	Vragen tijdens de informatiebijeenkomst op 2 december gesteld	
1	Maken de erfpachtinkomsten van de haven onderdeel uit van de cijfers zoals die zijn gepresenteerd in het netto resultaat en de balans of worden die zichtbaar in de dividendafdracht van de haven?	Het erfpachtrecht van de haven staat voor circa € 300 miljoen op de balans van het OGA.
2	Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?	Indien alle appartementseigenaren vrijwillig over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. De gemeente is nu aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor individuele appartementseigenaren binnen één erfpachtrecht die willen overstappen. Hiervoor is de gemeente Amsterdam ook in overleg met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent.Hier is het middels obligatoire overeenkomsten tussen de individuele erfpachter en de gemeente mogelijk om per appartement over te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente Amsterdam is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en wint daarvoor juridisch advies in.
3	Kan er inzicht worden gegeven sinds wanneer de gemeente het beleid heeft om eerst te splitsen en daarna uit te geven waardoor bovenstaande problematiek niet meer voorkomt?	In het verleden zijn reeds vaker appartementsrechten in erfpacht uitgegeven. Met ingang van 2014 geldt het in erfpacht uitgeven van appartementsrechten als standaardwerkwijze, behoudens uitzonderingsgevallen.
	Vragen Pvda naar aanleiding informatieavond 2 december	
4	Wat zijn de financiële effecten voor de gemeente na 50 jaar en na 100 jaar?	De financiële effecten zijn nog niet beeld gebracht. Het college zal op basis van het advies van de grondwaardecommissie de financiële effecten voor gemeente voor de komende 10 jaar in beeld brengen.
5	Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties). Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend?	In het startdocument is het uitgangspunt dat het nieuwe stelsel wordt ingevoerd in 2016. In de nog op te stellen overgangsregeling zal worden aangegeven op welke wijze de invoering zal worden gefaseerd. Dit is nu nog niet bekend. De invoering voor corporaties hangt mede af van de onderhandelingen met de corporaties die in 2015 worden gevoerd.
6	Betekent berekenen bij overstappen ook afrekenen? Met andere woorden: Impliceert dat er zowel bij nieuwe uitgifte als bij overstap op het nieuwe stelsel wordt afgerekend, voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak inclusief het waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht?	De grondwaardecommissie zal hierover adviseren. Bij nieuwe uitgiftes wordt alleen de nieuwe eeuwigdurende erfpacht uitgifte afgerekend. Bij overstappen wordt de grondwaarde van eeuwigdurend verrekend met de huidige erfpachtrechten. Over deze verrekening wordt de grondwaardecommissie om advies gevraagd.
7	Krijgt de grondwaardecommissie ook de opdracht om de (verschillen in) grondwaarde in kaart te brengen bij verkoop in eigendom, afkoop bij voortdurend en afkoop bij eeuwigdurende erfpacht?	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen en vervolgens het verschil met eeuwigdurend en koop.
8	Wie waren de externe deskundigen betrokken bij dwarskijksessie?	Een voormalig wethouder grondzaken, communicatiestrateeg, notaris met ervaring op eeuwigdurende erfpacht, organisatieadviseur, gemeentelijk erfpachtdeskundige eeuwigdurende erfpacht.
9	Krijgt de GWcommissie ook opdracht om advies te geven over de wijze waarop nieuwe afkoopsom/ canon bepaald wordt bij bestemmingswijziging?	Ja
10	Houdt de gemeente een plicht tot activeren van de uitgegeven grond op de balans?	Dit is onderwerp van de uitwerking waarbij de waardering van de balans in overeenstemming zal zijn met de accountancyregels voor gemeenten

