Versie: definitief
12 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

# Nota van bevindingen naar aanleiding van consultatierondes

# Inhoud

| | | |
|---|---|---|
| **Inleiding** | | **3** |
| **1** | **Antwoorden** | **4** |
| 1.1 | Algemeen belang van het erfpachtstelsel | 4 |
| 1.2 | Redenen om het stelsel te vernieuwen | 6 |
| 1.3 | Gelijkheidsbeginsel | 9 |
| 1.4 | Residuele grondprijsmethodiek | 11 |
| 1.5 | Canonpercentage | 13 |
| 1.6 | Indexatie | 15 |
| 1.7 | Belastingen | 16 |
| 1.8 | Bestaande rechten | 18 |
| 1.9 | Afkopen | 20 |
| 1.10 | Betaalbaarheid | 21 |
| 1.11 | Woningverbetering en de hoogte van de erfpacht | 23 |
| 1.12 | Woningmarkt en woningwaarde | 24 |
| 1.13 | Gemeentebegroting | 27 |
| 1.14 | Inspraakprocedure | 28 |
| 1.15 | Overige | 29 |
| **2** | **Vragen** | **31** |
| **3** | **Reacties belangenverenigingen & maatschappelijke organisaties** | **135** |
| 3.1 | Stadsdeel Zuid | 135 |
| 3.2 | Vereniging Eigen Huis (VEH) | 138 |
| 3.3 | Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) | 143 |
| 3.4 | Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) | 150 |
| 3.5 | Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) | 157 |
| **4** | **Verslag en resultaten stemming consultatieronde** | **159** |
| 4.1 | Notulen consultatiebijeenkomst | 159 |
| 4.2 | Resultaten stemmingen tijdens consultatiebijeenkomst | 167 |

# Inleiding

In de nota van bevindingen staan de reacties op het voorstel voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden weergegeven. De consultatie termijn was van 22 mei tot en met 10 juni. Tot die tijd hebben alle belanghebbende kunnen reageren op het voorstel. Alle reacties die binnen deze periode zijn binnengekomen zijn verwerkt in de nota van bevindingen. De nota van bevindingen bestaat uit vier delen:

- In deel 1 staan de antwoorden op de reacties van de insprekers. De reacties van de insprekers zijn onderverdeeld in 13 categorieën. Elke categorie begint met een overzicht van de reacties van de insprekers in steekwoorden. In de tekst daaronder staan onder gelijkluidende tussenkopjes de antwoorden van de gemeente.
- In deel 2 staan de reacties van de insprekers. In de eerste kolom staat het aantal mensen dat de betreffende reactie heeft ingediend, in kolom twee de letterlijke reactie van de inspreker(s) en in kolom drie in welke categorie (genoemd in deel I) de reactie is beantwoord.
- In deel 3 staan de reacties van de verschillende belangenverenigingen en maatschappelijke organisaties. Onder elke reactie staat de reactie van de gemeente weergegeven.
- In deel 4 staan de notulen van de consultatieavond op 30 mei jl en de uitslagen van de stemmingen op de consultatieavond.

# 1 Antwoorden

## 1.1 Algemeen belang van het erfpachtstelsel

Een aantal insprekers betwist nut en noodzaak van het erfpachtstelsel in zijn algemeenheid. Daarbij kwamen de volgende punten naar voren:

- Schaf het stelsel af.
- Het stuurargument is onzin.
- Erfpacht is middeleeuws.
- In andere steden is ook geen erfpachtstelsel
- Erfpacht is gelegaliseerde diefstal.
- SEBA-procedure
- Verkoop van grond levert de gemeente veel geld op.
- Stelsel bestaat alleen maar als melkkoe

**Schaf het stelsel af**
Op 14 maart 2012 heeft de Gemeenteraad besloten dat de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel blijft hanteren. Deze consultatieronde is niet bedoeld om dit besluit ter discussie te stellen, maar om reacties te verzamelen op de voorgestelde vernieuwing van het erfpachtstelsel, zodat de voorstellen verder verbeterd kunnen worden.

**Het stuurargument is onzin**
Volgens het gemeentebestuur is het erfpachtstelsel voor de stad belangrijk om invloed te houden op de bestemming van de grond in Amsterdam. De gemeente gebruikt het erfpachtstelsel bijvoorbeeld om, via bestemmingsbepalingen, het ontstaan van eentonige, eenzijdige wijken tegen te gaan. Verder kan de gemeente via het erfpachtstelsel in iedere wijk een zeker evenwicht realiseren tussen koopwoningen, markthuurwoningen en sociale huurwoningen. Ook bij commerciële bestemmingen stuurt de gemeente via de erfpacht, bijvoorbeeld door in gebieden met kantorenleegstand geen kantooruitbreidingen meer toe te staan.

**Erfpacht is middeleeuws**
In de middeleeuwen moesten horigen een deel van hun opbrengsten afstaan aan de landheer. De gemeente snapt uw vergelijking met erfpacht. Die opbrengsten kwamen toen echter ten goede aan een selecte bevolkingsgroep; de landheren/adel. In het erfpachtstelsel, zoals de gemeente Amsterdam dat hanteert, komen de grondopbrengsten niet ten goede aan een selecte groep grondeigenaren maar aan alle Amsterdammers. Alle Amsterdammers zijn immers gezamenlijk eigenaar van de (erfpacht)gronden. Bovendien bewijst erfpacht zijn nut in tijden van crisis. Diverse gemeenten zetten het instrument in om ontwikkelingen op gang te brengen. Hiervoor wordt onder meer gekozen omdat de investeerder dan de grond niet hoeft te kopen, waardoor de financiële drempel naar ontwikkeling lager wordt en financiële ruimte ontstaat om te investeren in het primaire proces van een bedrijf.

**In andere steden is ook geen erfpachtstelsel**
Het is juist dat andere steden geen erfpachtstelsel of vergelijkbaar erfpachtstelsel kennen zoals Amsterdam. Op 14 maart 2012 heeft de Gemeenteraad besloten dat de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel blijft hanteren. Deze consultatieronde is niet bedoeld om dit besluit ter discussie te stellen, maar om reacties te verzamelen op de voorgestelde vernieuwing van het erfpachtstelsel, zodat de voorstellen verder verbeterd kunnen worden.

**Erfpacht is gelegaliseerde diefstal**
De gemeente ziet de vergoeding voor het gebruik van haar grond niet als diefstal. Dat de erfpachter de grond niet in bezit kan hebben, kan een ieder onwenselijk vinden. Het is de keuze van de gemeente om gronden in erfpacht uit te geven. Het is gebruikelijk dat de vergoeding in verhouding staat tot de actuele gebruikswaarde van de grond. Het nieuwe erfpachtstelsel garandeert een betere koppeling tussen canon en actuele gebruikswaarde.

**SEBA-procedure**
De SEBA-procedure is de door de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) aangespannen procedure tegen de gemeente Amsterdam. De rechtbank heeft op 5 juni jl uitspraak gedaan in deze zaak. De SEBA voerde in deze zaak een groot aantal argumenten tegen het erfpachtstelsel aan Op 5 juni 2013 heeft de rechtbank de gemeente op alle inhoudelijke punten in het gelijk gesteld. De rechtbank heeft alle inhoudelijke bezwaren van de SEBA tegen het stelsel afgewezen. De rechtbank heeft wel vier taxatierapporten van deskundigen vernietigd omdat deze rapporten naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende waren onderbouwd.

