00683

To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 1/23/2017 10:47:37 AM
Subject: RE: erfpacht
Received: Mon 1/23/2017 10:47:37 AM

Ik zou zeggen het is geen inspraakreactie maar het zijn vragen

Vraag 1a Mogen politici Amsterdams bezit verkopen tegen (en opzettelijk) een te lage vraagprijs? Om vooral de eigen achterban te begunstigen? Ik zeg niet dat dit gebeurt, maar zou men dit willen mag dat dan?

De gemeente Amsterdam bepaalt in het gemeentelijk grondprijsbeleid jaarlijks de prijs van uit te geven grond. De gemeenteraad stelt deze grondprijzenbrief jaarlijks vast. In het grondprijsbeleid is aangegeven op welke wijze de grondwaardebepaling tot stand komt.

2a Het is een **ONBETWISTE** economische wet dat als meer partijen op een product kunnen bieden de opbrengst (lees waarde) hoger wordt. Het tegen elkaar opbieden ontbreekt. We hebben te maken met D'66 en VVD als initiatiefnemers: hun primaire ideologie is marktwerking en hoe toevallig net nu is daar geen sprake van. Het maakt de "objectieve berekening" verdacht.

2b Verkoop gebeurt niet openbaar, maar aan een beperkte groep (zichzelf en de eigen achterban). Ook dit is verdacht omdat de hoogst mogelijke opbrengst voor de stad Amsterdam centraal moet staan. Toch? (zie laatste vraag).

Er is bij de overstapregeling geen sprake van verkoop. De Overstapregeling maakt het mogelijk om afspraak over het opvolgende erfpachttijdvak te maken. Zowel wat betreft de voorwaarden (AB2016) als ook de prijs. De Overstapregeling geldt voor alle erfpachters in Amsterdam, woningeigenaren kunnen op ieder moment overstappen. Andere bestemmingen op erfpacht kunnen overstappen aan het einde van het tijdvak of 10 jaar voor afloop. Overstappen is niet verplicht, het is ook mogelijk om een opvolgend voortdurende tijdvak te kiezen.

Vraag 2a: Misschien heeft de marktwaarde commissie rekening gehouden met het ontbreken van de verborgen extra waarde: het tegen elkaar opbieden? Vraag 2b: Zo ja wat is dat percentage dan?

De marktwaardecommissie is door SEBA gevraagd een reactie uit te brengen op het advies van de Grondwaardecommissie. De Grondwaardecommissie is door de gemeente gevraagd om te adviseren over de manier waarop de grondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht zou kunnen worden bepaald en hoe bij Overstappen het huidige tijdvak met het nieuwe tijdvak wordt verrekend. is niets bekend van het ontbreken van een verborgen waarde in relatie tot het tegen elkaar opbieden. Niet waar het gaat om de Marktwaardecommissie en niet waar het gaat om de grondwaardecommissie.

Vraag 2c: Misschien heeft de marktwaarde commissie rekening gehouden met de verborgen extra waarde omdat erfpacht een financieel product is. En dus bij verkoop op de **internationale** markt een veel hogere waarde heeft dan dat het nu alleen al opbrengt aan erfpacht. Vergelijk het met een soort eeuwigdurende AAA obligatie.

Vraag 2d: Is dit onderzocht en zo ja wat is dat geschatte percentage dan?

Er is niet duidelijk wat wordt bedoelt. De Grondwaarde komt tot stand door de marktwaarde te verlagen met de stichtingskosten (de zogenaamde residuele methode). Vervolgens wordt de grondwaarde met 10% verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Dat betekent dus dat wanneer de druk op de markt hoog is, en de prijzen als gevolg daarvan hoog zijn ook de grondwaarde hoger zal zijn.

Vraag 2e: is er door de marktwaardecommissie aantoonbaar met alle mogelijke middelen en inzichten toegewerkt naar een zo hoog mogelijke opbrengst. Dit is anders dan een redelijke opbrengst!!

Ik neem aan dat u de grondwaardecommissie bedoelt. De Grondwaardecommissie was een onafhankelijke commissie waarvan de opdrachtomschrijving onderdeel uit maakt van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht zoals het college dat in februari 2015 na bespreking in de gemeenteraad heeft vastgesteld. Er was geen opdracht om de uitkomsten hoog of laag te laten zijn. De link naar het startdocument: https://www.amsterdam.nl/publish/pages/738223/startdocument_eeuwigdurende_erfpacht_-_10_februari_2015.pdf

Het is nu voor niet erfpachters onmogelijk om te uit te rekenen wat afkopen van erfpacht (voor een willekeurige etage) zou kosten, waardoor het onmogelijk is om een rendement-risico berekening te laten uitvoeren.

Vraag 3a: Hoe dit op te lossen?

Het klopt dat erfpachters niet kunnen uitrekenen wat een opvolgend voortdurend tijdvak in het huidige erfpachtstelsel individueel zou kosten. Het huidige erfpachtstelsel kent daarvoor geen generieke methode en dat is niet oplosbaar. Wel heeft Rebel uitgerekend dat wanneer mensen in 2017 allemaal overstappen de kosten voor de erfpachter de eerste 20 jaar gemiddeld niet wijzigen en in de toekomst lager zullen zijn dan bij het voortdurende stelsel

Vraag 3b: Als de "objectieve berekening" te laag is, moeten alle inwoners daarvan kunnen profiteren (gelijkheidsbeginsel). Of zijn gemeenteraadsleden van mening dat alleen zij en hun achterban mogen profiteren van een eventueel te lage vraagprijs?

Hier wordt gevraagd naar een bestuurlijk standpunt, een inhoudelijk dan wel ambtelijk antwoord is hierop niet mogelijk.

384125

Vraag 4a: Is het strafbaar als politici en ambtenaren doelbewust de belangen van Amsterdam (een zo hoog mogelijk opbrengst) beschadigen om er zelf met hun achterban beter van te worden? Ikzelf ben waarschijnlijk strafbaar als ik doelbewust tegen een te lage prijs bezittingen van een bedrijf dat niet mijn eigendom is ga verkopen aan derden.

Vraag 4b: geldt dat niet voor politici en ambtenaren?
De gemeente wordt geacht zich aan de wet te houden en doet dat ook.
Bij voorbaat is het verdacht als politici overheidseigendom rechtstreeks aan de eigen achterban verkopen. Deze mail vraagt of en wanneer wanneer handelingen strafbaar worden.
Als gezegd, er is geen sprake van verkoop. De gemeente heeft in de Overstapregeling vastgelegd op welke wijze erfpachters kunnen overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. In het beleidsstuk "Grondwaardebepaling Eeuwigdurende erfpacht" is aangegeven op welke wijze de grondwaardebepaling tot stand komt. De grondwaardebepaling is gebaseerd op het advies van de onafhankelijke Grondwaardecommissie.
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .