ERFPACHTERS DIE MEEGEWERKT HEBBEN AAN DE FILM – Deel 2

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @ (10)(2e) .nl
Stadsdeel	Oost
Adres	(10)(2e)
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	R06 R25
Reactie	ik ben sinds 2004 lid van een grote VVE op IJBurg en ik vrees dat het heel lang zal duren voor alle leden zijn overgestapt waardoor de verkoopbaarheid (ik ben 67 jaar) in gevaar komt en de waarde nu al gedaald is

Naam	(10)(2e) (10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @gmail.com
Stadsdeel	Zuidoost
Adres	(10)(2e) Amsterdam-Zuidoost
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	R08 R10
Reactie	De meeweging van buurt is volledig terecht. Ik begrijp dat het niet populair is in de betere buurten, maar er is natuurlijk wel echt een enorm verschil in waarde (zowel materieel als immaterieel, dat laatste in de zin van voorzieningen etc). Het kortingspercentage is te laag. Als we overgaan naar een eerlijker en transparanter systeem denk ik ook dat zoveel mogelijk mensen daaraan mee moeten kunnen doen. Ik ben een beetje bang dat veel mensen het probleem voor zich uit zullen schuiven. Dat doet rare dingen met mobiliteit, verkoopbaarheid, markt.

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @hotmail.com
Stadsdeel	West
Adres	(10)(2e)
Telefoon	((10)(2e))
Categorie	R01
Reactie	ongunstig, duur, bangmakerij en willekeur. Jammer dat Amsterdam hier haar handen aan vuil wil maken.

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @ (10)(2e) net
Stadsdeel	Oost
Adres	(10)(2e)
Telefoon	((10)(2e))
Categorie	R01 R03 R19 R22
Reactie	Geachte heer, mevrouw, Net als velen ben ik me kapot geschrokken van de uitkomsten van de rekentool. Betaal ik volgens de huidige voorwaarden (1937) tot en met 2027 ongeveer 236 euro per jaar, als ik inga op het "aanbod" van de gemeente wordt dit tussen de 6.974 en 7.565 euro per jaar. Een prijsverhoging van meer dan 3.000%... De grond eeuwigdurend afkopen kan voor het luttele bedrag van tussen de 231.026 en 250.441 euro..... Zoals de plannen nu voorliggen kan ik niet anders concluderen dat de Gemeente zich ongelooflijk rijk rekent ver de ruggen van de (zeker niet altij bemiddelde) particulere huiseigenaar. Met deze plannen wordt Amsterdam nog meer dan nu al het geval is een stad die niet bewoond kan worden door de brede middenklasse, maar uitsluitend door de zeer rijken (Grachtengorde, Amsterdam Zuid; eigen grond voor 1900) en de minima (gesubsidieerde huur).

	Ik vind het een bijzonder slecht plan en bovendien volkomen intransparant. Daarom verzoek ik u in te gaan op mijn onderstaande vragen: 1. Kunt u uitleggen waarom de grondwaarde voor de nieuwe canon wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van mijn huis, terwijl volgens de belastingdienst de WOZ wordt bepaald• als ware "de volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)". Oftwel: eerst betaal ik de hoofdprijs aan gemeentelijke belastingen omdat de WOZ gebaseerd wordt als stond mijn huis op eigen grond, en vervolgens wordt deze fictie(!!) gehanteerd om een nieuwe canon te bepalen. 2. Hoe kunt u de werkelijke waarde van mijn huis vaststellen als nu al blijkt dat door alle erfpacht-ophef de huizen feitelijk onverkoopbaar zijn geworden? Van de WOZ waarde kan gevoeglijk het bedrag van de eeuwig afgekochte erfpacht worden afgetrokken. Graag ontvang ik van u een nieuwe berekening. 2. Kunt u uitleggen hoe het mogelijk is dat voor identieke stukjes grond in mijn straat iedereen verschillende nieuwe canon-bedragen betaald gaan moeten worden? De erfpachtcanon gaat toch over het vruchtgebruik van de grond en die is voor iedereen in deze straat met exact dezelfde stukjes grond toch hetzelfde (immers bij de bouw van de huizen is dat ook zo bepaald bij de toenmalige vaststelling van de canons) 3. Kunt u mij duidelijk maken waarom de berekende nieuwe erfpachtcanon ruim twee en een half keer zo hoog uitvalt als de huidige erfpachtcanon als die jaarlijk met de werkelijke inflatie gecorrigeerd zou worden? 4. Kunt u mij duidelijk maken waarom de waardevermeerdering van de grond bij erfpachters wél aan de gemeente/gemeenschap zou moeten toekomen en de waardevermeerdering van huizen op eigen grond niet? 5. Kunt u mij aangeven wat de gemeente Amsterdam heeft bijgedragen aan de ruim 3000% stijging van de waarde van de grond sinds de bouw in 1954? 6. Kunt u aan mij uitleggen waarom met grote woningbouwverenigingen afspraken zijn gemaakt om de canonverhogingen binnen de perken te houden (blijkbaar zijn worden de verhogingen voor huurders als te gortig gezien) en vergelijkbare afspraken (hoge kortingen) niet met particuliere woningbezitters zijn gemaakt? 7. Kunt u mij een prospectus doen toekomen voor het financiële product dat u mij wenst te verkopen? 8. Kunt u mij aangeven welke financiële instelling bereid zou zijn een hypothecaire lening af te sluiten voor mijn eeuwig af te kopen erfpacht? 9. Graag ontvang ik van u de berekening die u in 1954 heeft gemaakt om de toen vastgestelde canon te bepalen. U ziet dat er nog veel vragen onbeantwoord zijn. Voor de gemeenteraad een besluit zal nemen over de plannen met betrekking tot erfpacht verwacht ik dat de nodige transparantie zal worden betracht rond dit dossier. Ik verzoek u mij op de hoogtestellen van de ontwikkelingen en wacht de beantwoording van mijn vragen met spanning af. Met vriendelijke groet

