01299

(10)(2e) @yahoo.com'[(10)(2e) @yahoo.com]
From: (10)(2e)
Sent: Wed 12/2/2015 9:48:52 AM
Subject: RE: vraag van een erfpachter
Received: Wed 12/2/2015 9:48:53 AM

Geachte mevrouw (10)(2e)

Hierbij kom ik zoals beloofd graag terug op uw vraag.
Helaas kunnen wij deze op dit moment nog niet te beantwoorden.
Er ontbreekt nog te veel informatie over hoe de grondwaarden bepaald zullen gaan worden om u nu inzicht te kunnen geven in wat de grondwaarde voor uw woning gaat worden. Daarnaast zijn het adres en de grootte van uw woning van belang bij de berekening.
Maar ook met die informatie is de berekening nu nog niet te maken.

Wij zijn op dit moment nog druk bezig alle uitwerkingen.
Ik kan u wel vertellen dat dat u naar ons idee uitgaat van zeer lage opstalwaarde. In uw rekenvoorbeeld gaat u uit van een grondquote van 80% (grondwaarde van € 200.000 gedeeld door WOZ-waarde van € 250.000). Dat is een uitzonderlijk hoge grondquote. Onze verwachting is dat die lager zal uitvallen, maar dat kunnen we nu nog niet met zekerheid zeggen.

In januari zal er meer bekend worden over de berekening van de grondwaarde.
Dan zal het beter mogelijk zijn een inschatting te maken van wat voor u de grondwaarde gaat worden.Dan is echter nog niet bekend wat het precies zou kosten om over te stappen. De overstapregeling voor erfpachters die vanuit hun huidige contract over willen naar eeuwigdurende erfpacht, is eind volgend jaar gereed. U kunt hier dan nog op inspreken, voordat deze definitief wordt.
Pas dan kunnen wij u een concreet aanbod doen, van toepassing op uw specifieke situatie.
Overstappen is daarbij overigens vrijwillig, u hoeft dit niet te doen.

Informatie over het moment waarop er rekenvoorbeelden zijn, de verdere ontwikkelingen rondom eeuwigdurende erfpacht en de inspraakmomenten kunt u volgen via www.amsterdam.nl/erfpacht, waar u zich ook kunt abonneren op de nieuwsbrief.
Dan wordt u vanzelf op de hoogte gehouden van de laatste stand van zaken.

Ik had u graag een concreter antwoord gegeven, maar hoop uw vraag voor nu voldoende te hebben beantwoord,

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: (10)(2e) [(10)(2e) @yahoo.com]
Verzonden: woensdag 25 november 2015 12:52
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: Re: (10)(2e) FW: Binnengekomen vraag (2015-0564630)

Geachte mevrouw [redacted]

Heel hartelijk dank voor uw antwoord.
Ik heb nog een vraag over het nieuwe erfpachtstelsel.
Als dat nodig is, wil ik hiervoor ook nog wel het standaard vragenformulier invullen.

Mijn vraag gaat over de bepaling van de grondwaarde in het nieuwe erfpachtstelsel..
De formule hiervoor is:
grondwaarde = woz waarde - opstalwaarde (= herbouwkosten x verouderingsfactor).

Als ik deze formule toepas op mijn woning, dan is de woz waarde € 250.000.
De herbouwkosten van de woning zullen hoogstens €75.000 zijn.
De woning is 30 jaar oud. Je zou dan een verouderingsfactor van 2/3 er op kunnen zetten, zodat de opstalwaarde € 50.000 wordt.

De grondwaarde wordt dan € 250.000 - € 50.000 = € 200.000.
In de koopakte van 2005 is de grondwaarde gesteld op € 60.000.
Op basis van de formule van het nieuwe erfpachtstelsel zou je dan in 2016 méér dan een verdrievoudiging van de grondwaarde krijgen.

Kunt u zeggen of deze berekening min of meer klopt?

