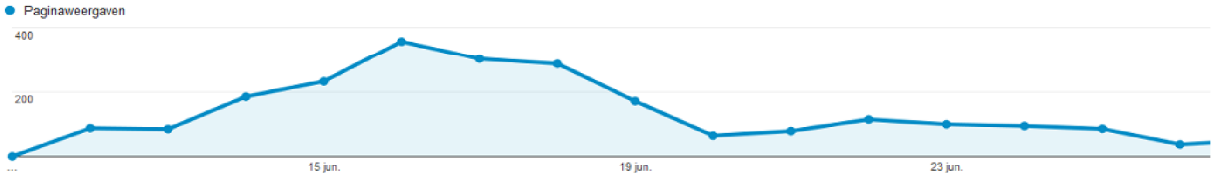
Erfpacht in Amsterdam

Sentiment na grondwaardeadvies

Op 18 juni kwam de GWC met haar langverwachte rapport 'Schoon schip'. We zijn nu een maand verder en blikken terug. Wat waren de reacties in de media? Welke woorden werden gebruikt? Hierbij een verslag van het sentiment in de berichtgeving over de vernieuwing van het erfpachtstelsel tussen 18 juni en 22 juli.

Algemeen online:

- Weinig inhoudelijke reacties op het rapport.
- Reacties bestaan vooral uit het delen (retweeten) van berichten van @erfpacht020. Het online gesprek over de vernieuwing gaat vaak OVER ons maar wordt niet MET ons gevoerd. We worden wel als betrouwbare bron gezien, omdat onze berichten worden geretweet, zelfs door onze 'tegenstanders'.
- Een enkeling (bijv SEBA en 5.1.2e) reageerde wel inhoudelijk. Zo dreigt SEBA, bij overname van het advies, met een nieuw referendum. Volgens 5.1.2e is het theoretisch mogelijk dat huiseigenaren in Zuidoost zelfs geld terugkrijgen, maar dat het advies nog geen gelopen race is in de gemeenteraad.
- In totaal zijn er 366 berichten geplaatst, de meeste op Twitter (72 van SEBA)
- Deze berichten hadden samen een potentieel bereik van 1.074.130 mensen, maar alleen als alle volgers van alle mensen ook daadwerkelijk hun berichten lezen en dat is zeker niet het geval.
- 227 berichten werden gepost op 18 juni
- Het grootste deel van de berichten is slechts de mededeling dat het rapport is verschenen.
- Ook veel makelaars hebben het rapport van de grondwaardcommissie gedeeld
- De meeste auteurs zijn mannen
- Op 30 juni zie je een kleine opleving rond het onderwerp, naar aanleiding van een column van burgemeester Eberhard van der Laan
- Sommige partijen (Vereniging Eigen Huis, ondernemersvereniging ORAM) geven aan de ontwikkelingen te volgen en eventueel later met een reactie te komen.
- De piek van het aantal berichten lag op 18 en 19 juni.
- Op de **website** kwam wel een aantal inhoudelijke (technische) reacties. Hierbij wordt vooral de residuele grondwaardemethodiek bekritiseerd.
- Statistieken website 11 juni – 22 juli 2015:



Opvallend:

- Het feit dat het advies op macroniveau is en dus geen rekenvoorbeelden bevat wordt als vrij negatief gezien. Hoe kun je iets adviseren als je nog niet weet wat de consequenties zijn?
- Het advies wordt soms gepresenteerd alsof het al beleid is van de gemeente.
- Veel mensen zijn enthousiast over het idee dat het nieuwe stelsel transparanter en eenvoudiger gaat worden; ze lijken te geloven dat dit ook daadwerkelijk het geval zal zijn. Aan ons om dit dan ook waar te maken.

