01809

From: [redacted]
Sent: Wed 1/11/2017 9:25:58 AM
Subject: RE: Feedback plannen erfpachtvernieuwing
Received: Wed 1/11/2017 9:25:59 AM

[redacted],
Dat is prima.
Ik ga de stukken vanavond afmaken zodat jij ze morgenochtend in Andreas kan zetten dus dat lukt.
Lukt het jou om het verder te regelen of heb je liever dat wij dat doen?
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
linkedin.com/in/[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 januari 2017 10:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Feedback plannen erfpachtvernieuwing

[redacted],
BT-stukken: voor Van der Burg en Ivens kan, als Andreas niet haalbaar is, morgenmiddag tot 15.30 uur in hardcopy worden aangeleverd bij de secretariaten. Van secr Kock nog niks gehoord.
Wil je na het overleg met Van der Burg (ik neem aan dat daar onderstaande reactie ook ter sprake komt) vanmiddag laten weten of aanlevering morgen(-middag) nog steeds haalbaar is? Zo niet dan wil ik namelijk graag bij de dames zo snel mogelijk nagaan tot wanneer vrijdag kan worden aangeleverd.
Dan wou ik straks een mailtje sturen aan [redacted] tekst:
"Voor het BT a.s. maandag worden naar verwachting twee stukken aangeleverd, nl. een notitie m.b.t. Eerste reacties inspraak en vervolg en een notitie m.b.t. rekenvoorbeeld. Omdat de inspraak net begonnen is, is het sturen van een concept niet haalbaar en ontvangen jullie de stukken parallel aan aanlevering voor de weekendmap van de wethouders, dat zal ook zo op de weekendmapflap worden vermeld."
Okee wat jou betreft? Of zal ik daarmee wachten tot na het vooroverleg met Vd Burg?
Groeten,
[redacted]
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
tel. [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Verstuurd vanaf mijn iPad
Op 11 [redacted]. 2017 om 08:25 heeft [redacted] < [redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Reactie, een niet echt helpende, van [redacted] van [redacted], mede op verzoek van [redacted] en [redacted]
>
> **Van:** [redacted] < [redacted]
> **Datum:** 10 januari 2017 20:59:09 CET
> **Aan:** "[redacted]>,
> [redacted]>
> **Kopie:** cvz < [redacted]
> **Onderwerp: Feedback plannen erfpachtvernieuwing**
>
> Beste [redacted] en [redacted],
> Ik had jullie beloofd de "overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht" goed te bestuderen en jullie van mijn commentaar te voorzien.
> De afgelopen dagen heb ik de informatieverstrekking op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/ in detail doorgenomen. Graag complimenteer ik jullie met de complete, gedegen, en tegelijkertijd to-the-point zijnde documentatie.

384137

01809

Ik ben blij dat de gemeente erfpachters nu eindelijk de mogelijkheid gaat bieden om voor eeuwig en altijd af te rekenen met het lastige erfpacht-item. Dat je voor eeuwig kan afkopen is een heel groot goed! Dat je voor eeuwig zekerheid kan krijgen over de te betalen canon idem dito. Wat betreft die tweede mogelijkheid vind ik het wel jammer dan je niet per direct een hogere canon kan betalen die vaststaat (behoudens indexatie) tot in de eeuwigheid. Jullie bieden alleen de mogelijkheid om de canon vast te leggen die na afloop van het huidige tijdvak betaald moet worden. Dat is onoverzichtelijk; een tijdvak loopt vaak nog tientallen jaren en hoe kan je inschatten hoe het bedrag waar je je nu aan committeert over die periode zal indexeren?

Ik adviseer jullie om ook de mogelijkheid aan te gaan bieden om per direct meer canon te gaan betalen. Ik denk dat – gegeven de fiscale aftrekbaarheid – meer mensen bereid hiertoe zijn dan jullie voor mogelijk houden.

Ik vind het goed dat de website meteen een rekentool biedt waarmee je als woningbezitter de financiële gevolgen van overstappen in kaart kan brengen. Ik heb die toegepast op het huis van mijn overleden moeder aan de Apollolaan 5.1.2e dat we in 2015 met de 6 kinderen verkochten aan een jong stel. Helaas komt daarbij wel meteen een cruciale weeffout in het systeem naar boven.