11	Bij activering op de balans, tegen welke waarde moet de gemeente activeren?	Dit is onderwerp van de uitwerking waarbij de waardering van de balans in overeenstemming zal zijn met de accountancyregels voor gemeenten
12	Moet de uitgegeven grond worden gefinancierd en hoe lang? Is er sprake van afschrijving of van herfinanciering?	De wijze van financiering van de grond verandert niet als gevolg van het nieuwe stelsel.
13	In geval van herfinanciering, tegen welke waarde moet de gemeente de grond activeren en financieren?	De wijze van financiering van de grond verandert niet als gevolg van het nieuwe stelsel.
14	Op welke wijze worden financieringslasten, bij herfinanciering gedekt door de geïndexeerde canon?	De grondwaardecommisise gaat adviseren over de wijze waarop de canon kan worden bepaald
15	Zijn er – ook op de lange termijn – renterisico's. Zijn hier (ambtelijke) berekeningen van?	Op basis van het advies van de grondwaardecommissie worden de financiële effecten van de gemeente in beeld gebracht. De rentelasten maken hier onderdeel van uit.
16	Is bij het overstappen sprake van een nieuwe erfpachtovereenkomst? Wat zijn daar de financiële gevolgen van voor erfpachter en gemeente?	De vorm waarin de erfpachter kan overstappen is onderdeel van de uitwerking.
17	Vindt er een nieuwe levering plaats en is de erfpachter dan (opnieuw) BTW verschuldigd over de grondprijs?	De vorm waarin de erfpachter kan overstappen is onderdeel van de uitwerking. Een keuze is hierin nog niet gemaakt. (Er is geen sprake van nieuwe levering, dus is er ook geen grondslag voor BTW)
18	Er zal een nieuwe notariële akte nodig zijn. Wie draagt de kosten voor het opstellen en passeren van de akte?	Dit is onderdeel van de uitwerking.
19	Kan er een pandrecht worden gevestigd op een recht van eeuwigdurende erfpacht? Zo ja, kan dit leiden tot of een instrument worden voor grondspeculatie.	Een erfpachtrecht is een registergoed. Op grond van de wet worden op registergoederen geen pandrecht gevestigd. Een hypotheek kan wel op een erfpachtrecht gevestigd worden. Dit is geen bron van speculatie. Hier is geen verschil tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht.
20	Bent u bereid de effecten na 50 jaar en na 100 jaar te laten meten? Zo nee, waarom niet?	Dit lijkt een bestuurlijke vraag
21	Zijn er al metingen die ambtelijk zijn gedaan over de lange termijn effecten?	financiële effecten kunnen niet eerder in beeld worden gebracht dan vanaf het moment dat de het college bij de grondwaardecommissie advies heeft ingewonnen en er een besluit is genomen over de wijze waarop dit advies in het stelsel wordt verwerkt.
22	Een overstap op het systeem van eeuwigdurende erfpacht gedurende het lopende tijdvak is vrijwillig, aldus het startdocument. Dit lijkt te impliceren dat een overstap aan het einde van het tijdvak niet vrijwillig, maar verplicht is en op dat moment de keuzevrijheid ontbreekt. Klopt dit?	In het huidige voortdurende stelsel is het zo dat de gemeente eenzijdig het recht heeft de meest recente Algemene Bepalingen aan te zeggen voor het nieuwe tijdvak. Of de gemeente wil of kan gebruik maken van deze mogelijkheid bij de overgang naar de eeuwigdurende AB is nog onderwerp van uitwerking. In alle gevallen zal de erfpachter op het moment van canonherziening einde tijdvak aanbod worden gedaan om over te stappen. Daarnaast is het verplicht overstappen naar de meest recente AB onderdeel van een rechtszaak tussen de SEBA en de gemeente Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft ambtshalve de bevoegdheid van de gemeente vernietigd om "te allen tijde" de AB's te wijzigen. Of het Hof hiermee ook de mogelijkheid om bij het einde tijdvak de AB te herzien, is onduidelijk. Een cassatieprocedure zal naar alle waarschijnlijkheid worden ingesteld. Het duurt waarschijnlijk nog minimaal twee jaar voordat er een einduitspraak is in deze zaak.
23	Is een verplichting tot overgaan op eeuwigdurende erfpacht juridisch afdwingbaar? Is of wordt deze vraag voorgelegd aan de gemeenteadvocaat?	of een overstap juridisch gezien kan worden verplicht bij einde tijdvak zal door juristen worden onderzocht.