**Verkoop van grond levert de gemeente veel geld op**
Verkoop van erfpachtgronden zou de gemeente inderdaad eenmalig geld opleveren. Met erfpacht heeft de gemeente echter een doorlopende inkomstenbron en profiteert zij van waardestijgingen van de grond in de toekomst. De huidige generatie en de toekomstige generaties Amsterdammers profiteren op deze wijze van de waarde van grond (en niet een selecte groep grondeigenaren).

**Stelsel bestaat alleen maar als melkkoe**
Erfpacht is geen melkkoe voor de gemeente: de gemeente investeert de inkomsten weer in de kwaliteit van de stad en van de samenleving. De erfpachtinkomsten komen dus weer ten goede aan Amsterdam en de Amsterdammers. De gemeenteraad beslist over de besteding van de gemeentegelden en wordt gecontroleerd bij het uitgeven van haar gelden.
Er is nadrukkelijk géén financiële reden voor de gemeente om het erfpachtstelsel te vernieuwen. De gemeente kan niet in de toekomst kijken, ook niet ten aanzien van mogelijke toekomstige waardestijgingen of –dalingen van grond. Deze vernieuwing is in gang gezet om de transparantie, zekerheid en voorspelbaarheid van het erfpachtstelsel te bevorderen.

## 1.2 Redenen om het stelsel te vernieuwen

Een aantal insprekers is van mening dat het nieuwe stelsel geen verbetering is. Ook worden de argumenten om het erfpachtstelsel te moderniseren betwijfelt. De volgende reacties kwamen binnen:

- De vijf argumenten voor modernisering kloppen niet.
- Het voorstel leidt niet tot verbeteringen en is niet in belang van de erfpachter.
- De wijze van communicatie is misleidend en subjectief (achterliggende doel is meer geld binnenhalen, en niet vereenvoudiging).
- Dit is linkse politiek.
- Waarom is gekozen voor maandelijkse betaling?
- Voorstel leidt tot meer risico's (rente, inflatie, enz.) voor de erfpachter.
- Voorstel verzwakt belang erfpachter doordat beroep op taxateurs niet meer mogelijk is.
- De canonherziening bij einde tijdvak leidt tot grote verschillen tussen vergelijkbare woningen.

**De vijf argumenten voor modernisering kloppen niet**
De volgende vijf argumenten zijn de aanleiding om de erfpachtvoorwaarden te herzien:

1 Plotselinge stijging van de woonlasten.
2 Afgekochte rechten voelen als eigen grond.
3 Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten.
4 Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen.
5 Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Op basis van deze argumenten is door de gemeenteraad verzocht om het stelsel te vernieuwen. Uit de dagelijkse praktijk bij canonherzieningen einde tijdvak blijkt dat de gemiddelde erfpachter vaak onvoldoende bekend is met erfpacht en dat de herziening en de nieuwe canon als een onverwachte schok overkomt. Ook uit de analyse van de rekenkamer in het rapport met betrekking tot canonherzieningen einde tijdvak (d.d. juni 2012) blijken de onvoorspelbaarheid en de ingewikkelde procedures een probleem. Daarnaast hebben de banken aangegeven dat zij moeite hebben met de financiering van erfpachtrechten zolang de canon bij einde tijdvak niet te voorspellen is.

**Het voorstel leidt niet tot verbeteringen en is niet in belang van de erfpachter**
In het huidige erfpachtstelsel kan gedurende de woonduur bij canonherziening een flinke canonsprong plaatsvinden, waardoor de woonlasten sterk omhoog gaan. In het nieuwe erfpachtstelsel wordt de canon steeds bij de woningtransactie vastgesteld. Vanaf dat moment verandert de canon tijdens de gehele woonduur alleen door indexering met inflatie. De plotselinge canonsprong behoort tot het verleden. Dit is in het belang van de erfpachter. Die heeft meer zekerheid over zijn woonlasten. Dat heeft ook als voordeel dat banken eerder geneigd zullen zijn de woning te financieren. De canonsprong is op dit moment voor banken reden om terughoudend te zijn bij hypotheekverstrekking, met name bij woningen waarvan het tijdvak binnen 10 tot 20 jaar afloopt.
In het nieuwe erfpachtstelsel wordt de canon op het transactiemoment vastgesteld op basis van de transactieprijs. Omdat de rekenformule door iedereen te gebruiken is, weten alle partijen bij het sluiten van de koop hoe hoog de canon gaat worden. Dit betekent ook

dat de koopprijs en de hoogte van de canon elkaar beïnvloeden, omdat mensen die kopen uit zullen gaan van een bedrag aan woonlasten dat ze bereid zijn te betalen. Met name door deze veranderingen wint het erfpachtstelsel aan duidelijkheid, helderheid en voorspelbaarheid. Alle bij het erfpachtstelsel betrokken partijen hebben daar profijt van.

**De wijze van communicatie is misleidend en subjectief**
De communicatie over het erfpachtstelsel is zodanig opgezet, dat iedereen de mogelijkheid heeft zijn mening te geven over de vorm van het toekomstige erfpachtstelsel. Via de website is alle informatie over de verbeteringen zichtbaar.
De consultatie is er expliciet voor bedoeld om iedereen een stem te geven bij de totstandkoming van de verbeteringen in het erfpachtstelsel. De reacties uit de consultatieronde worden niet alleen met het gemeentebestuur besproken, maar ook openbaar gemaakt.

**Risico's**
De financiële zekerheid neemt in het nieuwe systeem toe. De canon wordt bij de start van de woonduur vastgesteld en blijft gedurende de gehele woonduur gelden. Aanpassing van de canon vindt alleen plaats op basis van de inflatie. Wanneer de rente tijdens de woonduur wijzigt, heeft dat geen gevolgen voor de canon. Pas bij de volgende woningoverdracht wordt een nieuwe canon vastgesteld, op basis van de dan actuele grondwaarde en rente. Dit biedt meer zekerheid dan het huidige systeem, waarin de erfpachter gedurende zijn woonperiode een canonherziening kan krijgen waarvan hij de hoogte vooraf moeilijk kan inschatten. De canon wordt in het nieuwe systeem slechts aangepast bij verhuizing.
Daarnaast is het risico van erfpachter kleiner omdat het de gemeente is die een lagere canon ontvangt bij verkoop in economisch ongunstige tijden en niet de verkopende erfpachter die minder voor zijn woning krijgt.

**Maandelijkse canonbetaling**
De canon wordt tot nu toe halfjaarlijks geïnd: aan het begin van een halfjaar betaalt de erfpachter de canon voor de komende zes maanden aan de gemeente. Voorstel is om in de nieuwe Algemene Bepalingen op te nemen dat de erfpachter maandelijks de canon betaalt. Bij maandelijkse betaling is er een beter verband tussen inkomsten en uitgaven. De inkomsten van de erfpachter kennen immers meestal ook een maandelijks ritme.