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@(10)(2e)nl
Stadsdeel	Nieuw-West
Adres	(10)(2e)
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	R01 R10
Reactie	Slecht. - De gemeente wil blijkbaar een graantje meepikken van de verkoopprijzen die momenteel de pan uitrijzen, door de grondwaarde uit te melken. - De beloofde korting wordt bij lange na niet gehaald. - Wie kan bedragen van 60-70.000 euro ophoesten voor afkoop, zoals in ons geval. En het is maar zeer de vraag of dit exorbitant hoge bedrag terug te vinden zal zijn in de uiteindelijke verkoopwaarde tzt. Vooralsnog lijkt mij dit een slechte investering.

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@gmail.com
Stadsdeel	Zuid
Adres	(10)(2e) Amsterdam
Telefoon	((10)(2e))
Categorie	R01 R07 R19 R25
Reactie	1e reactie heel hartelijk dank voor uw snelen gedegen antwoord

Wat ik er nu van begrijp is, dat ik me deze overstap niet kan en ga veroorloven. Of ik het wil, ligt in het midden.

Indien ik hierop terugkom, na rekentool, gemeenteraadstemming, gemeentelijk voorstel en ontwikkelingen zal ik u berichten.

2e reactie
afgezien van de complicatie dat de CHET 2002 voor ons huis (einde tijdvak 2054) nietig is,
kan ik u meedelen dat ik - ongeacht de korting en bijstellingen die er nog gaan komen - , me geen overstap of wijziging kan veroorloven.
Of ik het wil (ik heb de "vrije keuze" wordt gemeld) laat ik in het midden.
Mijn afkoopsom is volgens uw rekentool indicatief 7.912.922 euro (of wat hoger).
Waar heb ik dit toch aan verdiend?

3e reactie:
Schandelijk deze totale miskenning van de grote inbreng van al die erfpachters aan Amsterdam. En beledigend door College en Raad.
Ik stap niet over.
WOZ 760000, BSQ 76-81%!!! 12000 of 300000 is gekkenwerk.
Worden we gewoon na 60 jaren wonen en meewerken aan de stad weggejaagd?
Die toon van welbehagen is ook stuitend. Inderdaad 'het hoogst haalbare' (Van der Burg) is er uit geperst.

4e reactie
LS.
Vandaag 11 januari 2017 rond 10 uur heeft de ambtenaar van Bureau Erfpacht van de gemeente Amsterdam heer XXX voor mij bijgaande indicatie berekening eenmalige afkoop, etc. opgesteld, waarvoor mijn dank.
Zie bijgaande pdf.
Van twee kanten (niet van de gemeente of gemeenteraad) krijg ik te horen dat het fout is wat heer XXX voor me invulde. Het is voor een appartement en dit huis (XXX) Amsterdam is geen appartement.
Ik heb rond 13u20 nog eens 14020 / 4 gebeld en een dame, wier naam ik niet genoteerd heb, stelde dat ze me niet kon helpen aan een correcte indicatie berekening eenmalige afkoop etc.
Ik moest dit maar aan u melden.

Met vriendelijke groet,

Ik stap niet over.

Voor zo'n ingewikkeld onbarmhartig product pas ik.