24	Op welke wijze zal ervoor gezorgd worden dat bij de prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijziging, niet zijnde particuliere koopwoningen, sprake zal zijn van een marktconforme prijs?	Dit is onderdeel van de uitwerking.
25	De mogelijkheid om af te kopen blijft bestaan. Er moet een positief verschil zijn tussen de afkoopsom voor eeuwigdurend en voor voortdurend, anders geeft de Gemeente zonder tegenprestatie iets weg. Op dit moment is de afkoopsom voor voortdurend gelijk aan de (residuele) grondwaarde. Is het effect dus dat de koper van een nieuwe woning straks meer dan de residuele grondwaarde moet betalen, en dus meer dan nu?	In het huidige stelsel is de afkoopsom gelijk aan de residuele erfpachtgrondwaarde op basis van de marktwaarde van een woning met voortdurende erfpacht met een eerste tijdvak van 50 jaar. De grondwaardecommissie zal hierover adviseren.
26	Waarom alleen notarissen, makelaars en banken betrokken bij inspraak en bijvoorbeeld niet planologen, economen etc? Er wordt alleen naar financieel juridisch individueel belang gekeken en niet naar maatschappelijk collectief belang, terwijl wel wordt erkend dat het een maatschappelijk effect heeft.	Er worden notarissen, makelaars en banken betrokken in expertsessies om hun expertise te kunnen gebruiken om de uitvoerbaarheid van het stelsel te vergroten. Het betreft hier dus geen inspraak. De inspraak staat voor alle belanghebbenden open.
27	Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de ICT in het project?	De raad zal in ieder geval in het kader van de regeling risicovolle projecten worden geïnformeerd. Ook wordt ICT als onderdeel van de implementatie parallel gestart aan de uitwerking.
29	Zal bij de AB's voor corporaties in de toekomst sprake blijven van voortdurende erfpacht en kunt u aangeven hoe het proces met de corporaties eruit ziet en hoe lang dit gaat duren?	De verantwoordelijkheid voor de afspraken met de corporaties is de wethouder wonen.
28	Wordt het stelsel voor nieuwbouw eerder ingevoerd, ook als het voor de bestaande bouw nog niet duidelijk is uitgewerkt? Of wachten we met de nieuwbouw tot het hele stelsel duidelijk is?	Het proces is nu zo ingericht dat de Algemene Bepaling en de overstapregeling op het zelfde moment ter besluitvorming worden voorgelegd. Tevens is opgenomen dat wordt onderzocht of het voordelen biedt om de AB's (na inspraak) voor te leggen zodra deze gereed zijn, vooruitlopend op de overstapregeling. Hierover is nog geen besluit genomen, de afweging maakt onderdeel uit van de consultatieronde.
29	Bij tussentijdse en vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters een aanbod van de Gemeente. Wordt bij dit aanbod de reële grondwaarde berekend?	De grondwaardecommissie adviseert over de grondwaarde en de overstap.
30	Is het college van zins incentives in te bouwen voor het overstappen? Dat wil zeggen een korting (subsidie) te geven op de grondprijs, (tijdelijke) canonverlaging of op andere te maken kosten?	Dit lijkt een bestuurlijke vraag. Dit wordt te zijner tijd (al dan niet) uitgewerkt in het (nog op te stellen) overstapbeleid, na het advies van de GW-commissie
32	Is er een actuele berekening van de reële waarde – niet de historische – van de in erfpacht uitgegeven grond? Is deze berekening er ook niet ambtelijk?	De gemeente heeft geen actuele berekening van de reële waarde van het erfpachtbezit. De huidige balanswaardering is, cf. de BBV, op basis van historische prijs. de grondwaardecommissie gaat advies uitbrengen over de berekening van de huidige erfpachtrechten.
33	De commissie zal éénmalig generieke uitspraken doen over de wijze van vaststellen van de grondprijs. Op welke wijze wordt per aanbod/uitgifte de systematiek bepaald? Wat gebeurt er met het instrument van de grondprijsbrief?	de commissie is gevraagd een methode te adviseren die toekomstbestendig is (en derhalve niet éénmalig) De gemeente zal in principe nog steeds jaarlijks een Grondprijzenbrief opstellen op basis van deze methode
34	Wat zijn de voordelen voor de gemeente van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van koop?	Met eeuwigdurende erfpacht kan de bestemming nauwer worden bepaald. Ook leveren bestemmingswijzigingen een economische meerwaarde op, die de gemeente ten goede komen.
35	Zijn er risico's of verplichtingen voor de gemeente die kleven aan het behoud van de grond in juridisch eigendom?	Kunnen we iets meer toelichting krijgen op de vraag?