**Voorstel verzwakt belang erfpachter doordat beroep op taxateurs niet meer mogelijk is.**
In het huidige stelsel ontvangt de erfpachter bij herziening van de canon een gemeentelijk canonvoorstel. De erfpachter kan hiermee instemmen of voor taxatie kiezen door een commissie van onafhankelijke taxateurs. In de praktijk blijken de uitkomsten van de taxaties onvoorspelbaar en voor discussie vatbaar. Ook heeft de rechtbank de afgelopen jaren regelmatig taxatierapporten vernietigd vanwege de gebrekkige onderbouwing. Dit alles heeft tot gevolg dat er onduidelijkheid kan ontstaan over de woonlasten na canonherziening, wat ongunstig is voor de erfpachter en tot terughoudendheid leidt bij hypotheekverstrekkers.

In het nieuwe stelsel wordt de canon afgeleid van de door verkoper en koper overeengekomen transactieprijs. Koper en verkoper hebben daarmee samen invloed op de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de canon kunnen partijen gebruik

maken van een formule die is vastgelegd in de Algemene Bepalingen. Hierbij gaat de afgesproken transactieprijs er 'aan de ene kant in' en komt de te betalen canon 'er aan de andere kant uit'. Het zijn dus niet meer de gemeente en deskundigen die de canon bepalen, maar de koper en de verkoper.

**De CHET's leiden tot grote verschillen tussen vergelijkbare woningen**
In het huidige stelsel is dit inderdaad het geval. De Rekenkamer heeft in 2012 geconstateerd dat er forse verschillen kunnen zitten tussen gemeentelijke canonvoorstellen en canontaxaties. Elke commissie van onafhankelijke taxateurs kan kiezen voor zijn eigen taxatiemethode. Hierdoor kan de canon van vergelijkbare woningen in vergelijkbare wijken verschillen. Daarom streeft de gemeente in het vernieuwde stelsel naar een eenduidige, objectieve en voorspelbare manier van canonvaststelling.
In het nieuwe erfpachtstelsel is de canon gebaseerd op de transactieprijs van de woningen en een eenduidige formule. Hierdoor zullen de onverklaarbare verschillen tussen canons verdwijnen en worden alle canons op dezelfde, herleidbare, voorspelbare manier herzien.

## 1.3 Gelijkheidsbeginsel

Een aantal insprekers is van mening dat binnen het erfpachtstelsel sprake is van verschillende vormen van ongelijkheid. De volgende punten werden naar voren gebracht:

- Huurders betalen geen erfpacht.
- Stelsel is onredelijk, onbillijk.
- Erfpacht creëert grote verschillen in woonlasten.
- Erfpachters en huurders moet je hetzelfde behandelen.
- Grachtengordel hoeft geen erfpacht te betalen.
- Particulieren betalen veel meer dan corporaties.

**Huurders en erfpacht**
Huurders zijn geen eigenaar van de woning, dat zijn de verhuurders. De verhuurders betalen erfpacht als de woningen op erfpachtgrond gelegen zijn. Daarmee betalen huurders wel degelijk op een indirecte wijze erfpacht.

**Stelsel is onredelijk/onbillijk**
Het nieuwe erfpachtstelsel is helder, transparant en voorspelbaar. De voorstellen hebben voor alle erfpachters die onder de AB2013 vallen dezelfde gevolgen. De erfpachter heeft via de transactieprijs zelf invloed op de hoogte van de canon.

**Erfpacht creëert grote verschillen in woonlasten**
In het huidige erfpachtstelsel kan er inderdaad een verschil zijn tussen de canon van vergelijkbare woningen. Met een vergelijkbare woning wordt hier bedoeld: eenzelfde soort en kwaliteit woning in dezelfde of een vergelijkbare buurt. In het nieuwe stelsel wordt de canon vastgesteld door op de transactieprijs van de woning een vaste formule toe te passen.
Gelijke transactieprijzen per m² leiden tot eenzelfde canon. Wel kunnen er verschillen ontstaan bij woningen van verschillende kwaliteit. Een vervallen woning levert minder op voor de verkoper. Dit betekent voor de koper weer een lagere canon dan bij een duurdere opgeknapte woning. Door de lagere canon ontstaat financieringsruimte voor de koper om de woning op te knappen en deze weer voor een hogere prijs te verkopen.
Wel is het zo dat zolang er verschillende Algemene Bepalingen bestaan, bij de invoer van nieuwe bepalingen niet alle rechten op korte termijn over zijn, er zullen verschillen zijn tussen woningen op erfpacht.

**Erfpachters en huurders moet je hetzelfde behandelen**
Erfpacht is een zakelijk recht, een recht dat juridisch gezien sterk verschilt van een huurrecht (een persoonlijk recht). Zo is een erfpachtrecht overdraagbaar (huur niet) en kan er op een erfpachtrecht hypotheek worden gevestigd (op een huurrecht niet). Erfpachtrecht is een meer omvattend recht dan een huurrecht.

**Grachtengordel hoeft geen erfpacht te betalen**
Dit is inderdaad vaak het geval. In Amsterdam is de gemeente eigenaar van 80% van de grond en circa 60% van de koopwoningen staan op erfpacht. De meeste grond die niet in handen is van de gemeente, was al voor de invoering van het erfpachtstelsel (1896) in handen van particulieren. In de marktprijs van woningen op eigen grond is verwerkt dat het geen erfpacht betreft. Doordat er in het voorstel periodiek canon wordt betaald en de

canon op transactie moment wordt herzien wordt het verschil tussen woningen op eigen grond en op erfpacht inzichtelijker.

**Particulieren betalen veel meer dan corporaties**

De gemeente heeft met corporaties afgesproken dat ze onrendabele investeringen doen in sociale nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. Onrendabel wil zeggen dat de corporaties deze investeringen niet terug kunnen verdienen door inkomsten uit diezelfde investering. Dit is het geval bij sociale nieuwbouw. De huur daarvan is aan de bovenkant begrensd, waardoor corporaties verlies maken op deze woningen. In ruil voor hiervoor en voor de investeringen in sociale vernieuwing, waar doorgaans helemaal geen inkomsten tegenover staan, berekent de gemeente aan woningcorporaties lagere grondprijzen, canons en afkoopsommen. Met particuliere erfpachters is niet afgesproken dat ze onrendabele investeringen doen in sociale huur en/of stedelijke vernieuwing. Daarom gelden de aangepaste erfpachtvoorwaarden niet voor deze groep woningeigenaren.

## 1.4 Residuele grondprijsmethodiek

Een aantal insprekers had vragen over en zette vraagtekens bij de residuele grondprijsmethodiek. De volgende punten kwamen naar voren:

- Wat wordt de formule?
- De residuele grondprijsmethodiek is niet geschikt voor bestaande erfpacht.
- Waarom gebruikt de gemeente geen andere methode?
- Alle waardeverandering komt ten laste van de grond.
- Zit de instandhoudingstermijn van de fundering ook in de residuele methode?
- Wij betalen veel meer dan de grondkosten.
- Erfpachtgrond is minder waard dan eigen grond.

**De formule**
De exacte formule is op dit moment nog niet bekend. De gemeente wil de formule hierbij zo inrichten dat een deel van de eventueel toegenomen marktwaarde ten goede komt aan de opstal. De formule zal mede naar aanleiding van deze consultatieronde verder worden uitgewerkt.
Het voorstel is om de formule te baseren op de residuele grondwaardemethodiek. Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem deze keerzijde kan hebben. Onderzocht wordt of en hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast.