Ik heb enkele vragen.
Vragen VOORAF: wanneer kan ik antwoord(en) verwachten?
A. Kan ik alsnog de correcte 'indicatie berekening eenmalige afkoop, etc. voor XXX XX, XXX, krijgen?
1. Wat houdt het in als ik van de AB 1994 mogelijkheid gebruik maak? Kan ik dat correct in een pdf berekening ontvangen?
Waarvoor mijn dank.
2. Eerst was er bij mijn eerste 'zelfstandige' berekening een BSQ van 76-81% maar bij deze berekening van heer XXX gaat uit van BSQ 50 en 55%. Welke BSQ geldt nu voor XXXXXXXXX? Als het 76-81% is wat zijn dan de waarden voor canon en afkoop?
3. Waarom kan een foute invulling niet gecorrigeerd worden?
4. Ik heb sedert 2002 een geschil over CHET 2004 en pas onlangs (27 september 2016) – na en ondanks vele ongehoorde, onjuiste en ongeoorloofde pogingen van Bureau Erfpacht / OGA me te dwingen tot tekenen van het taxatierapport bij die CHET 2004 – werd door Bureau Erfpacht erkend dat het taxatierapport CHET 2004 nietig is. Het mag nu overgedaan worden, maar inmiddels is bij mij alle vertrouwen weg, te meer omdat Bureau Erfpacht gewoon doet alsof er niets gebeurd of aan de hand is. Deze eindelijke erkenning van nietigheid is gekomen nadat ik wegens ernstige ziekte meldde geen geduld meer te hoeven hebben en te vinden dat OGA/Bureau Erfpacht/Amsterdam het recht op canonherziening 2004 verspeeld heeft en ik dus tot 2054 de oude canon (151 56 euro per jaar, zonder indexatie) blijf betalen. (Hier hoort nog een verrekening: als blijk van goede wil heb ik een tijd de onverschuldigde canonverhoging op basis van de nietig-verklaarde taxatie 2002 betaald. Dat bedrag wil ik terug. De rente daarvoor is inmiddels meer dan die 151 56 euro). Vraag. hoe is n verband hiermee de berekening vanaf 2054 van de canon voor XXXstraat?
5. Komt er nog een regeling die de erfpachter beschermt tegen dit overmachtig optreden van Bureau Erfpacht? Want er is geen spat van een indicatie dat die bescherming er is. Alle kosten en risico's (waarvan er enkele verzonnen zijn) zijn voor de erfpachter. Zelfs bij inflatie, recessie, waardenval van de woning is er geen correctie omlaag van de canon. De gemeente laat het aldus alles uitsluitend alleen maar op rechtszaken aankomen.
6. Dan nog is er een voorbehoud: ik ben aangesloten bij SEBA. De eventuele voordelen die uit de procedures komen wil ik benutten. Dit is een extra reden om van overstap af te zien.

LS.
Vandaag 11 januari 2017 rond 10 uur heeft de ambtenaar van Bureau Erfpacht van de gemeente Amsterdam heer XXX voor mij bijgaande indicatie berekening eenmalige afkoop, etc. opgesteld, waarvoor mijn dank.
Zie bijgaande pdf.
Van twee kanten (niet van de gemeente of gemeenteraad) krijg ik te horen dat het fout is wat heer XXX voor me invulde. Het is voor een appartement en dit huis (XXX) Amsterdam is geen appartement.
Ik heb rond 13u20 nog eens 14020 / 4 gebeld en een dame, wier naam ik niet genoteerd heb, stelde dat ze me niet kon helpen aan een correcte indicatie berekening eenmalige afkoop etc.
Ik moest dit maar aan u melden.

Ik stap niet over.

Voor zo'n ingewikkeld onbarmhartig product pas ik.