- Mensen lijken te denken dat transparantie zal komen door de rekenmethode zelf. Dit is maar de vraag; is de formule van de grondwaardecommissie minder ingewikkeld dan de huidige methode? Transparantie zal vooral moeten komen van het inzichtelijk maken van de werkwijze (dus door heldere communicatie).
- Sommige mensen lijken te denken dat de residuele rekenmethode nieuw is. Men heeft niet door dat de huidige methode ook residueel is.
- De korting wordt niet al te positief geframed. De korting wordt bijvoorbeeld genoemd in de context van verleiden, cadeau/voordeeltje of "gemeente mag genereuze korting geven". Er worden geen woorden gebruikt als tegemoetkoming, compensatie, etc.
- PVDA en GroenLinks stellen nu al: korting is onaanvaardbaar cadeau aan de huizenbezitter. Dit is een vooruitblik op de discussie straks.
- Er wordt veel gedaan alsof eeuwigdurend vooral gaat over eeuwigdurend *afkopen*. Het spreekt mensen kennelijk aan dat je er straks "vanaf bent". Dat is misschien wel een leuke insteek voor de communicatie. Een ander woord dat ergens wordt gebruikt is 'vrijkopen'.
- Eichholtz zegt in Parool dat erfpacht ook gezien kan worden als financieel aantrekkelijk, misschien kunnen we daar nog iets mee?
- Critici lijken over het advies te zeggen dat ze het te makkelijk vinden, te kort door de bocht.

Deze woorden kwamen het vaakst voor in de berichten. Hoe groter hoe vaker.



Enkele berichten

SEBA: advies heeft geen toegevoegde waarde.
"…het advies geen toegevoegde waarde voor het nieuwe erfpachtsysteem. De EUR 200.000 die het advies heeft gekost lijken hiermee weggegooid geld."
"SEBA zal de Gemeente verzoeken alsnog het referendum over de erfpachtvernieuwing te laten plaatsvinden indien de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt."
https://www.facebook.com/582073185170707/photos/a.585867064791319.1073741828.582073185170707/971420742902614/?type=1&theater

Emil Jaensch: advies over residuele waardeberekening geen gelopen race in gemeenteraad
Er van uitgaande dat er een residuele berekening komt (is ook advies GWC) is het theoretisch mogelijk dat huiseigenaren in Zuidoost zelfs geld terug krijgen.
(…)
Of de gemeente daadwerkelijk geld gaat teruggeven is nog maar zeer de vraag. Maar in dat geval kunnen bepaalde eigenaren wellicht tenminste kosteloos overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Maar het advies over de residuele waardeberekening is nog geen gelopen race in Gemeenteraad, verwacht ik.
http://emilejaensch.punt.nl/content/2015/06/Erfpachters-Zuidoost-let-op-uw-zaak

Journalist Ruben Koops over het verzet van de PVDA tegen de nieuwe plannen
In het stadhuis wordt druk gewerkt aan de introductie van vrije keuze in het erfpachtstelsel. Als laatste gemeente in Nederland, de verzuchting 'eindelijk' is dus wel op z'n plaats. Wilt u blijven pachten, of wilt u na betaling van nog één fors bedrag de grond onder uw huis vrijkopen? Vanaf 2016 kan het. Het is de belangrijkste verandering die coalitiepartijen D66, VVD en SP aan het doorvoeren zijn.
(…)
Op het voorjaarscongres heeft jongerenafdeling JS de Amsterdamse PvdA dan ook opgedragen om 'offensief' te werk te gaan in de 'bestrijding' van de erfpachthervorming. Diplomatieke taal voor: 'ga er met gestrekt been in'.
(…)
aldus de PvdA'er in kwestie, herstel, burgemeester van deze stad tegen het publiek van De Balie. En het werd nog linkser: „Erfpacht helpt om de winst van de investering van de samenleving weer een beetje terug te laten komen naar de samenleving."
(…)
Het is cynisch dat PvdA-bobo's die wijken zoals Bos en Lommer en Oud-West decennialang hebben laten verslonzen, nu durven verdedigen dat de recente waardestijging van deze buurten terug moet vloeien naar de stadsschatkist. Want het waren de dappere huizenkopers die als moderne kolonisten deze wijken hebben terugveroverd op de verloedering.
https://www.facebook.com/pages/SEBA-Stichting-Erfpachters-Belang-Amsterdam/582073185170707?fref=nf

