01142

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 2/1/2016 2:30:53 PM
Subject: Re: uw vragen over erfpacht
Received: Mon 2/1/2016 2:31:07 PM

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Dank voor uw mailbericht. Dit bevat voor mij helaas geen nieuws.
Ik had gevraagd gebruik te maken van het spreekuur met Onder Meer de gestelde vraag, want ik heb nog veel meer vragen. Als 12 februari niet schikt, dan graag zo spoedig mogelijk daarna! Wij zijn tot 12 feb in Engeland, waar onze zoon woont. U kunt ons per mail goed bereiken.

Mijn vrouw en ik zijn redelijk ten einde raad over zoveel onbegrip als spreekt uit de voorstellen van het college.
De alternatieven van het college leiden allemaal tot totaal onbetaalbare en onredelijke uitkomsten. Zou men dat zelf niet zien? Wat een verschil met bijvoorbeeld de uitkomsten van de Marktwaardecommissie! De vraag wordt werkelijk opgeroepen of het college de zittende bewoners/erfpachters de stad uit wil jagen. Wie kan nou 35.000 euro p/jcanon betalen? Dit is de achtergrond van mijn redelijke suggestie om het 'afromen' pas te laten plaatsvinden als er werkelijk wordt verkocht.

Misschien kunt u me per mail alternatieve spreekuurdata doorgeven. Bij voorbaat dank,

Met vr. groet,
5.1.2e 5.1.2e

2016-02-01 14:59 GMT+01:00 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>:

> Geachte heer en 5.1.2e 5.1.2e,
>
> Uw heeft een vraag gesteld over de vernieuwing van het erfpachtstelsel met het verzoek om in een persoonlijk onderhoud hierover van gedachten te wisselen. Zojuist belde ik u om over de vragen en antwoorden van gedachten te wisselen. Met 5.1.2e 5.1.2e sprak ik af om al vast per mail op uw vragen te reageren. Mocht u naar aanleiding van de antwoorden nog van gedachten willen wisselen dan kan dat altijd. Als u me laat weten welke momenten u daarvoor zouden kunnen uitkomen dan bel ik u graag terug.
>
> U heeft de volgende vragen gesteld:
>
> *Waarom is niet gekozen voor een systeem, waarbij de meerwaarde van de grond pas wordt afgeroomd op het moment van vervreemding?*
>
> *Tijdens de informatieve inspraakavond op 26-1 werd verteld dat in de vastgoedprijzen pas 10 jaar voor de vervaldatum het verschil merkbaar wordt tussen erfpacht en volledige eigendom. Dat impliceert dat erfpachters buiten die periode bij vervreemding de volle 'winst' in eigen zak kunnen steken en als ze niet vervreemden de erfpachtcanon louter ervaren als een soort extra WOZ-belasting die anderen niet hebben. Bij de huidige voorstellen wordt die canon cq de afkoopsom zo hoog dat veel zittende en blijvende erfpachters dit niet eens kunnen opbrengen en om die reden zouden moeten verhuizen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?*
>
> *Vreemd dat je als erfpachter bij stilzitten geconfronteerd wordt met een zware last, terwijl er bij verkoop tenminste geld is.*
>
> In antwoord hierop het volgende:
>
> In het huidige voortdurende erfpachtstelsel is het zo dat aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak begint. De canon voor dat nieuwe tijdvak wordt dan bepaald op basis van de waarde van dat moment, en voor een nieuw 50 jarig tijdvak. De meerwaarde van de grond wordt op dat moment, in uw woorden, 'afgeroomd'.
>
> In het eeuwigdurende erfpachtstelsel kunt u zowel gedurende een tijdvak als aan het einde van een tijdvak vrijwillig overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De waarde van eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald op het moment van de overstap.Dat betekent dat als u tussentijds overstapt de waarde kan verschillen ten opzichte van een

383246

moment aan het einde van een tijdvak. Het verschil tussen die 2 is de toe of afname van de woningwaarde in de markt. Ook in het eeuwigdurende stelsel wordt de waarde dus bepaald aan de hand van actuele marktwaarde. De eventuele meerwaarde wordt op dat moment, wederom in uw woorden, 'afgeroomd'.

Het college vindt het belangrijk dat een erfpachter zelf kan kiezen of hij/zij wil overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Zowel aan het einde van het tijdvak als een overstap gedurende het tijdvak zijn vrijwillig. In de overstapregeling die dit jaar zal worden uitgewerkt zal de gemeente de wijze van overstappen nog nader uitwerken. Daarbij zal ook worden gekeken of een moment van vervreemding ook een moment van overstap naar het nieuwe stelsel zou kunnen zijn.

Een erfpachter kan er voor kiezen om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, zoals gezegd is dat geen verplichting. Aan het einde van een lopend tijdvak zal er altijd sprake zijn van een canonherziening op basis van de actuele grondwaarde. Als de erfpachter de overstap maakt naar eeuwigdurende erfpachter zal dat de canon zijn die bij eeuwigdurende erfpacht hoort. Als de erfpachter de overstap niet maakt dan zal het de canon zijn die bij voortdurende erfpacht (niet tijdvak van 50 jaar) hoort.

De erfpachter kan dus een eigen afweging maken.

In de huidige situatie van voortdurende erfpacht worden erfpachters bij canonherzieningen regelmatig geconfronteerd met hogere canonbedragen in het nieuwe tijdvak. Erfpachters die daardoor in de problemen komen kunnen aanspraak maken op een tegemoetkoming in het kader van de: "Beleidsregel in het kader van de subsidieregel in verband met de verhoging van de erfpacht".

Van deze regeling wordt overigens nauwelijks gebruik gemaakt.

Wanneer een erfpachter te maken krijgt met financiële wijzigingen van erfpachtkosten hangt vooral samen met:

-het moment waarop het huidige tijdvak van de erfpachter afloopt want op dat moment wordt de canon altijd (ook in het huidige voortdurende erfpachtstelsel) herzien;

-of de erfpachter er voor kiest om gedurende het tijdvak over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, als gezegd is deze keuze vrijwillig.

Ik hoop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Mocht dat niet zo zijn, of mocht u behoefte hebben om hier telefonisch over van gedachten te wisselen dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e

5.1.2e 1 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.