Ik heb enkele vragen.
Vragen VOORAF: wanneer kan ik antwoord(en) verwachten?
A. Kan ik alsnog de correcte 'indicatie berekening eenmalige afkoop, etc. voor XXXstraat 25; krijgen?
1. Wat houdt het in als ik van de AB 1994 mogelijkheid gebruik maak? Kan ik dat correct in een pdf berekening ontvangen?
Waarvoor mijn dank.
2. Eerst was er bij mijn eerste 'zelfstandige' berekening een BSQ van 76-81% maar bij deze berekening van heer XXX gaat uit van BSQ 50 en 55%. Welke BSQ geldt nu voor XXXstraat? Als het 76-81% is wat zijn dan de waarden voor canon en afkoop? Dat (b)lijkt toch fout te zijn.
3. Waarom kan een foute invulling niet gecorrigeerd worden?
4. Ik heb sedert 2002 een geschil over CHET 2004 en pas onlangs (27 september 2016) – na en ondanks vele ongehoorde, onjuiste en ongeoorloofde pogingen van Bureau Erfpacht / OGA me te dwingen tot tekenen van het taxatierapport bij die CHET 2004 – werd door Bureau Erfpacht erkend dat het taxatierapport CHET 2004 nietig is. Het mag nu overgedaan worden, maar inmiddels is bij mij alle vertrouwen weg, te meer omdat Bureau Erfpacht gewoon doet alsof er niets gebeurd of aan de hand is. Deze eindelijke erkenning van nietigheid is gekomen nadat ik wegens ernstige ziekte meldde geen geduld meer te hoeven hebben en te vinden dat OGA/Bureau Erfpacht/Amsterdam het recht op canonherziening 2004 verspeeld heeft en ik dus tot 2054 de oude canon (151 56 euro per jaar, zonder indexatie) blijf betalen. (Hier hoort nog een verrekening: als blijk van goede wil heb ik een tijd de onverschuldigde canonverhoging op basis van de nietig-verklaarde taxatie 2002 betaald. Dat bedrag wil ik terug. De rente daarvoor is inmiddels meer dan die 151 56 euro). Vraag. hoe is n verband hiermee de berekening vanaf 2054 van de canon voor XXXstraat?
5. Komt er nog een regeling die de erfpachter beschermt tegen dit overmachtig optreden van Bureau Erfpacht? Want er is geen spat van een indicatie dat die bescherming er is. Alle kosten en risico's (waarvan er enkele verzonnen zijn) zijn voor de erfpachter. Zelfs bij inflatie, recessie, waardenval van de woning is er geen correctie omlaag van de canon. De gemeente laat het aldus alles uitsluitend alleen maar

op rechtszaken aankomen.
6. Dan nog is er een voorbehoud: ik ben aangesloten bij SEBA. De eventuele voordelen die uit de procedures komen wil ik benutten. Dit is een extra reden om van overstap af te zien.

Met vriendelijke groet,
--

3e reactie:
18-02--2017

LS.

Geachte heer Van der Burg, wethouder ter zake erfpacht.

Op 12 januari 2017 vroeg u om inspraak.

Ik heb geen vertrouwen in het nieuwe stelsel, het oude is al bekend als niet goed.

Als ik het geld zou hebben ga ik niet overstappen. Vooral omdat ik er niet op aankan.

Mijn wantrouwen is toegenomen door de als maar aanscherpende regels en cijfers, voorbij de AB 2016.
Kern: alle risico's bij de erfpachter, geen enkel risico voor de Gemeente; zelfs verzonnen risico's voor de gemeente worden afgedekt. Alles ademt naar maximalisering van de lasten.
Als in de naaste toekomst zal blijken dat dit / uw beleid geen stand houdt hebben we niet te rekenen op coulance.
Het is uw betoog ('de erfpachter had het kunnen weten') die me ingeeft dat dit verwijt de erfpachter van nu af aan altijd gesteld kan worden over elk detail en wissewasje, omdat er inmiddels zoveel informatie is, dat het niet te volgen is, voor iedereen. Maar de erfverpachter is de monopolist en gemeente die gewoon alles bepaalt en later er verklaringen van logica bij sprokkelt.

En bij geschillen moet de erfpachter maar naar de rechter. Zo hoort een overheid niet met burgers omgaan.

Aan de vele fouten bij de uitvoering van het vorige stelsel is - waar dat nog mogelijk was / is - niets gedaan. Zijn Raad, College, Bureau Erfpacht eigenlijk ook niet het plan. Aan de Rekenkamer werd geantwoord dat bij het nieuw te ontwikkeling stelsel met de aanbevelingen voor het oude stelsel rekening zou worden gehouden, en met nog veel meer. (12.6.2012). Maar geen herstelmodus te vinden.

Aan de gevolgen van de fouten in het nu als nieuw opgelegde stelsel hoeft de gemeente zich niet te storen, omdat alle risico's bij de erfpachters liggen.
Er wordt gewoon uitgegaan van een foutloos functioneren, door en voor de erfverpachter. En anders gaat de erfpachter maar naar de rechter. Maar er zijn tal van processen gevoerd en daarbij heeft Amsterdam hardvochtige kanten getoond. En de rechtsuitspraken gebruikt om de nieuwe regels aan te scherpen. Naar willekeur.
Het lijkt er op dat Raad en College zich door enkele topambtenaren - die zeer bekwaam zijn in het u voorleggen van de formuleringen - zodat Raad en College hun beleid tot HET beleid maken.
Dit is misbruik van de democratie.