ORAM: goed plan + reactie na de zomer
Goed plan! Het schone schip is ook van harte welkom in de haven! #erfpacht @HavenAmsterdam https://t.co/WCgefbnZUe

Vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam.ORAM komt na de zomer met een reactie op de plannen. #erfpacht.

https://twitter.com/oram_amsterdam/status/615902074035961856
http://oram.nl/nieuws/vernieuwing-erfpachtstelsel-amsterdam/

Reacties op Amsterdam.nl
"De maatschappelijke voordelen van erfpacht zijn zeer overtrokken. Erfpacht is een constructie die zweeft tussen eigendom en huur. Voor de gemiddelde burger niet goed te bevatten, ook al door de verschillende modaliteiten van canon, afkoopmogelijkheden, duur en recht op voortzetting. Juist deze aspecten maken het in sommige gevallen zelfs voor banken te ingewikkeld om er nog kredieten (hypotheek) op te verstrekken."

"Een duidelijk rapport, in zoverre dat er nu een aanbeveling ligt hóe de waarde te bepalen. Nu de uitvoering nog."

"Jammer dat ik - vanaf 1964 - ruim 20 jaar hoofd grondexploitatie en gronduitgifte bij het Gemeentelijk Grondbedrijf niet mijn kennis en ervaring met het erfpachtstelsel heb mogen delen met de commissie. Zo mis ik in het rapport het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd."

"PAS OP ! Er zit geen adder maar zevenkoppige cobra onder het gras! De gemeente bepaalt de waarde door de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) dus -zeker in A'dam- superhoog, te verminderen met de bouwkosten (doorgaans slechts een fractie van de marktwaarde) MINUS WAARDEVERMINDERING van het gebouwde, dus bij oudere woningen extra superlaag !"

Meer reacties op: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondwaardeadvies/

AT5Filmpje:
http://www.at5.nl/artikelen/144394/stichting_dreigt_met_referendum_over_toekomst_erfpachtstelsel

Huisjeopvlie op Twitter:
@erfpacht_SEBA vermoed dat erfpacht commissie amsterdam heeft zitten blowen tijdens schrijven rapport...

Parool
(...)
Volgens de commissieleden is de weg die Amsterdam inslaat met het nieuwe stelsel heel goed. Een erfpachter kan immers ook in het nieuwe systeem kiezen tussen erfpacht afkopen of canon betalen, waarbij dus nieuw is dat de erfpachtherziening na een tijdvak van bijvoorbeeld vijftig jaar verdwijnt. Eichholtz: 'Die keuze is veel waard. De erfpacht blijft immers altijd aftrekbaar voor de belasting en hypotheken niet altijd. Het kan voor sommigen dus financieel heel aantrekkelijk zijn voor erfpacht te kiezen.'

HMVDMakelaar op Twitter:
#Transparantie erfpachtstelsel A'dam juich ik toe, maar dat lukt zeker niet met residuele restwaarde methode! http://t.co/MceJVt3UOk

Telegraaf
Wie de erfpacht in één keer afbetaalt, is spekkoper als hij zijn woning verkoopt

Voor starters die net te weinig verdienen voor een eigen woning blijft erfpacht als middel bestaan, iets waarvan vooral geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning zullen profiteren. Dat heeft de grondwaardecommissie met daarin drie in vastgoed gespecialiseerde professoren geconcludeerd bij de presentatie van hun advies.

De experts Berkhout, Brounen en Eichholtz van de commissie voorzien dat woningeigenaren die vanaf 2016 de erfpacht in één keer afkopen, in de toekomst een hogere prijs voor hun woning krijgen bij verkoop. Volgens het drietal is verschil in waarde tussen huizen op erfpachtgrond en op eigen grond op dit moment, vooral door de schimmigheid van het systeem, veel te klein. Naarmate huizenkopers de erfpacht binnen het nieuwe stelsel vaker zullen afkopen, zal het pand dus ook meer opleveren op de woningmarkt.