Terwijl ik dit typ, lees ik in de Parool de kop 'Stad wil cashen met erfpacht'. Ik moet zeggen dat ik - hoewel ik positief ben over de plannen in het algemeen - me wel kan voorstellen hoe deze kop tot stand is gekomen. De gemeente gaat er namelijk vanuit dat de waarde van 5.1.2e grond te bepalen is door de (her)bouwkosten van de WOZ waarde af te trekken. Het huis aan de Apollolaan 5.1.2e heeft een WOZ waarde van €1,19 miljoen en de huidige bewoners betalen €3500,- per jaar aan de gemeente voor de grond. Pas in 2051 wordt dit bedrag herzien. De rekentool geeft aan dat de Buurtstraatcoëfficiënt (BSQ) voor dit stuk Apollolaan tussen de 77% en 82% van de WOZ waarde bedraagt! Dat is een "mind boggling" hoge grondquote. Ik heb dat werkelijk nog nooit gezien en ik moet zeggen dat jullie hiermee riskeren om van communistische sympathieën beticht te worden. Feitelijk zegt de gemeente hiermee dat van de prijs die wij als erfgenamen in 2015 kregen, eigenlijk €8 5.1.2e aan de gemeente toekomt: dat is ca €4000 per m2! Nog vreemder; aan het Albert Hahnplantsoen is voor vele miljoenen een huis gekocht opdat nu gesloopt en herbouwd wordt. Heeft die koper dan die miljoenen aan de verkeerde partij betaald? Heeft hij de opstaleigenaar betaald voor bouwgrond i.p.v. de grondeigenaar?

De rekentool indiceert dat de nieuwe eigenaar van de Apollolaan 5.1.2e de resterende canonverplichting kan afkopen voor een bedrag tussen de €4,3 en €4,5 5.1.2e. Meer dan 1/3 van de koopprijs. Dat bedrag is opgebouwd uit €68.000 voor de resterende 35 jaar à € 3.500 (conform de geldende instructie die ik nog enigszins kan begrijpen) en daar bovenop een per direct te betalen bedrag van €3,5 en €3,8 5.1.2e voor de afkoop van de canon van 2051 tot in de eeuwigheid!

De BSQ systematiek in huidige vorm slaat de plank mis. De gemeente gedraagt zich als een verfproducent die zegt dat de waarde van zijn verf te bepalen is door van de waarde van een schilderij van 5.1.2e de kosten van het schilderdoek af te trekken! De systematiek weerspiegelt zo niet het feit dat de waarde van de opstal ook bepaald wordt door architectuur, monumentale status, woningkwaliteit, en – last but not least – de omliggende opstallen en hun bewoners. Denk je maar eens in: als Amsterdam Zuid geheel wordt gesloopt en de grond opnieuw wordt uitgegeven, dan zou de grondprijs even hoog uitkomen dan de prijs die nu wordt gerealiseerd bij nieuwe uitgiftes op de Zuidas. M.a.w. de surplus moet worden toegerekend aan de opstal en niet aan de grond.

Ik adviseer jullie om de BSQ systematiek te herzien, bijvoorbeeld door een maximum grondprijs in te bouwen gelijk aan die van nieuw uit te geven grond op vergelijkbare locaties in de buurt.

Naast bovengenoemde twee aandachtspunten, heb ik de volgende observaties:

- Het computerprogramma is erg kort door de bocht en houdt geen rekening met individuele bijzonderheden (monument, wel/geen tuin, etc.); er zullen altijd onrechtvaardige uitkomsten uit zo'n programma komen. **Ik adviseer jullie om een beroepsmogelijkheid te creëren bijvoorbeeld in de vorm van waardebepaling door deskundigen (hoewel ik weet dat jullie daar van af willen).**
- Een "depreciatie" van 10% vind ik niet marktconform; 25% is gebruikelijk als je het aan deskundigen zou vragen. Vergeet niet dat de Apollolaanbewoner in de afgelopen 100 jaar al twee keer de grondwaarde heeft betaald in twee tijdvakken! **Ik adviseer jullie de depreciatiefactor te verhogen.**
- Misschien moeten jullie overwegen om van een gemiddelde WOZ uit te gaan voor vergelijkbare woningen: nu wordt het probleem dat er verschillende WOZ waardes bestaan voor gelijke buurhuizen (bijvoorbeeld mijn buren en ik) doorgelegd naar

384137

verschillende erfpachtaanbiedingen voor gelijke buurhuizen. Is dat wenselijk?

- In het nieuwe systeem gaan grote verschillen ontstaan in canons die buurhuizen moeten betalen omdat WOZ waardes en canonpercentages fluctueren afhankelijk van het moment van overstap. Vinden jullie dan wenselijk? Is dat op een of andere manier te ondervangen?
- Tenslotte geldt het systeem nog niet voor (alle) BOG. Voor BOG gaat een maatwerkprocedure gelden en omdat deze arbeidsintensief is, kan alleen BOG met minder dan 10 jaar resterend tijdvak nu al overstappen. Ik denk dat dit zo snel mogelijk verbreed moet worden. Temeer daar jullie overwegen de procedure van vroegtijdige wijziging van een tijdvak (à la Maassluisstraat) te laten vervallen. Dit laatste lijkt me sowieso onwenselijk omdat veel mensen zullen kiezen om in het bestaande systeem te blijven, waarin zo'n procedure van groot belang is.

Enfin, ik hoop dat jullie hier wat mee kunnen. Ik zal deze punten ook doorgeven via de officiële inspraakprocedure.

Mochten jullie nog vragen hebben, aarzel dan niet contact op te nemen.

Hartelijke Groet,

5.1.2e

5.1.2e

Tel: 5.1.2e
Dir: 5.1.2e
Mob: 5.1.2e
Email: 5.1.2e