36	Wat betekent eeuwigdurend erfpacht voor commerciële functies als het gaat over aansprakelijkheden ten aanzien van vervuilde grond bestaand en toekomstig)? Wat betekent het ten aanzien van (sanerings) verplichtingen?	Dit zal mede afhankelijk zijn van de erfpachtbepalingen die nog moeten worden vastgesteld. Naar alle waarschijnlijkheid zal er geen verschil zijn tussen de huidige voortdurende erfpachtrechten en de eeuwigdurende erfpachtrechten.
37	Er worden risico's verwacht op politiek maatschappelijk vlak (p 6). Op welke risico's wordt hier gedoeld? Waarom is het belangrijk om politieke risico's in beeld te brengen en hiervoor beheersmaatregelen te treffen? Is dat een taak van de overheid?	Dit lijkt een bestuurlijke vraag.
38	Op p. 6 wordt aangegeven dat alle voorstellen worden getoetst op financiële, juridische, communicatieve effecten, uitvoerbaarheid, scope en externe afhankelijkheden. Waarom niet op maatschappelijke effecten, betaalbaarheid, speculatie etc?	de effecten die u aanvullend noemt maken onderdeel uit van de in het startdocument opgenomen criteria.
39	Wordt aan lopende erfpachtcontracten (voortdurend) proactief een aanbod gedaan om over te stappen of is dit slechts op basis van vrijwilligheid?	in de uitwerking van het stelsel zal ook de fasering van de overstap aan de orde komen, hierin is nog geen richting bepaald. Wel zal in een lopend tijdvak overstappen altijd vrijwillig zijn.
40	Waarom wordt de startnotitie en de daarin geformuleerde uitgangspunten niet voorgelegd aan de Gemeenteraad? Klopt het dat de Raad pas op het einde van het traject een go/nogo kan geven?	De in het startdocument opgenomen uitgangspunten worden onderwerp van inspraak en besluitvorming op het moment dat het stelsel is uitgewerkt. Het startdocument zoals dat nu voorligt geeft aan op welke wijze de uitwerking ter hand zal worden genomen. Het college heeft wel besloten om een consultatie uit te voeren en het gesprek met de raadscommissie aan te gaan alvorens het startdocument definitief vast te stellen.
41	Geldt de regeling RRP nu wel of niet? Zo ja, wordt de raad dan met de voorgeschreven frequentie (RRP) geïnformeerd over de risico's en beheersmaatregelen?	De RRP is van toepassing, de raad wordt dan ook conform de RRP geïnformeerd over risico's en beheersmaatregelen
42	Bent u bereid de erfpachter ook bij einde tijdvak keuzevrijheid te geven tussen overstappen op eeuwigdurende erfpacht en behoud van voortdurende erfpacht?	Dit lijkt een bestuurlijke vraag
43	Er wordt gesproken over een politiek belang (p 5) waarvoor goede communicatie noodzakelijk is. Wat wordt hiermee bedoeld?	Dit lijkt een bestuurlijke vraag
44	Heeft de raad alle aanbevelingen van de dwarskijksessie ontvangen of is hier een selectie in gemaakt?	de raad heeft in beknopte samenvatting alle aanbeveling van de dwarskijksessie ontvangen
45	Welke varianten van speculatie zijn er en kunt u aangeven wat het college onder speculatie verstaat?	Speculatie betekent in de kern dat de speculant winst hoopt te maken zonder daar "iets" voor te doen; hij/zij voegt geen waarde toe. Er zijn verschillende manieren waarop speculatie kan plaats vinden, deze zijn hieronder weergeven.

Vraag 45 Speculatie

De verschillende manieren van speculatie:

- *Grondposities*
  Op het moment dat de eigenaar niet over gaat tot bouwen omdat de ontwikkelaar denkt een grotere winst te kunnen behalen (door stijgende grondprijzen) als later tot ontwikkeling wordt overgegaan is er sprake van speculatie op hogere grondopbrengsten.
- *Ontwikkelposities (tbv herbestemming)*
  Vooruitkijkend op bepaalde ontwikkelingen kunnen partijen ontwikkelposities innemen die op termijn leiden tot winst. Voorbeelden hiervan zijn het kopen (of in optie nemen) van een weiland waarvan waarschijnlijk is dat deze ontwikkeld wordt tot bijvoorbeeld woningbouwlocatie of een bedrijventerrein.
- *Beleggingsposities*

Een partij die vastgoed (of grond) koopt als belegging verwacht hiervoor een kasstroom terug die een gewenst rendement genereert. Aan het einde van de beleggingstermijn verkoopt deze partij het vastgoed weer door. Bij een eventuele waardestijging in de tijd profiteert deze partij hiervan.

- *Gebruik*
  Als iemand een huis koopt, koopt diegene dit met als doel om te voorzien in een bepaald behoefte. In eerste instantie zal het doel, over het algemeen, niet zijn om geld te verdienen doormiddel van speculatie. Als de woning na 10 jaar voor meer geld wordt verkocht en het achteraf financieel aantrekkelijk geweest blijkt te zijn is volgens de definitie van speculatie sprake van speculatie. Deze speculatie is een neveneffect van het hoofddoel en dat is woongenot, of gebruiksgenot
- *Ondererfpacht*
  Bij al de bovengenoemde gevallen kan een partij ook overwegen om te speculeren door middel van het uitgeven ondererfpacht. Bij ondererfpacht kunnen afspraken worden gemaakt voor hogere prijzen of het bij waardestijging aanpassen van de prijzen van het erfpachtrecht waardoor de partij profiteert van de waardestijging. Ondererfpacht komt niet vaak voor.