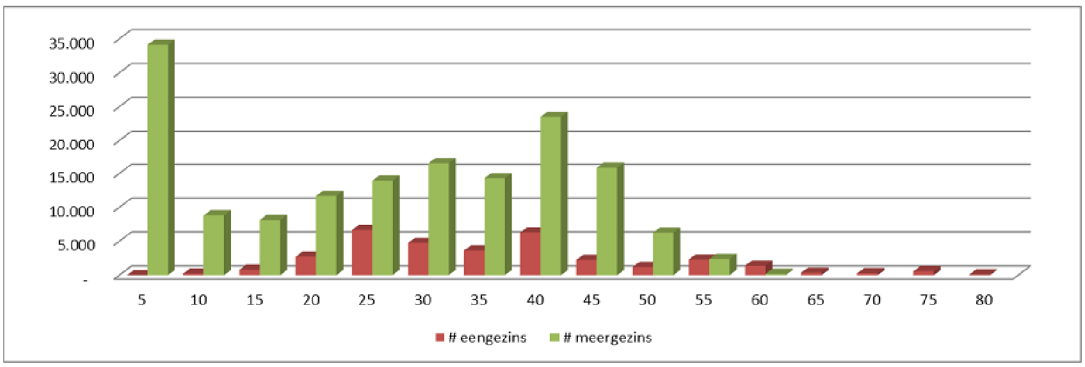
1. Reacties op nieuwe overstapregeling. Wat vindt hij van de reacties, snapt hij ze? Had hij dit verwacht?
   TEKST ERIC / POLITIEK
   De wethouder had verwacht dat veel mensen zich zouden verdiepen in het voorstel en er rekening mee gehouden dat veel mensen zouden schrikken van de uitkomsten in de rekentool. Niet door de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht maar doordat mensen allemaal tegelijk inzicht krijgen in wat het betekent om erfpacht te hebben en iedere vijftig jaar een nieuwe prijs te krijgen op basis van de dan actuele marktwaarde.

2. Hoe zijn de grondquota bepaald? (buurtstraat quote etc.)
   Als eerste is voor zo veel mogelijk individuele woningen (ruim 80% van alle woningen) de grondwaarde bepaald door de WOZ waarde te verlagen met de herbouwkosten. Door de grondwaarde te delen door de WOZ waarde ontstaat een individuele grondquote. De grondquote is dus niets anders dan een hulpmiddel om eenvoudig uit de WOZwaarde het aandeel van de residuele grondwaarde te halen. Om uitschieters in straten op te vangen zijn deze individuele grondquotes vervolgens per straat gemiddeld: de buurtstraatquote.. Deze individuele grondwaarden zijn vervolgens met 10% verlaagdom te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het geen eigendom maar erfpacht is.

   Er is een BSQ voor eengezinswoningen en een BSQ voor appartementen.

   In onderstaande tabel is te zien hoe de BSQ's over de stad zijn verdeelt. 99% van alle woningen heeft een BSQ die lager is dan 60%. 0,1% heeft een BSQ hoger dan 80%.

BSQ %	# eengezins	# meergezins	Totaal	Percentage	Percentage cumm.
5	3	34.113	34.116	18,0%	18,0%
10	232	8.808	9.040	4,8%	22,8%
15	800	8.128	8.928	4,7%	27,5%
20	2.707	11.665	14.372	7,6%	35,1%
25	6.640	13.927	20.567	10,9%	46,0%
30	4.728	16.497	21.225	11,2%	57,2%
35	3.629	14.303	17.932	9,5%	66,7%
40	6.296	23.495	29.791	15,8%	82,5%
45	2.251	15.848	18.099	9,6%	92,1%
50	1.204	6.265	7.469	3,9%	96,0%
55	2.294	2.366	4.660	2,5%	98,5%
60	1.378	170	1.548	0,8%	99,3%
65	365		365	0,2%	99,5%
70	282		282	0,1%	99,6%
75	577		577	0,3%	99,9%
80	122		122	0,1%	100,0%
	33.508	155.585	189.093	100%	0%



