reacties

(10)(2e)
Geachte mijnheer (10)(2e)

Hartelijk dank voor uw bericht.
Op dit moment werken wij aan een bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie.
Dit betekent dat we het advies bestuderen en uitwerken.
Tijdens dit proces consulteren we deskundigen (zoals makelaars, bankiers en notarissen) en belanghebbenden, met name erfpachters (ofwel: eigenaren van een erfpachtrecht).
Hierna bepaalt het college van burgemeester en wethouders haar standpunt.

Alle vragen, aandachtspunten en adviezen die wij in dit proces ontvangen, wegen wij zorgvuldig.
Wij danken u daarom ook voor uw inbreng.
Graag attendeer ik u erop dat wie dat wil, kan meedenken en -praten in het klantenpanel.
Kijk voor meer informatie op: www.amsterdam.nl/erfpacht.

Vriendelijke groet,
(10)(2e)
Gemeente Amsterdam
Erfpacht en uitgifte

6 juli 2015, 13:51

drs. (10)(2e)
Los van het onjuiste gebruik van de juridische begrippen (woningen op erfpachtgrond zijn erfpachtrechten; door natrekking is de gemeente ook eigenaar van d opstallen. Bij opstalrecht blijft de opstalhouder wel eigenaar!). Inderdaad is de waarde van een erfpachtrecht soms een veelvoud van de opstalwaarde, met name als het om oude uitgiften gaat met het in het verre verleden vastgestelde nominale canon. Ik ken rechten die meer dan 10 x de oorspronkelijke bouwkosten opbrengen. Oorzaak: lage canon. De pijn zit bij dan bij de nieuwe eigenaar(erfpachter bestaat juridisch niet; wel eigenaar van een erfpachtrecht!) die een vermogen heeft getaald en kort daarna met een canonherziening wordt geconfronteerd.
Daarom kunnen de voorstellen van de commissie nooit voor iedereen gelijk gelden: Je hebt mensen die duur hebben gekocht en inmiddels of binnenkort met een canonherziening zijn of worden geconfronteerde en mensen die al lange tijd geleden gebouwd hebben en het voordeel hebben van een van een lage oude nominale canon. Er zijn nog rechten waarvan de canon vóór 1966 is nog 25 jaar nominaal gelijk blijven.
Economisch gezien overigens is de waarde van een erfpacht niet correct te splitsen in grond en opstal. Je kunt wel praktische oplossingen bedenken zoals de commissie doet, maar geven niet in alle gevallen een goed resultaat.

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
SEBA reactie op het advies van de commissie Berkhout

Voor de vernieuwing van het erfpachtsysteem heeft de Wethouder Van den Burg (VVD) een commissie ingesteld om de Gemeente te adviseren over de berekening van de grondwaarde van huizen en bedrijven met erfpachtcontracten. De commissie Berkhout/Brounen/Eichholtz.

Erfpachters hebben geen inspraak gehad op de samenstelling en de opdracht aan deze commissie. SEBA heeft zich begin 2015 tevergeefs tegen deze gang van zaken verzet.

Op 18 juni 2015 heeft de commissie Berkhout haar advies gepresenteerd.

Het voornaamste uitgangspunt in het rapport van de commissie Berkhout is dat de verkoopprijzen van woningen met erfpacht in Amsterdam gelijk zijn aan de herbouwwaarde. Dit is wel erg kort door de bocht. Het is algemeen bekend dat de prijzen die betaald worden voor een bestaande woning veel hoger liggen dan de herbouwwaarde. Het is dan ook jammer dat de uitkomsten van het rapport niet zijn gevalideerd aan daadwerkelijke verkooptransacties in Amsterdam. Hierdoor heeft het advies geen toegevoegde waarde voor het nieuwe erfpachtsysteem. De EUR 200.000 die het advies heeft gekost lijken hiermee weggegooid geld.

De grondwaardecommissie bevestigt wel het standpunt van SEBA dat de prijzen die huiseigenaren voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen betalen veel te hoog zijn. In 2013 had de commissie Francke/Frijns al aangegeven dat vanaf 2000 de erfpachtprijzen gemiddeld 30% te hoog zijn. De Gemeente heeft hier tot nu toe niets mee gedaan om dit recht te zetten.

SEBA is door de Gemeente tot nu toe niet in de gelegenheid gesteld om daadwerkelijk mee te praten over de vernieuwing van het erfpachtsysteem. Ook de commissie Berkhout heeft niets gedaan met de input die SEBA heeft gegeven. Het is de hoogste tijd dat de Gemeente met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren aan tafel gaat om te onderhandelen over het nieuwe erfpachtsysteem. Het proces zoals dit nu verloopt is een doodlopende weg.

Als de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt, betekent dit dat er een vergelijkbaar voorstel komt als het voorstel van toenmalig wethouder Van Poelgeest uit 2013. Beiden gaan uit van het 'residueel berekenen' van de grondwaarde voor bestaande woningen. SEBA wijst dit, samen met 36.000 Amsterdammers die hier een referendum over wilden, af. SEBA zal de Gemeente verzoeken alsnog het referendum over de erfpachtvernieuwing te laten plaatsvinden indien de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt. In de gemeenteraad is afgesproken dat hiervoor niet opnieuw handtekeningen verzameld hoeven te worden.