Sinds 1896 worden alle huizen in Amsterdam gebouwd op grond van de gemeente. De huizenbezitter betaalt hier pacht voor.

Maar de hoogte van dat bedrag kwam zeer willekeurig tot stand, mensen werden vaak verrast door gigantische stijgingen in de erfpacht. Deze praktijken leverden de gemeente jaarlijks het astronomische bedrag van 90 miljoen euro op. Een jaar geleden kwamen D66, WD en SP aan de macht en die beloofden het systeem grondig te hervormen.

De commissie presenteerde drie varianten, die canons heten, waaruit Amsterdammers in de toekomst kunnen kiezen. Allereerst is er de vaste canon waarbij de huizenbezitter jaarlijks een vast bedrag betaalt aan de gemeente, zoals dat nu ook al bestaat.

Dit bedrag verandert alleen als de bestemming van de grond verandert. Daarnaast is er voor starters een goedkopere keuze, vergelijkbaar met variabele hypotheekrente. Deze canon is aan het begin ongeveer een derde goedkoper dan de vaste canon, maar wordt jaarlijks iets verhoogd met de inflatie en blijft zo langzaam stijgen. Binnen de derde variant biedt de gemeente de mogelijkheid om een eenmalige afkoopsom te betalen. Als dat bedrag is voldaan, mag de stad daarna nooit meer een nieuwe erfpachtrekening sturen.

[Tekst bij foto] Er werden bijna 36.000 handtekening aangeboden door SEBA-voorzit-ter Koen de Lange om het referendum over erfpacht mogelijk te maken; uiteindelijk haalde de gemeente bakzeil.

Woordkeuze

Positief	Negatief
Verandering: - Schoon schip - Hervormen - Nieuwe stap - Opruiming van erfpacht - Einde erfpacht Nieuwe stelsel: - Transparanter - Eenvoudiger - Objectief - Geef erfpachter keuze - Advies om glashelder te communiceren - Aanbod wordt aantrekkelijker (Vastgoedjournaal) - Amsterdammers mogen blij zijn met de nieuwe erfpachtregels (Vastgoedjournaal) - Goed voor de toekomst - '*Hear hear*': eenduidige eenvoud - Het schone schip is ook welkom in de haven - Vrije keuze - Vrijkopen Commissie: - Een commissie met hele wijze heren Algemeen erfpacht: - Financieel heel aantrekkelijk om voor erfpacht te kiezen	Huidige stelsel: - Onduidelijk - Kostbaar - Kreupel - Niet transparant - Ondoorgrondelijk - Niet te bevatten - Te ingewikkeld - Schaamteloze afroming - Gemeente veegt eigen straatje schoon (SEBA) - Het systeem met taxateurs voor de erfpacht werkt niet - PvdA-pacht Commissie/advies: - Geen magische formule - Een gemiste kans (SEBA) - Niet veel nieuws - 3 Voorstellen zijn weggevertjes - Commissie heeft zitten blowen - Geen enkel element van inzicht (SEBA) - Ingewikkeld en dik [rapport] - De methodiek klopt niet, dit is heel duur dubbel werk. - Gemeente en deskundigen liggen ver uit elkaar Korting: - Korting een onaanvaardbaar cadeau aan de huizenbezitter (PvdA) - Gemeente mag genereuze korting geven - Geef de koopwoningbezitter ook eens een voordeeltje, wij zorgen ook voor een goede middenstand en voor ruime inkomsten voor de stad (reactie op AT5) Nieuwe stelsel: - Huizeneigenaar gaat de rekening betalen - Dankzij erfpacht heeft Amsterdam een rijke stedenbouwkundige traditie. Gooien we dat te grabbel? Laten we stedenbouw nu aan de markt over? - De kromme stok om een rechte slag

	te slaan - Het domste wat de gemeente kan doen [i.v.m. financiële risico voor gemeente] - Pas op voor badkamerboete