**De residuele grondprijsmethodiek is niet geschikt voor bestaande erfpacht**
Zowel de gemeente als taxateurs hanteren voor de berekening van de grondwaarde de residuele grondprijsmethodiek. In de wetenschap is deze methode de standaard, ook bij de bepaling van de grondwaarde voor bestaande panden. De gemeente vindt de residuele grondwaarde methode de methode die recht doet aan de grondwaardeontwikkeling.

**Waarom gebruikt de gemeente geen andere methode?**
De residuele grondprijsmethodiek is een methode, die rekening houdt met de actuele waarde van de woning en met de kwaliteit van de opstal. Andere methoden, zoals met een (al dan niet vaste) grondquote of met vaste grondprijzen voldoen hier niet aan. Nadeel van de grondquotemethode is dat de grondquote doorgaans 'op basis van intuïtief inzicht' wordt bepaald. De grondprijs is niet goed onderbouwd, herleidbaar of voorspelbaar. Nadeel van vaste grondprijzen (al dan niet per buurt) is dat er bij de grondprijs geen rekening wordt gehouden met de specifieke locatiekenmerken (bijvoorbeeld: een woning met uitzicht op een park en een woning in een drukke straat). Dat is in het nadeel van erfpachters op een minder gunstige locatie.

**Alle waardeverandering komt ten laste van de grond**
Met de formule zal nooit alle waardeverandering van de grond in de canon worden verwerkt.

**Zit de instandhoudingstermijn voor de fundering ook in de residuele methode?**
In de residuele methode wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de woning. De kwaliteit van de fundering is onderdeel van deze woningkwaliteit.

**Wij betalen veel meer dan wat de grondkosten zijn**
De canon is niet gebaseerd op de grondkosten maar op de grondwaarde. Grondwaarde is een 'residu': het verschil tussen de marktwaarde van de woning en de bouwkosten.

**Erfpachtgrond is minder waard dan eigen grond**
De formule houdt rekening met het feit dat de woning niet op eigen grond, maar op erfpachtgrond, staat. In het nieuwe voorstel baseert de canonformule zich op transactieprijzen op erfpachtgrond. Deze liggen lager dan de transactieprijzen van woningen op eigen grond.

## 1.5 Canonpercentage

Een aantal insprekers uit zijn verontrusting over de wijze van vaststellen van het canonpercentage, zoals opgenomen in de voorstellen van de modernisering. De volgende punten kwamen naar voren:

- Op deze manier wordt de canon te gevoelig voor rentestijging.
- Wordt de canon jaarlijks aangepast aan rente?
- Stijgt mijn canon bij een rentestijging?
- Rekenen met de tien-jaars rentevoet leidt tot grotere onzekerheid.
- De depreciatiefactor verdwijnt nu zomaar!
- Geen levering bouwrijpe grond.
- Gedwongen contractrelatie.
- Depreciatiefactor in relatie tot de formule.
- Rendementseis.

**De canon wordt te gevoelig voor rentestijging/ wordt de canon jaarlijks aangepast aan rente?/ stijgt mijn canon bij een rentestijging?**
Het canonpercentage wordt alleen gebruikt om op het moment van transactie de canon te berekenen. Gedurende de woonduur wordt de canon alleen jaarlijks aangepast aan de inflatie, ook niet als de woningwaarde of de rentevoet verandert.
Bij transacties hebben veranderingen in de rentevoet het volgende effect. Als de (hypotheek)rente stijgt, heeft de koper minder financieringsruimte: hij krijgt tegen dezelfde maandlasten een lagere hypotheeksom. Hierdoor zal ook de transactieprijs dalen. Omdat in het voorstel de canon van de transactieprijs wordt afgeleid, resulteert dit ook direct in een lagere canon.

**Tienjaars staatsrente**
De staatsrente is een objectief te herleiden marktgegeven dat net zoals de hypotheekrente kan stijgen of dalen afhankelijk van de situatie op de kapitaalmarkt. Voor erfpachtrechten met de AB2000 wordt het canonpercentage bepaald aan de hand van de 5 langst lopende staatsleningen. In 2000 werd deze reeks nog door het CBS gepubliceerd, maar inmiddels niet meer. Daarom is deze basis inmiddels onbekender en moeilijker herleidbaar geworden. Bovendien hebben de 'langst lopende staatsleningen' geen vaste lengtes. Daardoor zijn jaren onderling soms niet goed te vergelijken. Dit vergroot de onzekerheid en het effect op het canonpercentage.
Het rendement op 10 jaar lopende staatsleningen wordt iedere maand gepubliceerd door het CBS en andere instanties. Het is een eenvoudige standaard die makkelijk herleidbaar is en goed vergelijkbaar is over een langere periode. De 10-jaars staatrente verkleint daarmee de onzekerheid.
Mede naar aanleiding van de reacties in deze consultatieronde zal in de verdere uitwerking van de nieuwe Algemene Bepalingen een eenduidige definitie worden opgenomen voor de bepaling van het canonpercentage. Het college wil het canonpercentage een afgeleide laten zijn van de staatsrente. Bij het afleiden van het canonpercentage wordt er rekening meegehouden dat de canon wordt geïndexeerd.

**De depreciatiefactor verdwijnt nu zomaar! / Geen levering bouwrijpe grond / Gedwongen contractrelatie / Depreciatie in relatie tot de formule**
In het huidige erfpachtstelsel vermindert bij een canon herziening einde tijdvak (CHET) de

residuele grondprijs met een depreciatiefactor. Deze depreciatie wordt toegepast om de genormeerd residuele grondprijs te corrigeren naar een grondwaarde bij bebouwde grond en omdat er sprake is van een bestaande contractsrelatie.
Bij het toepassen van de residuele grondwaardemethode zal er rekening gehouden worden met het feit dat de grond is bebouwd. Omdat de canonherziening op het transactiemoment plaats vindt is er geen sprake meer van een bestaande contractsrelatie.

**Rendementseis**
De canon baseren op een rendementseis sluit niet aan bij de marktontwikkeling. De rendementeis van de gemeente kan dus niet bepalend zijn voor de hoogte van de canon.

## 1.6 Indexatie

Ten aanzien van indexatie kwamen de volgende reacties naar voren:

- Indexeren maakt canon te duur.
- Wat gebeurt bij deflatie?
- Indexering met volle inflatie is duurder dan -/-1%.
- Waarom indexatie niet maximeren?
- Canonpercentage en indexeren is dubbel betalen voor inflatie.

**Indexeren maakt de canon te duur**
Het voorstel is om de canon waardevast te houden door te indexeren met de inflatie volgens de CPI, de consumenten prijs index van het CBS. De gemeente begrijpt dat hoge inflatie tot onvoorziene risico's kan leiden bij de erfpachters. In de nadere uitwerking van de Algemene Bepalingen wordt ook hiernaar gekeken.

**Wat gebeurt bij deflatie?**
Wanneer het prijspeil en de inflatie dalen, ofwel in geval van deflatie, zal de canon met de deflatie dalen. In 2010 is dit ook daadwerkelijk gebeurd bij de indexcanon onder de AB2000, die toen met 0,4% is gedaald.