3. Worden bepaalde wijken in Amsterdam straks alleen nog voor rijke mensen? (afkopen niet de financieren en canon stijging ook enorm)
Overstappen aan de hand van de Overstapregeling is voor erfpachters gemiddeld genomen voordeliger dan in het huidige voortdurende erfpachtstelsel blijven. Als mensen een huis kopen dan doen zij er goed aan ook het feit dat er eventueel erfpacht op rust mee te wegen. De gemeente verwacht dat mensen dat nu nadrukkelijker zullen doen dan in het verleden en dat is verstandig. De woningen in Amsterdam sejgen de afgelopen jaren veel in waarde, of die stijging doorzet is niet te voorspellen. Een gemiddelde woning in Amsterdam kost op dit moment circa 270.000 euro.
Overigens heeft de gemeente verder geen invloed op wat mensen bereid zijn te betalen voor woningen en heeft de gemeente dan ook geen invloed in de stijging van de woningmarkt. Middels het erfpachtstelsel is het wel zo dat alle Amsterdammers profiteren van stijgende prijzen in plaats van de toevallige eigenaar die zijn woning verkoopt.

4. Is er een verschil in waarde tussen de huizen zonder en met erfpacht in Amsterdam? (is dit uitgezocht?)
De waarde van een woning wordt door veel verschillende factoren bepaalt. De erfpacht speelde hierin de afgelopen jaren een beperkte rol. Wat je wel zag is dat wanneer de looptijd van een tijdvak korter dan 10 jaar was, er prijsverschillen optraden. Dit kwam omdat banken bij de financiering van die woningen de onzekerheid over de hoogte van het opvolgende tijdvak gingen meewegen. Het feit dat er een nieuw tijdvak met een nieuwe canon aankwam resulteerde als gevolg daarvan in een lagere prijs.

5. Grote kans dat mensen afkopen niet kunnen financieren en de verhoogde canon ook niet kunnen betalen toch?
In het huidige voortdurende erfpachtstelsel moeten erfpachters er rekening mee houden dat aan het einde van het tijdvak er een nieuwe canon zal worden bepaald op basis van de dan actuele marktwaarde. Als de waarde van de woning is gestegen dan zal de canon hoger zijn en het is verstandig daar alvast rekening mee houden. De keuze is aan erfpachters of ze de canon gaan betalen of deze wensen af te kopen. Bij canonherzieningen in het huidige stelsel zien wij als gemeente dat er nauwelijks erfpachters zijn die kiezen voor afkoop, maar de meesten kiezen voor betaling van de aangepaste canon.
Overigens is het zo dat er voor mensen die aan het einde van het tijdvak de hogere canon niet kunnen betalen een vangnetregeling is. In schrijnende situaties kunnen

mensen hier een beroep op doen, ook als ze aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht..

6. Zorgplicht van de gemeente na haar inwoners toe.
   De gemeente vindt het belangrijk dat kopers van woningen goed op de hoogte zijn van erfpacht en de consequenties daarvan. Bij de nieuwe uitgifte van grond organiseert de gemeente daarvoor bijeenkomsten met de toekomstige eigenaren, de gemeente geeft cursussen aan makelaars en zorgt voor informatie op papier en internet. Vanzelfsprekend kunnen mensen ook bellen of langskomen om zich te laten informeren.

   De gemeente heeft zich met de Overstapregeling ingespannen om een transparant systeem te ontwerpen waarmee erfpachters precies kunnen zien hoe erfpacht speelt in hun situatie. Ze kunnen dat betrekken bij het kopen of verkopen van een woning en dat geeft zekerheid.
   In het huidige voortdurende erfpachtstelsel is in het erfpachtcontract opgenomen dat de canon in de toekomst wordt herzien. Dat brengt onzekerheid mee en overstappen naar eeuwigdurende maakt aan die onzekerheid een einde.

7. Erfpacht niet gewoon afschaffen?
   TEKST ERIC / POLITIEK
   Daar is geen meerderheid voor in de gemeenteraad. Amsterdam is nog steeds een stad waar een meerderheid van de raad voor erfpacht is. Maar overigens, ook als erfpacht zou worden afgeschaft, zal iedereen met een voortdurend erfpachtcontract bij het overstappen naar eigendom een eenmalig bedrag voor het kopen van de grond moeten betalen.

8. **Tot slot, kan/gaat er nog iets aan de regeling gedaan worden? Komt er een nieuwe regeling die voordeliger is?**
   TEKST ERIC / POLITIEK

Ik hoop de reactie a.s. maandag voor 12:00 uur te mogen ontvangen.
Alvast hartelijk dank en een fijn weekend toegewenst.