Bijgevoegd is de pdf INDICATIE KOSTEN OVERSTAP voor erfpachtrecht dossier 698/16 / XXX25, 1077 LR. De 'koopakte' van deze woning heeft u al en is de koop van het erfpachtrecht. Ik verklaarde al waarom NOOIT te vermoeden was door deskundigen, College, Raad, Bureau Erfpacht dat het na twee decennia na 1974 zo zou ontsporen. De rekentool was toen nog niet eens te bedenken. Mij erop wijzen dat ik dat had kunnen voorzien, is een gotspe.

Ik blijf dus bij het oude. Daarnaast heb ik heb een geschil met Bureau Erfpacht gedurende ruim 14 jaren. Ik verzocht om overleg met opvolgende wethouders, dat is niet gebeurd, of gelukt. Eind september 2016 verklaarde Bureau Erfpacht de bestreden canonherziening van 2002 nietig - door mijn gezondheidsprobleem?

Ik verzoek u dit dossier E698/16 door te nemen en een gesprek te arrangeren tussen U, de erfpachter en de erfverpachter. Ik zal als erfpachter zien twee deskundigen mee te nemen.

De verwarrende situaties zijn niet aan de erfpachters te wijten. Zo mogen inspreken daarop wordt niet ingegaan. Dat kunt u geen overleg tussen contractpartners vinden.

Dat krijg je als College, Raad en Bureau Erfpacht (voorheen OGA) systematisch overleg met goede burgers vermijden. En dat beleid is de verantwoordelijkheid van opvolgende wethouders grondzaken. Dus ook van u. Staat in het coalitieakkoord dat er niet met de erfpachters inhoudelijk gepraat zal worden? En anders in een 'side-letter'? Waarom gebeurt dat dan niet? Bij tal van andere zaken is er wel overleg. Hier is het vanzelfsprekend. Dit zie ik gewoon als onwil en uiteindelijk als onmacht. Een tovenaarsleerling is bezig.

Ik ga er van uit dat u ook vindt dat consistent wederzijds vertrouwen onmisbaar is bij een eeuwige overeenkomst tussen Amsterdam en de erfpachter/burger.

Aan deze overstap doe ik dus niet mee. Dit is Bureau Erfpacht bekend per .1.9.2016, want ik had de rekentool niet nodig omdat er geen vertrouwen is. Dit laatste heeft u in het Frank Otten stadion dus verkeerd.

Uw eenzijdig bepaalde doorgedrukte opvattingen over grondwaarde, korting, etc. enz. zijn onwaarachtig en Amsterdam onwaardig. Dit is niet marktwerking maar monopolistische onbarmhartigheid, die geen goede overheid past. 't Ssystematisch totaal voorbij gaan aan de grote inbrengen voor Amsterdam van al die erfpachters is onverdiend beledigend.

In de loop der jaren is uit veel overleg, hearings, deskundigen onderzoek etc. gebleken dat het een inefficiënt duur fraudegevoelig systeem is, maar het is steeds beleid geweest - kennelijk - net zo lang door te gaan tot eindelijk die rapporten verschijnen die het maximum aan erfpacht er uit persen mogelijk maken.

Ook nu weer is er heel veel energie, geld en werk in de stelselherziening gestoken, terwijl het niet zal lukken het nieuwe voorgestelde stelsel breed geaccepteerd te krijgen.
Ik heb altijd me afgevraagd waarom alle inspanningen van erfpachters zo vergeefs zijn. Het rapport (10)(2e) heeft mij de ogen geopend. Er wordt gewinkeld in rapporten en cijfers en met de rug naar de burgers toe vergaderd. (10)(2e) wordt verkeerd geciteerd en niet gevolgd.

En ik heb toch zo lang mijn best gedaan om constructief mee te werken en tot nu toe heeft Bureau Erfpacht niet aangetoond dat ik iets fundamenteels fout deed. Van Bureau Erfpacht kan dat zeker niet gezegd worden en de opvolgende wethouders dragen hier verantwoordelijkheid.

Tot slot: al vaker is aangetoond dat erfpacht door gemeenten (overheden) niet beheerst kan worden. Zeker niet Amsterdam.