**Indexering met volle inflatie is duurder dan -/-1%**
Indexering met volle inflatie betekent inderdaad een hogere correctie dan indexering met inflatie -/- 1%. Bij de bepaling van de aanvangscanon wordt hier rekening mee gehouden.

**Waarom indexatie niet maximeren?**
Het is niet de bedoeling om de canon onevenredig hard te laten stijgen in het geval van hoge inflatie. Het College neemt dit bij de verdere uitwerking van de Algemene Bepalingen mee.

**Canonpercentage en indexeren is dubbel betalen voor inflatie**
Bij het bepalen van het canonpercentage wordt rekening gehouden met de wijze van indexering van de canon.

## 1.7 Belastingen

Een aantal insprekers beschouwt erfpacht als een soort (extra) belasting. De volgende reacties kwamen naar voren:

- Erfpacht is een soort belasting.
- Systeem houdt geen rekening met OZB.
- Erfpacht en OZB is dubbelop.
- Welke canon is aftrekbaar?
- Wat als aftrek wordt afgeschaft.
- Niet iedereen kan aftrekken (bijv. ouderen met laag inkomen).
- Schaf erfpacht af, en laat iedereen betalen.

**Erfpacht is een soort belasting**
Erfpacht is geen belasting, maar een vergoeding voor het gebruik van de grond die van de gemeente is. De gemeente stelt u grond ter beschikking, u betaalt hier voor een vergoeding: de canon. Uiteraard geldt deze vergoeding alleen voor de gebruikers van de grond.

**Systeem houdt geen rekening met OZB**
OZB is een locale belasting die u betaalt als u eigenaar bent van een woning (of ander vastgoed) in een gemeente. Erfpacht is geen belasting.

**Erfpacht en OZB is dubbelop**
Erfpacht betaal je voor het gebruik van de grond, de OZB is een gemeentelijke belasting en een percentage van de WOZ-waarde. Hoe de WOZ-waarde wordt bepaald is vastgelegd in nationale wetgeving.

**Welke canon is aftrekbaar?**
Canonbetaling voor de eigen woning is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Voor meer informatie: zie www.belastingdienst.nl.

**Wat als aftrek wordt afgeschaft**
Momenteel is de canon voor de eigen woning, net als hypotheekrente, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, zonder dat daar een tijdbeperking op zit. Het is mogelijk dat de fiscus de aftrekmogelijkheden van de canon in de toekomst beperkt of afschaft. Dit geldt zowel voor de huidige voorwaarden als voor de nieuwe voorwaarden.

**Waarom is erfpacht veel hoger dan andere lasten?**
De hoogte van de canon heeft geen verband of samenhang met andere vormen van betalingen, zoals gemeentelijke of nationale belastingen. De gemeente stelt grond ter beschikking aan de erfpachter, die hiervoor als vergoeding de canon betaalt. Deze gebruikswaarde is de afgelopen decennia in sommige delen van Amsterdam sneller gestegen dan in andere delen van Nederland. Dit ligt echter niet aan het instrument erfpacht, maar aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als woon- en werkplaats. Deze is mede bevorderd is door de omvangrijke gemeentelijke investeringen in de stedelijke kwaliteit.

**Niet iedereen kan erfpacht aftrekken van de belasting (bijv. ouderen met laag inkomen)**
Dat is juist. Hetzelfde geldt voor de hypotheekrente. Het is een keuze geweest van de wetgever om aftrek in sommige gevallen wel en in sommige gevallen niet toe te staan. Hier heeft de gemeente geen invloed op.

**Schaf erfpacht af, en laat iedereen betalen**
Op 14 maart 2012 heeft de Gemeenteraad besloten dat de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel blijft hanteren. Deze consultatieronde is niet bedoeld om dit besluit ter discussie te stellen, maar om reacties te verzamelen op de voorgestelde vernieuwing van het erfpachtstelsel, zodat de voorstellen verder verbeterd kunnen worden.

## 1.8 Bestaande rechten

Een aantal sprekers heeft vragen over de huidige erfpachtcontracten en de mogelijkheid of verplichting over te stappen naar de AB2013. De volgende punten werden ingebracht:

- Sinds de recente CHET betalen we veel te veel.
- Heeft de modernisering van het erfpachtstelsel invloed op mijn lopende CHET-procedure?
- Moet ik overgaan op de nieuwe Algemene Bepalingen?
- Kan ik overgaan naar de nieuwe Algemene Bepalingen?
- Huidige erfpachter is de dupe van het voorstel.
- Wat gebeurt er met de bestaande rechten.
- Ik heb afgekocht; vervalt de afkoopsom door modernisering?
- Niet financieel neutraal.
- Hoe verhoudt deze herziening zich tot herzieningen voor bedrijven en woningbouwcorporaties?

**Sinds de recente CHET betalen we veel te veel**
In het huidige erfpachtstelsel stijgt de erfpachtcanon bij herziening als de waarde van grond gestegen is. Het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon kan inderdaad flink zijn. Dit komt door de lange duur van het tijdvak. 'Te veel' is het niet, in die zin dat de nieuwe canon wel gebaseerd is op de actuele grondwaarde. In het voorstel doet zich een dergelijke canonsprong tijdens de woonduur niet meer voor, omdat de canon tijdens de woonduur alleen met inflatie verandert.

**Heeft de modernisering van het erfpachtstelsel invloed op mijn lopende CHET-procedure?**
Als de procedure voor een canonherziening is gestart en de AB2000 door de gemeente is aangezegd, heeft de modernisering geen gevolgen. De herziening zal verlopen volgens de reeds door de gemeente aangezegde procedure en volgens de herzieningsbepalingen die in het huidige erfpachtcontract staan.

**Moet ik overgaan op de nieuwe Algemene Bepalingen?**
De AB2013 moet eerst worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna gaan deze gelden voor alle nieuwe woningen en voor alle woningen waarvan het huidige tijdvak afloopt. De gemeente kan en wil de lopende erfpachtcontracten gedurende het tijdvak niet eenzijdig veranderen. Daarvoor is toestemming van beide contractanten nodig: de erfpachter en de gemeente. De erfpachter is dus niet verplicht om over te stappen naar de AB2013 voor het einde van het tijdvak.

**Kan ik overgaan naar de nieuwe Algemene Bepalingen?**
Gelijk met de invoering van de nieuwe algemene bepalingen zal het gemeentebestuur een overgangsregeling opstellen. Deze is bedoeld voor erfpachters die vrijwillig willen overstappen naar de nieuwe algemene bepalingen. Uitgangspunt bij de overgangsregeling is dat de erfpachter er niet op achteruit gaat. De exacte inhoud van de regeling is nog niet bekend. Zodra de overgangsregeling is uitgewerkt, zal deze voor inspraak worden vrijgegeven.

**Huidige erfpachter is de dupe het voorstel**
Voor de huidige erfpachters geldt dat zij niet hoeven over te stappen naar de nieuwe algemene bepalingen als zij dat zelf niet willen.

