To: (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 2/22/2017 1:22:09 PM
Subject: RE: erfpachtinspraak
Received: Wed 2/22/2017 1:22:10 PM

Ho (10)(2e)n (10)(2e).

Pogingen en kanttekeningen in groen.

Het antwoord op de vraag over de depreciatie heb ik met knip- en plakwerk "gejat" uit het grondprijsbeleid omdat ik daarin geen ruimte wil geven voor interpretatieverschillen.

Groeten,

(10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: woensdag 22 februari 2017 10:03
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: erfpachtinspraak

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Wat een lastige vragen. Hierbij in rood mijn conceptantwoorden. Ik heb echter niet op alle vragen een antwoord.
(10)(2e), zou jij mee willen kijken en heb jij antwoord op vragen:

- 2;
- 3;
- 5;
- 7;

Groeten (10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 20 februari 2017 15:09
Aan: (10)(2e), (10)(2e) van
Onderwerp: FW: erfpachtinspraak

Hoi (10)(2e),
Zou je mij kunnen helpen bij onderstaande mail. Hij heeft Corten De Geer in de cc genoemd, dus beantwoording moet zorgvuldig. Ik heb in het geel mijn eerste ingeving aangegeven.
Dank en groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@suezcapital.nu]
Verzonden: vrijdag 17 februari 2017 6:57
Aan: Inspraak erfpacht
CC: (10)(2e)@cortendegeer.nl
Onderwerp: erfpachtinspraak

Goedendag,
In het kader van inspraak/erfpachtregeling heb ik de volgende vragen voor u:

1. Bij de toelichting AB 2016 staat het volgende: "Afkoop is voor altijd. Alleen in geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd."

Dit is heel breed geformuleerd.

- Indien wordt opgelegd dat we eigendom kunnen verwerven in de toekomst, hoe gaat u dat waarderen? Zal daar dan voor betaald moeten worden, en hoeveel?
  De gemeenteraad is in meerderheid voor handhaving van het erfpachtstelsel. Verwerving van de bloot eigendom is daarom niet aan de orde. Het is dan ook niet mogelijk inhoudelijk in te gaan op koopsommen en voorwaarden die de gemeente bij een mogelijk toekomstige verkoop zal hanteren. Overigens kan van eenzijdig opleggen geen sprake zijn; ook de verwerving van bloot eigendom kan uitsluitend plaatsvinden nadat daarover overeenstemming is bereikt.
- Hoe waardeert u nu het eigendomsrecht tov de erfpachtsituatie?
  Uit de voorliggende voorstellen kunt u afleiden, dat de gemeente bij een op basis van WOZ-waarde x BSQ bepaalde grondwaarde van eigendom een discount van 10% hanteert om tot de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht

te komen. Het verschil tussen de grondwaarde van eigendom en de onder de huidige algemene bepalingen voor uw erfpachtrecht geldende grondwaarde is daarmee niet gegeven.

∀ Concreet, kunt u andere voorbeelden geven waarop wijzigingen kosten voor erfpachters kunnen opleveren?

In de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB2016) is een aantal verplichtingen, verboden en termijnen opgenomen voor afwijking waarvan de gemeente vrijstelling of toestemming moet verlenen. Als de gemeente die toestemming of vrijstelling wil verlenen, kan zij daaraan herziening van de canon verbinden; dit is geregeld in artikel 20 van de AB2016. In dat artikel zijn deze situaties limitatief opgenomen. Met verwijzing naar het artikel waarin verplichting, verbod of termijn is gesteld, gaat het:

- artikel 4 – vrijstelling voor afwijking van het overeengekomen bouwplan en/of van de termijn waarbinnen de bebouwing en terreininrichting voltooid moet zijn
- artikel 5 – toestemming voor overdracht van erfpachtrecht voor bebouwing is voltooid en in gebruik is genomen;
- artikel 9 – vrijstelling voor afwijking van gebruik overeenkomstig de bestemming en toegestaan gebruik; (voorbeeld wijziging woning naar kantoor)
- artikel 10 – vrijstelling van verplichting tot het in stand houden van de opstallen en/of het verbod tot sloop of wijziging van de vloeroppervlakte; (NB: in lid 5 van dit artikel is geregeld dat aan uitbreiding in de regel geen canonverhoging is verbonden voor erfpachter-bewoners)
- artikel 11 – toestemming (verlenen bevoegdheid) tot splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht
- artikel 12 - toestemming (verlenen bevoegdheid) tot uitgifte ondererfpacht.

