gemeente moet volgens de vereniging met betere en duidelijkere plannen komen waarin de belangen van de erfpachters echt worden meegewogen. Ook mogen Amsterdammers niet mede via de erfpachtcanon opdraaien voor de zorgelijke financiële situatie van de gemeente.

Amsterdammers mogen zich voor de invoering nog uitspreken over het stelsel.

Telegraaf – 14 oktober 2015



TEGENPOOL

RUBEN KOOPS

Erfpacht

Erfpacht. Als u dit woord leest, heeft u waarschijnlijk de neiging om snel iets anders te lezen. Begrijpelijk, want erfpacht is ingewikkeld, het gaat altijd over geld en het schaamteloze gepluk door de gemeente voelt onrechtvaardig.

Lees toch verder. Het blijft een moeilijk onderwerp, maar kennis van dit onderwerp kan behoorlijk schelen in de knip.

Vorige week werden de contouren van een nieuw erfpachtstelsel openbaar, waarin de keuze voor eeuwigdurend afkopen natuurlijk de meeste aandacht krijgt. Bij eeuwigdurend afkopen betaalt u nog één keer een forse pacht, waarna de gemeente nooit meer een betaling van u zal vragen.

Hoeveel die laatste pachtbetaling u gaat kosten, is nog niet duidelijk. Wel is besloten dat de woz-waarde, op basis waarvan nu de onroerendezaakbelasting (ozb) wordt berekend, ook de basis wordt voor de afkoopregeling erfpacht.

Het kost altijd geld en voelt onrechtvaardig

En daarmee krijgt u invloed op de eeuwigdurende afkoopregeling.

Voor de huishoudens die in 2016 het eerste aanbod krijgen om eeuwig af te kopen, wordt de woz-waarde op peildatum 1 januari 2014 gebruikt. Wie in 2016 wil overstappen, kan dus niets meer doen aan de prijs, want de woz-beschikking van 2014 is onherroepelijk. Maar overstappen naar eeuwigdurende pacht kunt u ook nog een paar jaar uitstellen, u bent immers vrij om te bepalen wanneer u de pacht eeuwigdurend wil afkopen. Als u pas in 2020 wil overstappen naar eeuwigdurend, krijgt u een aanbod gebaseerd op de peildatum van twee jaar daarvoor, 1 januari 2018 dus. En aan die woz-beschikking kunt u nog van alles doen!

Waar bezwaar maken tegen de woz-beschikking tot dit jaar enkele tientjes ozb scheelde, kan een lagere woz-waarde de toekomstige erfpachtaanbieding duizenden euro's voordeliger doen uitvallen. Huizenbezitters die dit voorheen niet de moeite vonden, ondergetekende incluis, word wakker! Over drie maanden ploft de woz-beschikking weer op de mat. Maak bezwaar en bespaar.

Persbericht Huis van de Wijk Buitenveldert – 15 oktober 2015

Onteigening (erfpacht) huizen in Amsterdam

Erfpachters in Amsterdam krijgen financiële strop om hun nek

Huiseigenaren van Amsterdam liggen nog steeds massaal te slapen als het gaat om de nieuwe Erfpachtregeling die de gemeente Amsterdam aan het voorbereiden is. Dit wordt mede veroorzaakt door de slechte en wollige voorstelling van zaken door de gemeente. De toon in de persberichten is optimistisch en positief. En dat is logisch want de wethouder financiën, Udo Kock van de gemeente Amsterdam, wordt er beter van en gebruikt dit nieuwe stelsel om haar tekorten op de begroting te dichten.

De inzet van de nieuwe gemeenteraad in Amsterdam was bij hun aantreden o.a. om een verbetering aan te brengen in het schimmige spel van het huidige Erfpachtstelsel. Nu de contouren van de nieuwe plannen voor een Eeuwigdurend Erfpachtstel zichtbaar wordt lijkt het er steeds meer op dat de gemeente alleen maar uit is op HOGERE INKOMSTEN. In plaats dat je na 50 jaar af bent van het betalen van Erfpacht aan de gemeente wordt de Erfpacht gebruikt om de gemeentekas extra te vullen over de ruggen van hardwerkende Amsterdammers met een eigen huis. De gemeente wil haar bewoners simpelweg knechten en zorgen dat zij Eeuwigdurend blijven betalen. (Zie ook persbericht van 6 oktober 2015 van de Gemeente Amsterdam).

Ondanks de grote bezwaren die geuit zijn door betrokken bewoners, organisaties, makelaars en notarissen tijdens de consultatieronde van de Gemeente gaat de gemeenteraad volledig voorbij aan de wens om de berekende extra bijbetaling bij afkoop te beperken zij kiest voor veel te hoge bedragen die Erfpachters in dit nieuwe systeem bij moeten betalen. Daarnaast maakt de gemeente ook onderscheid in de leeftijd van het huis (verouderingskorting). Wanneer je huis bijvoorbeeld 20 jaar oud is krijg je 15% korting en is je huis 50 jaar oud dan krijg je 50% korting. Voor Erfpachter die al 50 jaar betaald hebben zou een korting van 80–100% toch veel eerlijker zijn. De bewoners die geen financiële middelen hebben om straks af te kopen blijven EEUWIGDUREND SLAAF van de Gemeente Amsterdam. Het Erfpachtbedrag is dan wel vastgesteld, maar ondanks het nieuwe tarief moet de Erfpachter blijven betalen. De hardwerkende Amsterdammer met een eigen huis wordt gewoon huurder van de gemeente en is heel veel geld kwijt voor een zogenaamde eigen woning.

Alle risico's van de toekomstige economische ontwikkelingen worden nu al in een percentage meegenomen bij het vaststellen van de prijs. De gemiddelde huizenprijs is in de afgelopen jaren in Amsterdam nauwelijks gestegen. Toch wordt er in de nieuwe Erfpacht regeling rekening gehouden met groei van de huizenprijs door de index te gebruiken van omliggende gemeenten zoals Uithoorn, Aalsmeer etc.. Onze wethouder Udo Kock wil de nieuwe Erfpachtregeling gebruiken voor het verbeteren van de financiële situatie bij de gemeente Amsterdam. Het wanbeleid van de afgelopen jaren door veel te veel uit de hand gelopen projecten, waaronder Zuidas en de Noord Zuidlijn, wordt afgewenteld op de Erfpachters in Amsterdam (250.000 huiseigenaren).

Dit verdient een groot protest op 28 oktober bij de commissie wonen in de Stopera. Amsterdammers wordt wakker en ga over tot actie!