To: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Wed 8/17/2016 11:22:53 AM
Subject: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam
Received: Wed 8/17/2016 11:22:55 AM

En ik heb nog een kleine tekstuele aanpassing gedaan in antwoord bij vraag 7.

Van: (10)(2e)
Verzonden: woensdag 17 augustus 2016 12:29
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Hoi (10)(2e)

Ik heb buiten een kleine aanpassing in vraag 4 geen opmerkingen (wel enige aanpassingen inde lay-out).

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: woensdag 17 augustus 2016 12:10
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Beste mensen,

Dank voor jullie reactie.

Met verwerking van alle input voor een reactie aan meneer (10)(2e) stel ik dit antwoord voor.

Graag nog eenmaal jullie kritische blik:

=.=.=

Geachte meneer (10)(2e)

Hartelijk dank voor uw mail van 3 augustus. In navolging van de ontvangstbevestiging die wij u eerder stuurden, ga ik hieronder inhoudelijk in op de vragen die u stelde.

Vooraf wil ik graag ingaan op het onderscheid dat u in uw vragen maakt tussen de gemeente en de erfverpachter. Dit onderscheid gaat waarschijnlijk over de publiekrechtelijke verhouding met de gemeente als overheid enerzijds, en de privaatrechtelijke verhouding met de gemeente als erfverpachter anderzijds.

Voor de gemeente in haar publiekrechtelijke rol als vergunningverlener en subsidiegever geldt in algemene zin, dat de gemeente als erfverpachter nooit toestemming zal geven voor aanpassingen van een erfpachtrecht die niet met het publiekrecht verenigbaar zijn of waarvoor geen (omgevings-)vergunning kan worden afgegeven.

In de antwoorden hieronder ga ik in de regel uit van de gemeente als erfverpachter.

1. *Wat is de invloed van de erfpachtstelselherziening op uw beleid voor woning onderhoud en uw beleid voor woning verbetering? Welke eventuele verschillen zijn er hierbij tussen het lopende contract houden of overstappen naar het nieuwe contract?*

   De stelselwijziging op zichzelf heeft geen gevolgen voor onderhoud aan of verbetering van uw woning.(Zie ook het antwoord op uw vraag 2.) In grote lijnen gaat de gemeente op dezelfde manier om met door de erfpachter gewenste inhoudelijke wijzigingen van zijn erfpachtrecht. Voor dit soort wijzigingen is de privaatrechtelijk toestemming van de gemeente vereist. Als de gemeente toestemming verleent, dan kan zij daaraan een herziening van de canon verbinden.

   Bij vergroting van een woning op het erfpachtperceel zijn er wèl verschillen, namelijk deze:

   ∀ In het eeuwigdurend stelsel is geen canonverhoging verbonden aan de toestemming tot woninguitbreiding door een erfpachter-bewoner, mits het woningaantal niet verandert en de woning tenminste 4 jaar bewoond is.

   ∀ Voor voortdurende erfpachtrechten geldt dat alleen aan uitbreidingen tot 100% van de vloeroppervlakte gedurende het lopende erfpachttijdvak geen canonverhoging verbonden is.

   Bij een grotere uitbreiding wordt de canon voor het meerdere boven 100% aangepast. Bij de canonherziening aan het einde van het lopende erfpachttijdvak zal de canon worden gebaseerd op de dan bestaande, vergrootte woning. U vindt deze informatie hier op de website.

2. *Zijn voor die verbeteringen speciale toestemming(en) nodig van Gemeente of van erfverpachter of beide? Welke verschillen zijn er in toestemmingsbeleid bij de oude ABs en die met de AB 2016 / 2017?*

   Voor verbetering van een woning is in principe geen toestemming van de gemeente nodig; dat geldt zowel in het voortdurende als het eeuwigdurend erfpachtstelsel. In beide stelsels geldt ook, dat wel toestemming van de gemeente vereist als de verbetering ook een wijziging van het erfpachtrecht inhoudt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een verandering van de bestemming of het gebruik of verandering van de vloeroppervlakte (zie voor dit laatste het antwoord onder vraag 1). Ook deze informatie vindt u hier op de

website.

3. *Veranderen na die woningverbeteringen uw aanbod voor keuze I en de gevolgen bij het kiezen voor overstappen. Anders gesteld, verandert dan de prijs voor in eens betalen (= eenmalige afkoop) of voor de nieuwe canon (geïndexeerd) die men blijft betalen? Voorbeelden. Laten we aannemen dat ik voor 15000 euro de woning in 2016 een goede onderhoudsbeurt geef. Dan kan dit al invloed hebben op de waarde van de woning (WOZ). Hoe verandert de waarde van de grond en dan de canon of de eenmalige afkoop? En als ik het huis voor 50000 euro verbeter, hoe verandert dit de waarde van de woning / WOZ waarde, én de waarde van de grond én daarop de canon, en hoe zit dit met de afkoop. Dit is van betekenis bij de keuze tussen nu of later – een tijd na uw aanbod bv. 2019 - de woning te onderhouden resp. te verbeteren. Als nu verbeteren leidt tot hogere lasten is dat reden om even pas op de plaats te maken.*

Of is dit verkeerd gezien?

In de raadsvoordracht van 22 juni 2016 getiteld 'Voordracht Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' (deze vindt u hier op onze website) heeft het college uitgangspunten geformuleerd voor de -mede in overleg met stakeholders- uit te werken overstapregeling.

Kijk bijvoorbeeld op pagina 40 onder c. en f.

Daarin staat onder c.: "De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. [..]" en onder f.: "De gemeente de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting zal geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. [..]".