De omzetting naar vol eigendom is niet doorberekend. Hier kan ik daarom helaas geen antwoord op geven. Eigendomsrecht wordt niet gewaardeerd.

De zinsnede waarna u verwijst is in de toelichting op de AB 2016 opgenomen om een vergelijking te maken tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Met dit schema wil de gemeente uitleggen dat de afkoop in het voortdurende stelsel steeds een afkoop voor de periode van 50 jaar is en bij eeuwigdurende erfpacht een afkoop voor altijd. Dit betekent zolang er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, omzetting naar vol eigendom valt hier buiten en is geen onderdeel van de plannen die nu voorliggen. Daarbij is inderdaad aangegeven dat de canon en dus de afkoopsom kan veranderen als de erfpachter een wijziging aanvraagt in het erfpachtrecht. Een voorbeeld hiervan is een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld als u van uw woning een hotel of kantoorruimte maakt.

2. Inzake art 20 AB 2016: Indien erfpachter wil verbouwen, anders inrichten, splitsen etc etc kan er achteraf een aanvullen de canonbijdrage cq koopsom worden gevraagd. Hier geldt (lid 5) dat die na te betalen koopsom volgt omdat het OG meer waard is geworden. Maar indien de waarde minder wordt, betaalt u volgens artikel 5 niet een deel van de koopsom achteraf terug.

∀ waarom niet?

Een bepaling met gelijke strekking is ook opgenomen in eerdere algemene erfpachtbepalingen (zie ondermeer AB200 artikel 12 lid 3 en AB1994 artikel 14 lid 3 in www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/verzameling-ab) en het beleid "Bestemmings- en bebouwingswijziging" dat is vastgesteld ter uitvoering van die en andere algemene bepalingen. De achtergrond is dat de gemeente een economisch laagwaardiger gebruik niet met een canonverlaging wil faciliteren. Dat laagwaardiger gebruik is immers gevolg van het verzoek van de erfpachter om wijziging van het erfpachtrecht, voor welke wijziging de gemeente toestemming wil verelenen. Overigens bevat de slotzin van artikel 20 lid 5 wel de mogelijkheid tot canonverlaging als dat in het gemeentelijk belang is; dat kan aan de orde zijn bij bijvoorbeeld transformaties die van groter betekenis zijn dan het recht dat getransformeerd wordt.

∀ Waarom wordt dit zo eenzijdig bepaalt terwijl publiekelijk is aangegeven dat je met de eeuwigdurende afkoop soort van eigenaar bent geworden?

Ook met eeuwigdurende erfpacht blijft sprake van erfpacht met de daaraan verbonden verschillen met eigendom. Dat staat niet in de weg aan de constatering van de grondwaardecommissie, dat de waarde van eeuwigdurende erfpacht nadert aan de waarde van vol eigendom. Daarnaast is geen sprake van een eenzijdige oplegging. De vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht of overstap naar eeuwigdurende erfpacht vindt immers plaats op basis van een tussen de gemeente en de (aspirant)-erfpachter bereikte overeenkomst. Deze overeenkomst komt tot stand door acceptatie van een gemeentelijke aanbieding, waarin alle erfpacht, financiële en andere voorwaarden zijn opgenomen, die de gemeente verbindt aan die aanbieding en het op basis van een bereikte overeenkomst te vestigen eeuwigdurende erfpachtrecht. De (aspirant)-erfpachter is niet verplicht het gemeentelijk aanbod te aanvaarden en kan dat afwijzen.

Doen we nooit, waarom, geen idee. (10)(2e) ?

Weet jij dat (10)(2e) ?

3. De grond waarde wordt uitermate ingewikkeld en ondoorzichtig (BSQ) berekend. Daarboven op neem ik een aantal beperkingen over die Algemene Bepalingen 2016 legt op de erfpachter te aanzien van het gebruik van de grond als ware deze eigenaar. Om er een aantal te noemen:

∀ Art. 9 het is niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
∀ Art. 10 & art. 20: je moet je huis verplicht in staat houden, je mag het vloeroppervlak niet wijzigen, niet uitbreiden tenzij je daar foor aan de gemeente voor gaat betalen.
∀ Art 11: ook voor splitsen samenvoegen e.d. wordt geen goedkeuring gegeven mits er bij betaald gaat worden aan de erfpachtafkoop.
∀ Art 12: erfpachter mag de zaak niet in ondererfpacht geven
∀ Art. 17: bij discussie met de Gemeente heeft de altijd het recht om je huis te betreden
∀ Art. 18: voldoet de erfpachten niet aan de voorwaarden uit ab2016, kan de gemeente een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon.
∀ Art. 23: als je niet voldoet aan de hele rits eenzijdige bepalingen van de AB 2016 kan de Gemeente eenzijdig het erfpachtcontract opzeggen en feitelijk gedwongen mijn erfpachtrecht (met daarop mijn huis) verkopen.
∀ Art 25: In het kader van algemeen belang kan de Gemeente het erfpachtcontract opzeggen en feitelijk gedwongen mijn erfpachtrecht (met daarop mijn huis) verkopen. Het algemeen belang is niet nader uitgelegd. Hoe dan ook betekend het een tweede mogelijkheid te zijn naast onteigening op grond van de onteigeningswet.

Naar onze mening is enige nuancering bij uw weergave op zijn plaats.

– De gemeente heeft in 1896 voor het erfpachtstelsel gekozen ondermeer om naast en/of in aanvulling op het publiekrecht meer invloed te hebben op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen. Dat element is in de loop der jaren met de veranderingen in het publiekrecht wil aan veranderingen onderhevig geweest, maar nog altijd van kracht. In een waardevergelijking met eigendom wil dat zeggen dat de eigendom steeds beschouwd moet worden met inachtneming van de inperkingen die daarop vanuit het publiekrecht gelden.
– Artikel 10 – als hiervoor reeds aangegeven is in lid 5 geregeld onder welke voorwaarden geen canonverhoging is verbonden aan uitbreiding van een woning door erfpachter-bewoners
– Uw interpretatie van artikel 17 sluit niet aan op de gemeentelijke uitoefening van vergelijkbare bevoegdheden (zie AB2000 artikel 28 lid 4, AB1994 artikel 27 lid 4)
– Als reeds eerder gemeld, is in artikel 23 geen sprake van een aantal eenzijdig opgelegde bepalingen maar om aan het erfpachtrecht verbonden voorwaarden, die voorafgaande aan de vestiging van het erfpachtrecht of de overstap uit een voortdurende erfpacht in vrijheid tussen gemeente en (aspirant)erfpachter zijn overeengekomen.
– Met betrekking tot de beëindiging om redenen van algemeen belang (artikelen 25 en 26) is nadrukkelijk een met onteigening vergelijkbare situatie bedoeld. De in leden 3 tot en met 5 omschreven procedure biedt met onteigening vergelijkbare waarborgen, waaronder de voor de beëindiging geldende inhoudelijke motivering van de redenen van algemeen belang.

Vragen:

∀ Wat zijn de beweegredenen om erfpacht in stand te houden tov erfpacht?

Als hiervoor gesteld heeft de gemeenteraad in meerderheid voor handhaving van het erfpachtstelsel gekozen.
Dit is een politieke keuze. De meerderheid in de coalitie is voor behoud van erfpacht.

∀ Kunt u inzicht geven hoe de door u gehanteerde systematiek van de grondwaardering rekening heeft gehouden met bovenstaande factoren?

De grondwaardecommissie oordeelde op pagina 93 van haar rapport van 18 juni 2015 (zie www.amsterdam.nl/publish/pages/735545/gwc_rapport.pdf) dat het verschil tussen de eeuwigdurende afkoopsom en de waarde van eigendom niet exact te bepalen is, maar dat dit verschil op basis van een extrapolatie van bestaand wetenschappelijk onderzoek naar schatting minder dan 5% bedraagt. In de voorstellen is dit in de afslag van 10% verdisconteerd.

Ik weet niet waar hij het over heeft. @ (10)(2e) : weet jij dit? Is dat de 10%? Is dit het juiste antwoord? 'Deze depreciatie van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betkent dat er minder handelingsvrijheid is voor erfpachters (door bijvoorbeeld de door u genoemde beperkingen) in vergelijking met mensen op eigen grond.

∀ Waarom is – met bovenstaande beperkingen – een 'korting' geboden van 10% uit hoofde van de erfpachtbeperkingen terwijl die korting 10 jaar geleden nog ca 40-45% was?

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is op 7 december 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie:
- dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen)
- en dat daarom een afslag van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is.

Met de WOZ-methode wordt de waarde van de bebouwde grond bepaald en dat betekent dat het onlogisch is om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. Er is echter nog steeds wel sprake van een bestaande contractrelatie waardoor het logisch is om die component

van de depreciatie in stand te laten. Om die reden kiest het college er voor om uit te gaan van een depreciatie van 10% voor de nieuwe methode van grondwaardebepaling..

Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie). Deze depreciatiefactor is opgebouwd uit twee delen: een deel als vergoeding aan de erfpachter om te komen van bouwrijpe grond tot bebouwde grond (15%) en een deel als coulance wegens het bestaand erfpachtrecht (10%).
De onderbouwing van de depreciatiefactor wegens de bebouwde situatie komt voort uit het feit dat de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. In het oude beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. De waarde van bebouwde en bouwrijpe grond zijn niet gelijk aan elkaar omdat er alleen sprake is van bouwrijpe grond na slopen van de opstallen. Het feit dat de grond bebouwd is, brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw te realiseren opstallen. De depreciatie hiervoor is vastgesteld op 15%.
Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren. In onderhavig beleid is losgelaten om de waarde van bouwrijpe grond voor bestaande rechten te bepalen en wordt bij de waardebepaling aangehaakt bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwwaarde in de waardebepaling van bebouwde grond. Om deze reden vervalt de onderbouwing voor de 15% in de depreciatie. De depreciatie wordt 10%, de bestaande contractrelatie is immers onverminderd van kracht. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugt.
De vorenstaande onderbouwing kunt u nalezen op pagina 13 in paragraaf "Depreciatie van de grondwaarde" in het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten" (zie www.amsterdam.nl/publish/pages/822724/2_1_grondwaardebepaling_voor_bestaande_erfpachtrechten.pdf).

∀ Hoe heeft u de 10% korting samengesteld, rekening houden met de hele trist beperkingen als neergelegd in AB 2016? Oftewel, splits u de 10% svp uit over de diverse beperkingen.

Ik heb geen idee. [redacted] (10)(2e) : weet jij dit? Is dat de 10%? Is dit het juiste antwoord? 'Deze depreciatie van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betkent dat er minder handelingsvrijheid is voor erfpachters (door bijvoorbeeld de door u genoemde beperkingen) in vergelijking met mensen op eigen grond.

Ik verwijs u kortheidshalve naar mijn antwoorden op uw 2 voorgaande vragen. Hieruit blijkt, dat er geen koppeling uitsplitsing is van de depreciatie van 10%.

4. Graag wil ik gedetailleerd inzicht in de BSQ berekening. Waar in Noord iemand kan afkopen voor € 5000,- moet iemand in Zuid € 100.000,- betalen om ineens af te kopen. Dat grond in Zuid duurder is begrijpen we, maar graag ontvang ik een onderbouwing van de bizarre verschillen?