SEBA heeft op 27 juni een aantal vragen voorgelegd aan de secretaris van de Grondwaardecommissie.
SEBA stuurt op 28 juni een e-mail naar de wethouder en vraagt

(10)(2e)
Einde erfpacht in de steden is terecht. 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. Ook het gegeven dat bij bestemmingswijziging het voordeel aan de overheid zou toevallen wordt ernstig overschat. Ik weet dat de tuinders (bedrijven op basis van erfpacht) die eind jaren 80 in Amsterdam, Sloten, moesten wijken voor woningbouw, zijn uitgekocht op basis van volledige schadeloosstelling, als ware het volle eigendomsbedrijven. Zelfs de situatie dat de contracten op hun einde liepen kon door de overheid niet als "maatschappelijk voordeel" worden binnengehaald. Regelmatig verschijnen er in de pers ach- en wee- verhalen als gevolg van toepassingen van erfpacht. Een opruiming van erfpacht in de grote steden is daarom positief. Dat in Amsterdam het begrip eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro gehandhaafd blijft, komt dicht bij afschaffing. Het moet dan maar gezien worden als een rudiment uit een vervlogen tijdperk. Het nu uitgebrachtte advies is daarom een stap in de goede richting
Haarlem 20 juni 2015
(10)(2e) voormalig beleidsadviseur LTO Noord

20 juni 2015, 11:26

(10)(2e)
Een duidelijk rapport, in zoverre dat er nu een aanbeveling ligt hóe de waarde te bepalen. Nu de uitvoering nog.
In het bijzonder wanneer we het hebben over bestaande woningen met (al dan niet) afgekochte erfpacht. Er zijn hier 2 elementen:
1. de Woz waarde
2. Het schatten van bouwkosten en waardevermindering van de opstal op wetenschappelijke basis.
Die wetenschappelijke basis intrigeert mij. Ik kan mij voorstellen dat deze parallel loopt aan de primaire kenmerken waarop de Woz waarde van een woning wordt bepaald. Zeker zo belangrijk echter zijn de secondaire kenmerken, die voor de Woz waarde meestal indirect empirisch worden verkregen: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda.
Zolang een huis echter niet ter verkoop wordt aangeboden kunnen inpandig voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan die geheel buiten het zicht van deze Woz waardebepaling blijven.
Ik ben daarom wel heel benieuwd hoe deze waarde verhogingen wetenschappelijk (?) kunnen worden geschat.
Bewoners kunnen in dat geval terecht bezwaar maken tegen een te lage schatting van de waarde van de opstal, temeer daar binnen de Woz waarde ook de grondprijs was inbegrepen, die, zoals nu ook als reden voor de huidige aanpassing wordt aangevoerd, voor de gemiddelde erfpachter ondoorgrondelijk was. Het dan alsnog aanpassen van de Woz waarde lijkt mij dan een gepasseerd station. Dit zal effect zal hebben op de residuele grondwaarde.

19 juni 2015, 19:25

(10)(2e)
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. Uit mijn ervaring weet ik dat bij incidentele verkoop deze prijs zonder meer met 25 % kon worden verhoogd.
Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
Mijn stelling is : Als Amsterdam investeert in het aanmaken van bouwgrond en een ander in de bouw van opstallen, mogen die niet beide een redelijk rendement uit hun investering hebben? Waarom zou de Gemeente met een lager rendement genoegen moeten nemen?

19 juni 2015, 16:14

(10)(2e)
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 ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door (10)(2e) werd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!'

19 juni 2015, 11:30

(10)(2e)
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

(10)(2e)
@ (10)(2e) Kunt u het plaatje vinden? Daar rechts van. D
is het rapport van de commissie de eerste (d.w.z. de bovenst
download.

19 juni 2015, 10:38

(10)(2e)
Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor e fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken.

18 juni 2015, 21:40

(10)(2e)
@ (10)(2e)
Het rapport vindt u onder het kopje 'downloads' op deze pagi

(10)(2e)
Gemeente Amsterdam

18 juni 2015, 11:40

(10)(2e)
waar kan ik het rapport van de grondwaarde commissie downloaden?

18 juni 2015, 11:25

(10)(2e)

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 ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door (10)(2e) werd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!'

19 juni 2015, 11:30
Reactie
Bijdrage 19 juni 2015, 10:38

(10)(2e)

@ (10)(2e) : Kunt u het plaatje vinden? Daar rechts van. Dan is het rapport van de commissie de eerste (d.w.z. de bovenste) download.

19 juni 2015, 10:38
Reactie
Bijdrage 18 juni 2015, 21:40

(10)(2e)

Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor een fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken.

18 juni 2015, 21:40
Reactie
Bijdrage 18 juni 2015, 11:40

(10)(2e)

@ (10)(2e)
Het rapport vindt u onder het kopje 'downloads' op deze pagina

(10)(2e)
Gemeente Amsterdam

18 juni 2015, 11:40
Reactie
Bijdrage 18 juni 2015, 11:25

(10)(2e)

waar kan ik het rapport van de grondwaarde commissie downloaden?

18 juni 2015, 11:25