00310

From: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 10/14/2015 11:28:42 AM
Subject: RE: aanvullingen Q&A
Received: Wed 10/14/2015 11:28:43 AM

Dank je wel 5.1.2e .
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 16:32
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: aanvullingen Q&A

Zie de antwoorden hieronder
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 13:43
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: aanvullingen Q&A

Ha 5.1.2e ,
Hierbij verzoek voor beantwoording/check.
Ik weet niet of alles bij jou hoort?
Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?
Antw.: *Check* 5.1.2e
Dat is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Een vaste canon biedt u de zekerheid dat u elk jaar precies dezelfde canon betaalt. Een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd is bij aanvang lager maar neemt wel toe met de inflatie. Hoe hoog de inflatie zal zijn is niet vooraf bekend. Deze beide canonvormen kunt u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, aftrekken voor de inkomstenbelasting.
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. De fiscale gevolgen zijn wel anders dan bij de vaste of indexcanon. Mocht u afkoop overwegen, dan kunt u zich erover laten adviseren of dit bijvoorbeeld ook fiscaal het meest aantrekkelijk is.
Kortom; u doet er goed aan om voor uw specifieke situatie advies in te winnen.
Wat is het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht eneigendom?
Antw.: *check* 5.1.2e
Bij (eeuwigdurende) erfpacht blijft de grond eigendom van de gemeente. Een erfpachter heeft het recht om de grond en het daarop gebouwde pand te gebruiken tegen een vooraf vastgestelde vergoeding en voor een vastgelegde termijn. Bij eeuwigdurende erfpacht is deze termijn oneindig.
In het erfpachtcontract is de bestemming en toegestane volume vaak vastgelegd. Wanneer dit moet worden aangepast kan dit reden zijn tot aanpassing van de financiele voorwaarden (de hoogte van de canon of een aanvullende afkoopsom).
Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente? *Check* 5.1.2e ?
Antw.: *De Rekenkamer heeft dit in 2012 onderzocht. In haar onderzoek constateert zij dat iets minder dan de helft van de tussen de 2004 en 2008 verstuurde gemeentelijke aanbiedingen wordt geaccepteerd. Zie bladzijde 10 van het rapport "Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht"*

http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2012/07/canonherziening_ONDZrapport_tekst.pdf

http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/canonherzieningen-einde-tijdvak-de-gemeentelijke-aanbiedingen-onderzocht/

Is de aanbieding van de gemeente te hoog?
De gemeente Amsterdam doet continue onderzoek naar de grondwaarde in Amsterdam. De grondwaarde wordt berekend op basis van de residuele grondwaardemethode, een alom wetenschappelijk aanvaarde methode om de grondwaarde te bepalen. De gemeente Amsterdam baseert haar aanbieding bij einde tijdvak op de meest recente inzichten ten aanzien van de grondwaarde. De grondw[illegible] wordt met 25% gedeprecieerd omdat het een bebouwde kavel betreft en het een voortdurend erfpachtcontract is. Op deze manier is het de bedoeling geen te hoge aanbiedingen aan erfpachters te sturen.

00310

Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?
Antw. *Even bij team CHET van Erfpacht vragen*

Als ik mijn bedrijfspand of huis verkoop, verkoop ik dan ook de (afgekochte) erfpacht?
Antw.:

In feite verkoopt u een erfpachtrecht. Aan dat erfpachtrecht is verbonden het recht om de grond en de opstallen erop te gebruiken.

(juridische check bij 5.1.2e)

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Vernieuwing Erfpachtstelsel
Gemeente Amsterdam
M: 5.1.2e
E: 5.1.2e @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.