De wijze waarop de buurstraatquote bepaald is, staat beschreven in de notitie "De Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten". In hoofdstuk 3 van deze notitie staat beschreven op welke wijze de gemeente de opstalwaarden heeft bepaald. Kort samengevat komt het er op neer dat de ramingen voor verschillende bouwtypes gedaan zijn door een extern bouwkostenbureau. Hierbij is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies voor de diverse bouwtypologieën; in een straat kunnen meerdere types zijn, zoals hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen. In dit hoofdstuk staat aangegeven van welke inrichting en kwaliteitsniveau is uitgegaan bij de bepaling van de opstalwaarde, dat rekening is gehouden met de grootte van de woning, de locatie, de WOZ-waarde en dat de bijkomende kosten zijn meegenomen. De gemeente acht het mogelijk om woningen te herbouwen voor deze gehanteerde opstalwaarden. De notitie "De Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten" zal na definitieve vaststelling door het college voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden.~~U vindt de notitie hier:~~https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/documenten-o/e

De achterliggende gegevens van de berekeningen worden echter niet verstrekt, onder meer omdat de WOZ-waarden met peildatum 1-1-2014 niet openbaar zijn. Van de Dienst belastingen heeft de afdeling Erfpacht en Uitgifte toestemming gekregen om de WOZ-waarden te gebruiken voor de berekeningen, maar niet om deze zelf openbaar te stellen.

5. Heeft u vermogensnivellering mee laten wegen in uw berekeningen?

Geen idee... [redacted] (10)(2e) ? ;-)

Zoals uit de notitie "Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten" blijkt is dit voorgenomen beleid voor woningen uitsluitend gebaseerd op WOZ-waarden, herbouwwaarden en daarvan afgeleide buurtstraatquotes. De vermogensontwikkeling van de erfpachters is daarin niet betrokken.

01269

6. Bij de berekening bij mijn huis is door de rekentool geschetst dat ik per 2057 jaarlijks ca € 25000 erfpacht moet betalen (+inflatie). Gaat die inflatie berekening in per heden of per 2057?

De vanaf de einddatum van het huidige erfpachttijdvak geldende canon wordt bepaald op basis van de bij overstap vast te stellen eeuwigdurende canon en de feitelijke inflatie vanaf dat moment.

Inflatie gaat in vanaf het moment van overstap.

7. Indien de inflatie per heden gaat meerekenen, waarom wordt dan mijn erfpacht verviervoudigd tov ingang contract in 2017?

De correctie aan de werkelijk optredende inflatie is geregeld in artikel 7 leden 4 en volgende van de AB2016. Rekening houdend met de doelinflatie van de ECB van 2% is een nominale verviervoudiging van de bij overstap vast te stellen canon alleen aan de orde bij een verlengd afgekocht erfpachtrecht waarvan de einddatum van het verlengde tijdvak 70 jaar na datum overstap ligt. Ook in een dergelijk geval past nuancering van de bij een inflatie van 2% dan optredende verviervoudiging omdat die immers afgezet moet worden tegen de koopkrachtontwikkeling over die periode, die normaal gesproken in een redelijke verhouding tot de cumulatieve inflatie staat. Als ik met dit antwoord ben uitgegaan van een onjuiste interpreteer van uw vraag, zal ik daarop graag opnieuw ingaan op basis van de door u te geven inkadering van uw vraag.

Geen idee... pff. (10)(2e) **?**

8. Heeft gemeente een doorrekening gemaakt van de bevolkingssamenstelling over 50 jaar qua inkomen, vermogen, nationaliteit, en hoe gaat dit nieuwe rekensysteem hier invloed op hebben?

De gemeente heeft uitsluitend de financiële gevolgen in beeld gebracht, die inzicht geven in de ontwikkelingen van de gemeentelijke inkomsten over een periode van 100 jaar bij verschillende overstapscenario's onder een aantal aannames ten aanzien van ondermeer inflatie, rente, waarde- en kostenontwikkelingen (zie rapport www.amsterdam.nl/publish/pages/822724/1_3_rebelrapport_herziening_erfpachtstelsel_-_analyse_van_de_financiele_effecten_-_13-12-2016.pdf). Er is geen onderzoek verricht naar eventuele effecten op de door u aangegeven aspecten.

Voor de financiële analyse van de herziening verwijs ik graag naar het bijgevoegde Rebelrapport. Ik weet niet waar hij het verder over heeft... Is denk ik het enige wat je kunt doen idd

Met vriendelijke groet.

(10)(2e)

Rubensstraat (10)(2e)