Naam	(10)(2e)

E-mail	(10)(2e)@planet.nl
Stadsdeel	Centrum - (10)(2e) Amsterdam
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	R07 R08
Reactie	Ik juich het toe dat het mogelijk is om eeuwigdurend af te kopen. Het gebruik maken van de WOZ waarde gevolgd door de BSQ is een dubbeltelling. Immers bij de bepaling van de WOZ wordt al rekening gehouden met de buurt. Een identieke woning in Oud-West zal een veel lagere WOZ waarde hebben als die woning in Centrum. Dat komt uitsluitend omdat rekening is gehouden met de buurt. Als je dan voor de grondwaardebepaling deze hogere WOZ waarde hanteert en dan een hogere BSQ hanteert, dan betaalt de eigenaar dubbel. Dat is een conceptuele fout in het voorgestelde systeem waarover in de media wel wordt bericht. Ik heb echter van de Gemeente geen enkele inhoudelijke reactie kunnen vinden waaruit zou blijken dat er nu geen dubbeltelling is. Ik meen dat deze ongelijkheid zou moeten worden aangepast in de uiteindelijke regeling

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@xs4all.nl
Stadsdeel	Amsterdam - Zuidoost
Adres	(10)(2e)
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	-
Reactie	Heeft niet ingesproken

TOELICHTING COLLEGE PER CATEGORIE

R01 Het is onbetaalbaar, veel te duur en onredelijk

Zoals toegelicht heeft het college de plannen aangepast waardoor de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Naar de mening van het college is de aangepaste regeling daarmee redelijk en billijk, en vallen de nieuwe canons veelal aanzienlijk lager uit dan volgens de rekentool tijdens de inspraak. Tevens heeft het college besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning aan toepassing van de vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen. Dit moet nog worden uitgewerkt en zal later dit jaar worden vastgesteld.

Sommige insprekers denken dat de gemeente een minimuminflatie hanteert van 2%. Dat is niet het geval voor gevestigde erfpachtrechten. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast met de werkelijk opgetreden inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0% (bij deflatie vindt er geen aanpassing van het canonbedrag plaats). In de doorrekening van de financiële gevolgen van de overstapregeling voor het gehele erfpachtstelsel heeft de gemeente in samenhang met andere parameters de doelinflatie van de ECB van 2% als aanname gehanteerd

R03 De regeling is te ingewikkeld, niet goed te begrijpen

Hoewel erfpacht van zichzelf geen eenvoudig onderwerp is, heeft het college getracht om de informatie tijdens de inspraak zo toegankelijk mogelijk op te stellen en in verschillende vormen beschikbaar te maken. Dat gold voor de website, de informatie per brief maar ook voor de rekentool en de informatiemarkt. Tevens heeft het college gezorgd voor een goede bereikbaarheid voor vragen per telefoon of mail en zo de vragen van ruim 900 mensen kunnen beantwoorden. Desondanks hebben veel erfpachters aangegeven de Overstapregeling ingewikkeld en onduidelijk te vinden. Dat vindt het college spijtig en had zij graag anders gezien. Het college heeft gezien dat dit voor een belangrijk deel betrekking had om de onderbouwing van de BSQ en de manier waarop de rekentoolberekeningen plaats vinden.
In zijn algemeenheid heeft het college tot doel:

- *erfpachters zekerheid te bieden over toekomstige erfpachtlasten*
- *te voorkomen dat de gemeente op korte termijn financieel nadeel ondervindt van de Overstap*

De Overstapregeling moet dan ook vanuit dat perspectief worden bezien.
Het college zal met de ervaringen uit de inspraak rondom het definitieve voorstel de informatie verbeteren. Daarnaast zal ook de rekentool met het nieuwe voorstel beschikbaar zijn en kunnen erfpachters weer bellen en mailen met vragen. Het college realiseert zich echter ook dat erfpacht ingewikkeld is – evenals bijvoorbeeld de aankoop van een woning en de bijbehorende hypothecaire financiering – en dat dit inspanning vraagt van erfpachters en professionals.

R05 Goed plan, maar te duur

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot aanzienlijk lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. Het college gaat er vanuit dat de Overstapregeling daarmee tegemoet komt aan de kritiek dat de Overstapregeling te duur is. Ook komt het college tegemoet aan de wens van de erfpachter om meer tijd te krijgen voor de beslissing. Erfpachters kunnen tot en met 2019 overstappen onder de condities die ook in 2017 gelden.

R07 Reactie betreft de grondwaardebealing / BSQ / Hanteren WOZ

Methode grondwaardebepalin onjuist
Hoewel de methode van Grondwaardebepaling niet ter inspraak voorlag heeft het college de reacties op de grondwaardebepaling wel betrokken bij het uitwerken van het definitieve voorstel "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". De reacties van Amsterdammers waren ook op dit punt waardevol. In hoofdstuk 4 is toegelicht op welke punten de methode Grondwaardebepaling is aangepast. In de collegevoordracht methode Grondwaardebepalingen zijn die wijzigingen in detail uitgewerkt.