**Wat gebeurt er met bestaande erfpachtrechten?**
De nieuwe Algemene Bepalingen gelden alleen voor nieuwe erfpachtrechten en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten. Dus zolang het huidige tijdvak doorloopt, blijven de huidige canon en de huidige erfpachtbepalingen van kracht.
Pas aan het einde van een tijdvak gaan nieuwe Algemene Bepalingen in. Als op dat moment geen woningtransactie plaats vindt, wordt de erfpacht herzien volgens de algemene bepalingen van het lopende contract. Pas bij de eerstvolgende woningoverdracht wordt een nieuwe canon vastgesteld volgens de formule van de nieuwe erfpachtbepalingen.

**Ik heb afgekocht; vervalt de afkoopsom door modernisering?**
De nieuwe Algemene Bepalingen gelden alleen voor nieuwe erfpachtrechten en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten. Dus zolang het huidige, afgekochte tijdvak doorloopt, hoeft de erfpachter niet over te stappen. Tot de einddatum van de afgekochte periode hoeft er geen canon te worden betaald.
Erfpachters met de AB1994 hebben recht op éénmalig afkoop van een extra tijdvak. Evenals nu zal de gemeente deze erfpachters hierop wijzen, enkele jaren voor het einde van hun lopende tijdvak.

**Hoe verhoudt deze herziening zich tot herzieningen voor bedrijven en woningbouwcorporaties?**
Dat wordt nog onderzocht, vooralsnog is het voorstel slechts bedoeld voor koopwoningen. Voor woningcorporaties blijven vooralsnog de huidige AB1998 gelden.

## 1.9 Afkopen

Ten aanzien van het onderwerp afkoop kwamen de volgende reacties binnen:
- Wij willen kunnen afkopen.
- Waarom geen eeuwigdurende afkoop?
- Altijd 50 jaar kunnen afkopen.
- Hiermee dwing je mensen tot verlengde afkoop.
- Afkoop is slechts vooruitbetaling tijdvak, en niet eeuwigdurend.

**Wij willen kunnen afkopen**
In het voorstel wordt de canon herzien bij een woningtransactie. Van te voren is niet bekend hoe lang de erfpachter eigenaar van de betreffende woning blijft. Afkoop van de canon is daarom lastig. Het voorstel is om in de Algemene Bepalingen de mogelijkheid op te nemen om andere betalingsvormen in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid.

**Eeuwigdurende afkoop**
Bij eeuwigdurende afkoop komt de grondwaardestijging niet meer aan de gemeenschap toe. Dit is in tegenspraak met de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten van het erfpachtstelsel.

**Altijd 50 jaar kunnen afkopen**
Een inspreker stelde voor dat erfpachters altijd, ongeacht de resterende looptijd van hun tijdvak, zouden moeten kunnen afkopen voor de komende 50 jaar. Zo'n stelsel conflicteert echter met de gekozen denkrichting dat de canon op ieder transactiemoment opnieuw wordt vastgesteld.

**Hiermee dwing je mensen tot verlengde afkoop**
Verlengde afkoop is alleen maar mogelijk voor erfpachters met AB1994. Verlengde afkoop leidt tot uitstel van het canonherziening einde tijdvak. Aan het einde van de periode verlengde afkoop wordt de canon opnieuw vastgesteld. Dit kan leiden tot de eerder vermelde procedures met taxatiedeskundigen, de onzekere uitkomst en de grote canonsprong.

**Afkoop is slechts vooruitbetaling tijdvak, en niet eeuwigdurend**
Dit klopt. Afkoop leidt er vaak toe dat erfpachters geen erfpacht meer 'ervaren'. Ze worden vervolgens verrast door de nieuwe canon bij einde tijdvak. Om deze en andere redenen, zoals aangegeven bij '2. Reden' om het stelsel te vernieuwen, stelt het gemeentebestuur voor de afkoop af te schaffen en erfpachters periodiek te laten betalen.

## 1.10 Betaalbaarheid

Een aantal erfpachters vreest dat het voorstel leidt tot een hogere canon. De volgende reacties kwamen naar voren:

- Woonlasten nemen toe met dit voorstel.
- Ouderen komen door het voorstel in de problemen.
- Ik kan al die stijgingen niet meer betalen.
- Gaat mijn canon bij verkoop stijgen of dalen?
- Wanneer de woning minder waard wordt, daalt de canon dan?

**Woonlasten nemen toe met dit voorstel**
Het voordeel van het voorstel is dat op het moment van aankoop van de woning de woonlasten voor de erfpachter voor wat betreft de canon bekend zijn. De koper kan op dat moment een keuze maken of hij of zij de woonlasten acceptabel vindt. Er zal niet langer een plotselinge stijging van de woonlasten plaatsvinden door een canonherzieningsprocedure.
De woonlasten vloeien voort uit de aankoopprijs (marktwaarde) die de woningkoper bereid is te betalen, rekening houdend met de bijbehorende canon. Woonlasten nemen dus niet toe door erfpacht, maar vloeien voort uit de aankoopprijs van de woning.
Voor erfpachters die overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen wordt een overgangsregeling opgesteld. Uitgangpunt van de overgangsregeling is dat de erfpachter er niet op achteruit gaat. De exacte inhoud van de regeling is nog niet bekend. Zodra de overgangsregeling is uitgewerkt, zal deze voor inspraak worden vrijgegeven.
Om de gevolgen voor de erfpachter te toetsen is aan twee onafhankelijke onderzoeksbureaus gevraagd hier een second opinion te geven.

**Ouderen komen door het voorstel in de problemen**
De canon wordt in het voorstel slechts aangepast bij verhuizing. Wanneer senioren met een laag pensioen lang in hun woning blijven wonen, krijgen zij dus geen canonverhoging. Pas wanneer zij (of hun erfgenamen) de woning verkopen, gaat in het voorstel een nieuwe canon in. De nieuwe Algemene Bepalingen zijn dus in het voordeel van senioren die lang in hun woning blijven wonen. In het huidige systeem lopen zij het risico van een canonherziening gedurende hun woonduur. Wanneer de nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing zijn wordt de canon niet meer herzien tijdens de woonduur en doet dit risico zich dus niet meer voor..

**Ik kan al die stijgingen niet meer betalen**
In het huidige stelsel kon de canonherziening tijdens iemands woonduur leiden tot een veel hogere canon. Daardoor konden erfpachters in financiële problemen komen. Voor erfpachters met een zeer bescheiden inkomen is er een subsidieregeling, waardoor zij (een deel van) de canonstijging bij herziening kunnen terugkrijgen. Meer informatie staat op de website van de Dienst Wonen Zorg en Samenleving.
In het voorstel kan een erfpachter niet meer onaangenaam worden verrast door een onverwachte canonstijging tijdens zijn woonduur. De canon wordt alleen aan het begin van de woonduur herzien.

In het voorstel is de canon een afgeleide van de transactieprijs. De transactieprijs wordt door de markt bepaald. Als de woonlasten door de hypothecaire geldlening en de canon

te hoog zijn, zal de markt dit corrigeren door een lagere transactieprijs. Dan gaat ook de canon weer omlaag. De canon op basis van de nieuwe Algemene Bepalingen kan daarmee nooit te hoog zijn voor de erfpachters.

**Gaat mijn canon bij verkoop stijgen of dalen?**
Voor erfpachters die onder de oude Algemene Bepalingen vallen, gaat er niets veranderen. Die krijgen pas te maken met de AB2013 bij einde tijdvak. Dit wil niet zeggen dat hun canon gaat veranderen. Zie hiervoor ook 'bestaande rechten'.
Het is nu niet te zeggen of deze zullen dalen of stijgen. Als het transactiemoment leidend wordt voor de canon, dan zal de hoogte van de canon afhangen van de transactieprijs die koper en verkoper overeenkomen.

