01250

To: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Thur 8/11/2016 4:00:18 PM
Subject: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam
Received: Thur 8/11/2016 4:00:20 PM

Zie hieronder mijn antwoorden. Lezen jullie nog even mee of dit klopt, want mijn juridische erfpachtjargon is wat kort door de bocht.
Vraag 1 moet ik nog doen, maar nu borreltijd dus die doe ik later.

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 4 augustus 2016 12:18
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Dag (10)(2e),
Welkom terug! Hieronder enkele vragen van meneer (10)(2e) waar wij aan deze tafel niet helemaal uitkomen.
Wil jij hier naar kijken?
Idee is om dit maandag ook even in het kernteam te bespreken.
Meneer (10)(2e) heeft in ieder geval een ontvangstbevestiging gehad met de uitleg dat we door vakantie meer tijd nodig hebben voor het inhoudelijke antwoord.
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.

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
Verzonden: woensdag 3 augustus 2016 23:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Fwd: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Geachte Mevrouw (10)(2e) en heer (10)(2e),
wegens afwezigheid van heer (10)(2e) (10)(2e) zend ik op zijn aanwijzingen onze vragen aan u door.
met vrgr (10)(2e)
---------- Doorgestuurd bericht ----------
Van: (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 3 augustus 2016 22:57
Onderwerp: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam
Aan: Erfpacht <(10)(2e)@amsterdam.nl>, (10)(2e)@amsterdam.nl

Aan Bureau Erfpacht Amsterdam,
LS.

Via 14020 heb ik – namens meerdere personen - over zaken rond de erfpachtherziening meerdere vragen aan u en ik zal uw antwoorden op prijs stellen. Mocht ik iets verkeerd begrijpen dan verzoek ik u om correctie(s), waarvoor vast dank. Tevens verzoek ik om een ontvangstbevestiging.

Het lijkt me overigens nuttig en nodig indien u dergelijke vragen met uw (actueel te houden) antwoorden op uw website zet, alwaar ik deze gevraagde informatie niet kon vinden.

Er is een erfpachtstelselherziening gaande met nieuwe Algemene Bepalingen (AB) 2016 / 2017, nieuwe grondwaardebepaling, nieuwe canonpercentage bepaling, en nieuwe indexeringsmethode. Tot nu toe gaan de discussies vooral over hoe, hoeveel en wanneer.

Bij het aanbod van de erfverpachter (2017) komen er twee keuzes: keuze I en keuze II. Keuze I is tussen **blijven op het lopende erfpachtcontract** of **overstappen** naar het nieuwe contract. Na de keuze voor overstappen komt Keuze II tussen **éénmalig een groot bedrag betalen** of **jaarlijks geïndexeerd canon** betalen tot het einde van het nieuwe tijdvak.

Het kan belangrijk zijn om er voor te kiezen een paar jaar te wachten met onderhoud en / of verbeteren van de woning tot het aanbod van de erfverpachter waarna de twee keuzen volgen. Dat is wanneer daarna immers onderhoud en verbetering geen invloed meer uitoefenen op canon, afkoop of blijven op het oude contract. Met deze kennis kan je als burger en erfpachter beter eigen persoonlijk financieel verantwoord beleid voeren. Of zien we dit verkeerd?

Onze vragen zijn:

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?

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 uw vastgoedobject is geen toestemming van gemeente nodig, mits de verbetering niet vergunningplichtig is en/of niet leidt tot een bestemmingswijziging of uitbreiding in geval van niet-woonvastgoed. Indien er sprake is van een bestemmingswijziging of uitbreiding bij niet-woonvastgoed kan dit leiden tot een aanpassing van de erfpachtakte en canon/afkoopsom.

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?

Het voorstel dat er nu ligt, en nog niet bestuurlijk is vastgesteld, stelt dat de erfpachtgrondwaarde en daarmee de canon/afkoopsom op het moment van overstap naar het eeuwigdurende stelsel wordt afgeleid van de WOZ-waarde en is daarnaast afhankelijk van het dan geldende canonpercentage. Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel is op vrijwillige basis en een erfpachter mag kiezen of en op welk moment hij overstapt naar het eeuwigdurende stelsel. Aspecten die leiden tot een WOZ-waardeverandering (onderhoud, verbeteringen, marktontwikkelingen e.d.) zijn dus deels van invloed op de hoogte van de canon/afkoopsom en erfpachters doen er verstandig aan deze aspecten en mee te nemen in hun beslissing om al dan niet over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel.

1. 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?

Dit valt onder Bouw- en Woningtoezicht. Het erfpachtbeleid voor eeuwigdurende erfpacht schrijft hierover niets voor.

2. 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 oppervlakte leidde tot een aanpassing (verhoging) van de canon/afkoopsom. Dit is later voor woonerfpachters veranderd in elke uitbreiding groter dan 100% van het recht. In het eeuwigdurende stelsel mogen woonerfpachters onbeperkt uitbreiden zonder dat dit leidt tot een aanpassing van de

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

3. 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.

Ik snap niet zo goed wat hij bedoeld en zie ook geen punt 7.

4. 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 korting wordt gegeven over de erfpachtgrondwaarde en is daarmee niet van invloed op e WOZ. De hoogte van de korting en de of deze al dan niet in de loop der tijd wijzigt is nog niet bekend.

Wij zullen uw antwoorden op prijs stellen. En herhalen dat het goed is deze informatie op uw website te zetten en actueel te houden. En danken u vast er voor.

Met vriendelijke groeten,

(10)(2e) (10)(2e) @gmail.com

--

//

--

//