De financiële systematiek van de AB2016 (waaronder canonpercentage, discontovoet en canonindexering) is reeds toegelicht in de Raadsvoordracht van 22 juni 2016, toen de AB2016 zijn vastgesteld.

Voor wat betreft de vergelijking met de grondprijzen voor woningcorporaties: de sociale grondprijzen voor woningcorporaties maken integraal onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken met de corporaties, met daarin onder andere:
- *Aanbiedings- en productieafspraken*
- *Marktcontraire sociale huurniveaus bij nieuwe verhuringen*
- *Investeringsverplichtingen in (veelal onrendabele) sociale nieuwbouw en herstructurering*
- *afkoopverplichting*
- *Verplichting tot bijbetaling bij uitponden*

De sociale grondwaarde voor woningcorporaties geldt slechts binnen het bredere verband van deze afspraken. Bovendien hebben corporaties niet de mogelijkheid van overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Met erfpachters van particuliere huurwoningen, die op dit moment onder de sociale huurgrens verhuren, heeft de gemeente geen afspraken gemaakt over onrendabele investeringen in nieuwbouw, of over sociale huurniveaus na vertrek van de zittende huurder.

In het inspraakdocument is opgenomen:
Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

De methode van grondwaardebepaling is ten onrechte niet voor inspraak voorgelegd
In de collegevoordracht:
Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in de Gemeentewet."

Standpunt college
Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak hoeft plaats te vinden over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de

erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, hebben veel inspraakreacties wel betrekking op dit beleid. Dit is voor het college aanleiding geweest om wel aandacht te besteden aan deze reacties.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

<u>De geschiktheid van de WOZ en de peildatum</u>
Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt gevolgd. De GWC heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarde een goede manier is om de marktwaarde te bepalen.
Het klopt dat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond en dat is onder meer de reden dat het college een depreciatie toepast van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen.
Voor de vaststelling van de WOZ is niet de gemeenteraad bevoegd maar de directeur belastingen die daarvoor gehouden is aan de door het rijk voorgeschreven waarderingsmethode. De WOZ waardebepaling wordt door de onafhankelijke waarderingskamer gecontroleerd om vast te stellen of de toepassing op de juiste wijze geschiedt. Daarmee is de kwaliteit van de WOZ voldoende geborgd. Erfpachters kunnen desgewenst bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking. Voor de periode waarin bezwaar kan worden gemaakt geldt een termijn van 6 maanden. Bezwaren die na die termijn zijn ingediend zijn alleen ontvankelijk als de WOZ-waarde meer dan 20% te hoog zou zijn vastgesteld. Naar de mening van het college is het belang van de woningeigenaar daarmee voldoende geborgd. Om die reden heeft het college er, zoals geadviseerd door de GWC, voor gekozen om de WOZ-waarde te hanteren waarvoor de bezwaarperiode is afgerond en waarvan de WOZ-waarde onherroepelijk is vastgesteld. Conform beleid Grondwaardebepaling geldt de WOZ-waarde met een peildatum die 2 jaar voorafgaand aan het jaar van overstap ligt. Overstappen in 2017 zou betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 het uitgangspunt is. Omdat voor veel erfpachters dit een nadeel zou zijn heeft het college eerder besloten om voor overstappen in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren. Voor circa 10% van de erfpachters met een woning is dit een nadeel omdat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014. Om die reden heeft het college de plannen zo aangepast dat altijd de laagste WOZ-waarde van die twee peildata zal gelden als vertrekpunt voor de bepaling van de grondwaarde. Het voordeel dat het college beoogde te geven met lage de WOZ van 2014 komt zo ook erfpachters toe waarvan de WOZ-waarde 2015 lager was dan die van 2014.

Met de BSQ wordt de locatie niet "dubbel" in rekening gebracht. De WOZ-waarde kent geen uitsplitsing over grond- en opstalwaarde, maar bepaalt alleen de waarde van het totaal. De BSQ wordt toegepast om die WOZ-waarde op te delen in een opstalaandeel en een grondaandeel. De waarde van grond wisselt sterk per locatie, veel sterker dan de opstalwaarde die niet of nauwelijks wordt beïnvloed door de locatie. Hierdoor is de BSQ van straat tot straat verschillend. Het aandeel van de grond in de WOZ wisselt per locatie.

BSQ is te hoog

Zoals het college heeft aangegeven waren de BSQ's ten tijde van de inspraak nog niet definitief en was nadere analyse nog nodig. Op basis van nadere analyse van de BSQ's is het college van mening dat de BSQ's te hoog waren. Naar aanleiding daarvan zijn er aanpassingen gedaan aan de berekeningsmethodiek zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. Als gevolg daarvan zijn de BSQ's lager geworden. In de collegevoordracht beleid Grondwaardebepaling zijn die wijzigingen nader beschreven.