Als woningverbetering inderdaad tot een verhoging van de marktwaarde leidt, leidt die bij toepassing van deze uitgangspunten ten opzichte van de niet verbeterde woning ook tot een hogere WOZ-waarde en bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht tot een hogere canon en afkoopsom. Bij een voorgenomen woningverbetering en een voorgenomen overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het raadzaam dit in uw overwegingen te betrekken.

Voor de volledigheid maak ik u er op attent, dat bij uitstel van overstap de andere variabelen gewijzigd kunnen zijn. Bijvoorbeeld door veranderingen van het canonpercentage en marktontwikkelingen die autonoom tot een verandering van de WOZ-waarde leiden. Bij uitstel van woningverbetering speelt dat uiteraard niet.

Tot slot wijs ik u er met nadruk op, dat de overstapregeling nog uitgewerkt en door het bestuur moet worden vastgesteld.

4. *Veranderen de mogelijkheden en kosten qua gemeentelijke vergunningen om de woning te verbeteren? En in hoeverre kan de gemeente Amsterdam bewoners dwingen de woning op erfpacht te onderhouden? En te verbeteren?*

Op grond van de erfpachtvoorwaarden (een overzicht vindt u hier op onze site) is de erfpachter in zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel verplicht de opstallen in stand te houden. En dat op een zodanige manier, dat deze geschikt zijn voor de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik. Er van uitgaande dat aan deze basiskwaliteit is voldaan, is er in de erfpachtvoorwaarden geen grond voor het opleggen van verdergaande maatregelen tot onderhoud of verbetering. Hoewel de erfpachtvoorwaarden de gemeente de mogelijkheid geven privaatrechtelijk op te treden, ligt de handhaving in de praktijk in het toepasselijke publiekrecht bij de inspecteur van Bouw en Woningtoezicht.

5. *In het verleden kwam het voor (de dakkapellenkwestie in Sloten) dat na verbeteren van de woning er een flinke erfpacht naheffing kwam, zodat de woningverbetering in feite twee keer zo duur werd. Hoe wordt het beleid op deze punten in het nieuwe stelsel?*

In het voortdurende stelsel gold in het verleden dat een uitbreiding van de vloeroppervlakte leidde tot een aanpassing (verhoging) van de canon/afkoopsom. Dit is later voor woonerfpachters veranderd in elke uitbreiding groter dan 100% van de vloeroppervlakte.

In het eeuwigdurende stelsel mogen erfpachter-bewoners onbeperkt uitbreiden zonder dat dit leidt tot een aanpassing van de canon/afkoopsom (zie ook antwoord op vraag 1).

Woningverbeteringen zonder effect voor de oppervlakte of bestemming hebben in het voortdurende stelsel geen effect op hoogte van de canon/afkoopsom.

6. *Voorts vragen we hoe u – van uit Bureau Erfpacht - voor de WOZ-waardebepaling de Gemeentelijke Dienst Belastingen Amsterdam van gegevens voorzag en gaat voorzien. Welk verschil maakt het uit tussen blijven op het oude contract en overstappen (keuze I); en na overstap tussen afkoop en jaarlijks canon betalen (keuze II)? Sedert wanneer golden de huidige regels. Wanneer gaan de nieuwe regels hier in: op het zelfde moment of wordt gewacht hoe de markt reageert? Krijgt een erfpachter apart uw WOZ bericht over de betreffende woning hierover? Mocht u niet deze WOZ waarden doorgeven, dan vernemen we gaarne wie van Gemeente Amsterdam dat wel doet. Eventueel wilt u zo vriendelijke zijn deze vraag naar hen door te zenden? Dit geldt ook punt 7.*

De wettelijke grondslag van de WOZ-waardering en de daarvoor benodigde verzameling van marktgegevens ligt vast in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), met name in de hoofdstukken III (waardebepaling) en VI (gegevensbeheer). De dienst Belastingen Gemeente Amsterdam heeft hierin op grond van de wet een zelfstandige taak, die gegeven de grondslagen van waardebepaling onafhankelijk is van de afdeling Erfpacht en Uitgifte. Die onafhankelijkheid verandert niet met de invoering van het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Met betrekking tot de overige deelvragen onder punt 6 kan ik u nog geen antwoord geven omdat de overstapregeling nog in de uitwerkfase is. Nadat het college de overstapregeling in concept voor inspraak heeft vrijgegeven, moet u deze antwoorden uit de inspraakdocumenten kunnen afleiden.

7. *Heeft de korting of correctie die bij het aanbod komt, invloed op de WOZ waarde? En blijft de korting / correctie of wijzigt die per jaar?*

De WOZ-waarde gaat uit van de wetsfictie van volle en onbezwaarde eigendom (Wet WOZ artikel 17 lid 2 luidt: "De waarde wordt

bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.").

De korting wordt (conform de raadsvoordracht van de WOZ-waarde af te leiden) gegeven over de erfpachtgrondwaarde en is daarmee niet van invloed op de WOZ-waardering; marktontwikkelingen uiteraard wel. De hoogte van de korting en~~de~~ of deze al dan niet in de loop der tijd wijzigt is nog niet bekend. Ook dat vindt u straks in het inspraakdocument.

Ik hoop dat uw vragen hiermee zijn beantwoord. Veel informatie vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. Het is daarbij altijd zoeken naar een balans tussen overzichtelijkheid en volledigheid. Ik heb de locaties op de site waar de antwoorden op uw vragen te vinden zijn, in de antwoorden hierboven aangegeven.

U kunt zich ook hier abonneren op onze nieuwsbrief; u blijft dan op de hoogte van alle nieuwe ontwikkelingen.

Mocht u nog aanvullende vragen hebben, dan hoor ik graag.

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.