Met vriendelijke groet,

Mevr. [redacted]
Amsterdam

On Tuesday, November 24, 2015 3:38 PM, [redacted] < [redacted]@amsterdam.nl> wrote:

Geachte mevrouw [redacted]

Zeker wil ik uw vraag beantwoorden, of vaste canon doorloopt na 50 jaar.
Kort gezegd is het antwoord: ja, die loopt door na 50 jaar.
Hieronder geef ik u graag een toelichting.
De Grondwaardecommissie die de gemeente adviseerde over het nieuwe erfpachtstelsel stelde voor om de erfpachter drie betalingsvormen aan te bieden:
-vaste canon
-geïndexeerde canon
-afkoop.
Het college van Burgemeester en Wethouders 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.

Mocht er inderdaad (ook) een vaste canon komen, dan geldt hiervoor net als bij de geïndexeerde canon, dat deze doorloopt na 50 jaar.

Wanneer u echter in een keer afkoopt, hoeft u nooit meer iets te betalen en degenen die na u de woning kopen of erven, ook niet.
Zoals gemeld kunt u zich er op moment van overstap over laten adviseren, wat voor u met oog op uw individuele financiële situatie het meest aantrekkelijk is.

Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord en wens u nog een fijne dag.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@yahoo.com]
Verzonden: dinsdag 24 november 2015 15:24
Aan: (10)(2e)
Onderwerp: Re: (10)(2e) FW: Binnengekomen vraag (2015-0564630)

Geachte mevrouw (10)(2e)

Hartelijk dank voor uw antwoord.
U heeft nog niet aangegeven of bij een vaste canon de erfpacht ook doorloopt na 50 jaar. Wilt u me dat nog even zeggen?

Met andere woorden: is de vaste canon een afbetaling, of is het net als de indexcanon een gebruiksvergoeding (grodnhuur)?

Met vriendelijke groet,

Mevr. (10)(2e)
Amsterdam

On Tuesday, November 24, 2015 1:48 PM, (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl> wrote:

Geachte mevrouw (10)(2e)

Hartelijk dank voor uw bericht.

01299
U vraagt of er in het nieuwe stelsel bij canonbetaling na 50 jaar nog steeds betaald moet worden, of dat er dan sprake is van eeuwigdurende afkoop.

Hieronder geef ik graag antwoord op uw vraag.

Vanaf het moment dat u overstapt op eeuwigdurende erfpacht, wordt de jaarlijkse vergoeding (canon) voor eens en altijd vastgesteld - mits het gebruik van de grond niet verandert. De vergoeding wordt alleen nog aangepast aan de inflatie.
U kunt er ook voor kiezen om de vergoeding in een keer af te kopen. Dan hoeft u nooit meer iets te betalen zolang u het gebruik van de grond niet wijzigt.
Wanneer u in een keer afkoopt, hoeft u nooit meer iets te betalen en degenen die na u de woning kopen of erven, ook niet.

In beide gevallen weet u precies waar u aan toe bent als het gaat om de lasten van uw woning of uw bedrijfspand. Dat geeft zekerheid.
Het zijn echter wel twee verschillende opties. Geïndexeerde canonbetaling loopt door, ook na 50 jaar.
Te zijner tijd kunt u zich erover laten adviseren, wat voor u met oog op uw individuele financiële situatie het meest aantrekkelijk is.

Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord.
Mocht u nog aanvullende vragen hebben, dan hoor ik graag.
Veel informatie is ook te vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht, onder het kopje: 'Erfpacht gaat op de schop'.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Hieronder staat de samenvatting van het ontvangen formulier.

Details van de vraag / klacht / melding	
Hebt u een vraag, een klacht of doet u een melding openbare ruimte?	**Vraag**
Omschrijf hier zo nauwkeurig mogelijk uw vraag:	**Als je in het nieuwe erfpachtstelsel een vaste canon of een indexcanon betaalt, is de grond dan na 50 jaar helemaal afbetaald? Of blijft de erfpachter dan ook nog na die 50 jaar erfpacht betalen?**
Uw gegevens	
Spreek mij aan met:	**Mevrouw**

01299

Achternaam: (10)(2e)

Voorletters: (10)(2e)

E-mail: (10)(2e) @yahoo.com

Telefoon overdag: (10)(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.

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.