R10 De korting is te laag, waarom is er geen overstappremie?

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. In de inspraakreacties wordt verwezen naar kortingen/depreciaties in Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam van rond de 40%-50%. Daarbij is belangrijk dat die percentages samenhangen met de specifieke situaties in die steden. Zo betrof het in Den Haag de overstap van eeuwigdurende erfpacht naar eigendom, in Rotterdam de situatie van tijdelijke erfpacht naar geclausuleerde eigendom. In Utrecht gaat het om de overstap van voortdurend naar eigendom. In het Utrechtse voorstel (nog niet vastgesteld) wordt overigens geen depreciatie gehanteerd en bestaat alleen de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop zonder mogelijkheid van canonbetaling.

R11 Tegen erfpacht, er zou eigen grond moeten zijn

In het coalitieprogramma van dit college is opgenomen dat het college voornemens is om eeuwigdurende erfpacht in te voeren zonder daarbij de mogelijkheid te bieden om het eigendom van de grond te kunnen verwerven. De inspraak had geen betrekking op dit punt en derhalve heeft het college hierover dan ook geen ander standpunt dan het coalitieprogramma zoals dat in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

R20 Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven

De coalitie heeft in haar coalitieakkoord besloten dat er eeuwigdurende erfpacht zal worden ingevoerd zodat erfpachters de onzekerheid van tijdvakken achter zich kan laten. Het college vindt dit een belangrijk punt en houdt dat ook in stand.

Doordat er sprake van erfpacht blijft, verandert de juridische constructie niet. De zorgen op het punt van controle, toezicht en eventuele speculatie zijn dan ook niet terecht. De mogelijkheden van de gemeente op die punten blijft ongewijzigd. De bepalingen in de erfpachtakte zijn van kracht en op de punten zoals daarin opgenomen kan door de gemeente worden gehandhaafd zoals dat ook nu het geval is. Bij bestemmingswijzigingen is instemming van de gemeente vereist evenals het aanpassen van de canon.

Als gevolg van de definitieve voorstellen zullen de inkomsten de komende 25 jaar voor de gemeente niet veranderen. In de 70 jaar daarna zullen de geraamde inkomsten wel lager uitkomen, in totaal 1,7 miljard, maar de gemeente heeft alle tijd om op die inkomsten te anticiperen.

Vervolgens kunnen erfpachters kiezen voor afkopen in één keer of canonbetaling. In het eerste geval kan er sprake zijn van een inkomstenpiek. In het tweede geval van een voortdurende stroom canonopbrengsten. Economisch gezien hebben deze overigens exact dezelfde waarde.

Eeuwigdurende erfpacht leidt op termijn tot een kostenbesparing voor de gemeente, omdat er niet meer iedere 50 jaar een canonherziening nodig is.

R21 Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag

Het college kan zich vinden in deze zorg van de erfpachters en vindt dat er meer tijd moet zijn om een goed beeld te vormen van de Overstapregeling, advies in te winnen en uiteindelijk een keuze te maken. Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen zo aangepast dat erfpachters tot en met 2019 kunnen overstappen op basis van de voorwaarden zoals die in 2017 gelden.
Het college gaat niet mee in de suggestie dat het aanbod zoals dat in 2017 geldt (met WOZ peildatum 1-1-2014 en canonpercentage 2,39%) altijd zou moeten gelden. Het verlengen van de periode met twee jaar (indienen ontvankelijk verzoek tot overstap tot uiterlijk 31 december 2019) geeft voldoende tijd om een goede afweging te maken en het is niet gewenst om nu een besluit te nemen over het "tot in de eeuwigheid" vastleggen van dat aanbod.

R 22 Erfpachters worden oneerlijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond

Het is juist dat er waardeverschillen zijn tussen woningen op erfpacht en woningen op eigen grond. Het college vindt het belangrijk dat erfpachters en kopers van woningen erfpacht als één van de factoren bewust moeten meewegen bij de aan- en verkoop van een woning. Tegen het einde van het tijdvak worden waardeverschillen meer zichtbaar tussen eigen grond en erfpacht. Omdat er vele andere factoren van invloed zijn op de prijs van een woning is dat bij een nog langlopend tijdvak minder of nauwelijks zichtbaar. De woningcorporaties hebben ook voortdurende erfpacht, maar kennen andere Algemene Bepalingen en kunnen niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De voor de corporaties geldende erfpacht- en financiële voorwaarden weerspiegelen de volkshuisvestelijke rollen, taken en verantwoordelijkheden van woningcorporaties.