**Wanneer de woning minder waard wordt, daalt de canon dan?**
In het voorstel wordt de canon op het transactiemoment berekend op basis van de transactieprijs. Als de woning minder waard wordt en de transactieprijs daalt, zal de canon dus ook dalen. Dit gebeurt echter alleen op het moment van transactie.

## 1.11 Woningverbetering en de hoogte van de erfpacht

Een aantal insprekers uit zijn verontrusting over het feit dat de investeringen in onderhoud en woningverbetering in het nieuwe stelsel ten goede vallen aan de gemeente. De volgende bezwaren, suggesties en vragen kwamen naar voren:

- De gemeente neemt de winst van onderhoudsinvesteringen en stimuleert daardoor verloedering.
- Woningverbetering loont niet meer.

**Gemeente neemt de winst van onderhoudsinvesteringen en stimuleert verloedering**
Uit de consultatie is gebleken dat de mogelijkheid van twee verschillende canons voor twee naast elkaar gelegen woningen op de consultanten als oneerlijk overkomt. Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem deze keerzijde kan hebben. Onderzocht wordt of en hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast. Hierbij past wel de kanttekening dat het meenemen in de formule van de precieze de kwaliteit per woning niet mogelijk is. Dat zou het stelsel alsnog ingewikkeld en ondoorzichtig maken. Het systeem moet mensen niet ontmoedigen om in de eigen woning te investeren.

**Woningverbetering loont niet meer**.
Zie antwoord hierboven

## 1.12 Woningmarkt en woningwaarde

Een aantal insprekers maakt zich zorgen over de invloed van het voorstel op de woningmarkt. De volgende punten kwamen naar voren:

- Het voorstel maakt de woningmarkt niet transparanter.
- Woningen worden nog moeilijker verkoopbaar met hoge canons
- Systeem leidt tot onzekerheid.
- Door marktontwikkelingen stijgen de woningprijzen, ongeacht de canon.
- Hoge woonlasten brengen buurt in negatieve spiraal.
- Eigen grond bevordert werking woningmarkt.
- Erfpacht maakt woningen niet betaalbaar.
- De hoge canon verlaagt de woningwaarde.
- Door de invoering van dit systeem daalt de waarde van m'n woning (mogelijk zelfs tot onder het bedrag van mijn hypotheek).
- Gemeente houdt prijzen kunstmatig hoog
- Accepteren banken dit stelsel wel?
- Woningmarkt nog verder op slot…
- Dit systeem schrikt markthuur beleggers af.
- Markthuur beleggers willen afkopen.

Om de effecten op de woningmarkt te toetsen is aan twee onafhankelijke onderzoeksbureaus gevraagd een hierover een second opinion te geven.

**Het voorstel maakt de woningmarkt niet transparanter**
Naar het oordeel van de gemeente wordt de transparantie op de woningmarkt vergroot door:

- In het voorstel is de looptijd van het tijdvak niet langer van invloed op de waarde van de woning. Ook hangt de hoogte van de canon bij einde tijdvak niet langer af van de verschillende methoden die de taxatiecommissies hanteren.
- Doordat de canon een afgeleide is van de transactieprijs en berekend wordt met een eenduidige formule, worden identieke woningen op dezelfde locatie hetzelfde behandeld
- Koper en verkoper kunnen door middel van een rekenapplicatie op de gemeentelijke website op elk moment berekenen wat de canon gaat worden.
- De canon verandert na de transactie gedurende de gehele woonduur nog alleen met inflatie.

**Woningen worden nog moeilijker verkoopbaar met hoge canons**
De woningen worden verkocht voor de transactieprijs die op dat moment door de markt (kopers en verkopers) als redelijk worden ervaren. Op basis van de transactieprijs wordt de canon berekend. De canon beweegt daardoor met de markt mee. Gedurende de nieuwe woonperiode wordt de canon niet meer herzien, afgezien van indexatie met inflatie. In het huidige erfpachtstelsel zijn woningen vaak moeilijk verkoopbaar door onzekerheid over de komende canonherziening (binnen 10 tot 20 jaar) bij einde tijdvak. Dit probleem behoort met het voorstel tot het verleden.

**Systeem leidt tot onzekerheid**
Met het voorstel wil het gemeentebestuur de erfpachter gedurende zijn woonduur zoveel mogelijk zekerheid bieden. Hij krijgt deze zekerheid op twee manier. Ten eerste doordat

hij bij aan- en verkoop van de woning de canon zelf kan berekenen volgens een vaste formule. Ten tweede doordat de canon gedurende de woonduur hetzelfde blijft, afgezien van een correctie door inflatie. Hierdoor wordt het duidelijk wat er op dat moment verhandeld wordt en voor welke prijs. Koper en verkoper hoeven dus geen lastige inschattingen meer te maken over de resterende waarde van het erfpachtrecht tot einde tijdvak en hoe deze in de transactieprijs te verrekenen.

**Door marktontwikkelingen stijgen woningprijzen toch wel, ongeacht erfpacht**
De canon is een afgeleide van de transactieprijs, die door verkoper en koper zelf worden bepaald. De woningprijzen in Nederland stijgen niet altijd. Sinds 2008 dalen de woningprijzen. De gemeente is het ermee eens dat erfpacht geen invloed heeft op de marktontwikkelingen.

**Door hoge woonlasten komt buurt in negatieve spiraal**
Hoge woonlasten kunnen zowel bij erfpacht of eigen grond voorkomen. Dit heeft te maken met de populariteit van de locatie. De ervaring leert dat populaire locaties nauwelijks gevoelig zijn voor een negatieve spiraal.

**Eigen grond bevordert werking woningmarkt**
De gemeente vindt dat de woningmarkt gebaat is bij stabielere woningprijzen.
Doordat de canon wordt herzien op het transactiemoment, en de gemeente op dat moment een deel van de grondwaardeontwikkeling op zich neemt, worden woningprijzen stabieler.

**Erfpacht maakt woningen niet betaalbaar**
De betaalbaarheid van een woning, zowel op eigen grond als op erfpacht, wordt bepaald door wat de markt voor een woning op een bepaalde locatie over heeft, en het inkomen van de koper. De gemeente vindt dat erfpacht kan bijdragen aan de financierbaarheid van de woning. Dit omdat de erfpachter jaarlijks de canon betaalt en het gebruik van de grond dus niet mee hoeft te financieren in de hypotheek.

**Gestegen erfpacht maakt woningen duur**
De canon stijgt bij herziening omdat de canon dan wordt aangepast aan de actuele (vaak gestegen) waarde van de grond. Onder de huidige voorwaarden is dit niet anders. Met de nieuwe voorwaarden wordt wel voorkomen dat een eventuele stijging als een schok komt. Niet de erfpacht maakt woningen duur, maar door de gestegen marktwaarde stijgt de erfpacht mee (want die wordt afgeleid van de woningwaarde).

**Hoge canon verlaagt woningwaarde**
Huidige rechten worden gerespecteerd zodat de woningwaarde van de huidige woningen niet door de nieuwe voorstellen daalt. De gemeente erkent dat wanneer de canon van een lopend erfpachtrecht door de nieuwe voorwaarden hoger wordt dan onder de huidige voorwaarden dit van invloed is op de woningprijs. Dit kan gebeuren wanneer de canon wordt aangepast bij het overstappen naar de nieuwe voorwaarden gedurende het lopende tijdvak. Hiervoor stelt de gemeente een overgangsregeling voor.

**Door de invoering van dit systeem daalt de waarde van mijn woning (mogelijk zelfs tot onder het bedrag van mijn hypotheek)**

Huidige rechten worden gerespecteerd zodat de woningwaarde van de huidige woningen niet door de nieuwe voorstellen daalt. De gemeente erkent dat de hoogte van de canon van invloed is op de woningprijs. Hiervoor stelt de gemeente een overgangsregeling voor.

**Wat doet de gemeente bij daling van woningwaarden?**
In het voorstel is de hoogte van de canon afhankelijk van de transactieprijs. De nieuwe canon wordt vastgesteld op het transactiemoment. Als de woningwaarde is gedaald op het transactiemoment, dan zal de canon dus ook lager uitvallen.

**Gemeente houdt prijzen kunstmatig hoog**
De marktwerking bepaalt de woningprijzen, zowel van woningen op eigen grond als woningen op erfpacht. De grondprijzen zijn daar een afgeleide van. De gemeente is geen partij bij de onderhandelingen tussen koper en verkoper. Sinds de jaren negentig is het aantal koopwoningen (als aandeel van het totaal aantal woningen in Amsterdam) toegenomen van zo'n 15% naar bijna 35%. De gemeente heeft hier bewust op gestuurd door grootschalige nieuwbouw mogelijk te maken van koopwoningen in uitbreidingsgebieden. Ook heeft de gemeente met corporaties afspraken gemaakt over het verkopen van duizenden voormalige huurwoningen. De gemeente heeft zich de afgelopen decennia ingezet om de schaarste aan koopwoningen te verminderen.

**Accepteren banken dit stelsel wel?**
De gemeente voert in het proces van de modernisering overleg met diverse externe partijen die bij erfpacht betrokken zijn, o.a. makelaars, de belastingdienst en het notariaat. Ook de banken zijn vanaf het begin nauw betrokken bij het proces van modernisering. De eerste indruk van de banken bij de voorstellen voor modernisering zijn positief.
De banken hebben als belangrijkste bezwaar tegen het huidige erfpachtsysteem dat de erfpachter tijdens zijn woonduur het risico loopt van een in hoogte moeilijk voorspelbare canonherziening. De banken staan daarom in beginsel positief tegenover het systeem van jaarlijkse canonbetaling, in combinatie met de garantie dat gedurende de woonduur de canon niet meer herzien wordt en alleen geïndexeerd met de inflatie.

**Woningmarkt nog verder op slot...**
De malaise op de woningmarkt wordt onder andere veroorzaakt door huizenbezitters met hypotheken die "onder water" staan. Doordat de canon wordt herzien op het transactiemoment, en de gemeente op dat moment een deel van de grondwaardeontwikkeling op zich neemt, worden woningprijzen stabieler. Hierdoor neemt het effect van hypotheken die onder water komen te staan minder extreme gevolgen hebben voor de erfpachter en de woningmarkt.
De terughoudend van banken bij de financiering van woningen met aflopende tijdvakken heeft negatieve gevolgen voor zowel zittende erfpachters als mensen die een nieuwe woning willen kopen. Ook belemmert dit de doorstroming op de woningmarkt.

In het voorstel staat de canon vanaf het moment van aankoop gedurende de gehele woonduur vast. De canon verandert nog alleen met inflatie. Hierdoor is er mee zekerheid voor eigenaar en hypotheekverstrekker. De woningmarkt zal dan beter gaan werken.

**Dit systeem schrikt markthuur beleggers af/Markthuur beleggers willen afkopen**
De voorgestelde nieuwe erfpachtvoorwaarden hebben alleen betrekking op koopwoningen.

## 1.13 Gemeentebegroting

Een aantal insprekers is van mening dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel alleen tot doel heeft de opbrengsten voor de gemeente te verhogen. Ook wordt gesteld dat het huidige erfpachtstelsel te veel kosten voor het gemeentelijk apparaat met zich meebrengt en dat het voorstel te hoge uitvoeringskosten met zich meebrengt. De volgende punten kwamen naar voren:

- Voorstel alleen gericht op geld innen.
- Gemeente kan beter bezuinigen en verspilling aanpakken dan meer erfpacht innen.
- In stand houden stelsel leidt tot veel apparaatskosten.
- Nieuwe systeem is te duur in de uitvoering.
- Zet effecten oude en nieuwe Algemene Bepalingen naast elkaar.
- Dit systeem leidt tot veel dure rechtszaken.

**Voorstel alleen gericht op geld innen**
Vergroting van de gemeentelijke inkomsten is nadrukkelijk niet het doel van de vernieuwing van Algemene Bepalingen. Het doel is om de woonlast voor erfpachters beter voorspelbaar te maken, het stelsel transparanter te maken, en de nieuwe erfpachtvoorwaarden te laten voldoen aan de eisen die banken hiervoor stellen. Uitgangspunt van het College van B&W is dat de nieuwe Algemene Bepalingen de gemeente geen financieel voor- of nadeel oplevert ten opzichte van het bestaande stelsel en het huidige beleid.

**Nieuwe systeem is te duur in de uitvoering**
Om het nieuwe systeem in te voeren, zal de gemeente aanloopkosten moeten maken, onder andere om informatiesystemen aan te passen aan het voorstel. Na deze aanloopfase leiden de nieuwe Algemene Bepalingen echter niet tot meerkosten.
In het huidige stelsel is de gemeente jaarlijks geld kwijt aan de kosten voor taxatierapporten. Een deel daarvan leidt tot kostbare juridische procedures. Door invoering van de nieuwe voorwaarden zal het aantal taxaties en de daaruit voortvloeiende juridische procedures op termijn afnemen. Daardoor zullen ook de kosten van de uitvoering afnemen.

**Zet effecten oude en nieuwe Algemene Bepalingen naast elkaar**
Bij de besluitvorming worden de effecten op de gemeentebegroting en het verschil tussen de oude en de nieuwe Algemene Bepalingen afgewogen. Dit wordt nog verder onderzocht en op een later moment aan de gemeenteraad aangeboden.

**Dit systeem leidt tot veel dure rechtszaken**
Juist het huidige systeem, met onafhankelijke taxaties, heeft geleid tot veel rechtszaken. Daarnaast heeft de rechtbank taxatierapporten vernietigd vanwege de gebrekkige onderbouwing. Doordat de canon in het voorstel eenduidig, voorspelbaar en herleidbaar wordt vastgesteld, verwacht de gemeente juist een afname van juridische procedures.

## 1.14 Inspraakprocedure

De volgende reacties zijn binnengekomen met betrekking tot de inspraakprocedure(s) voor de vaststellingen van de nieuwe Algemene Bepalingen:

- Geen inspraak op besluit handhaven erfpacht 14 maart 2012
- Formule onvoldoende bekend
- Dit voorstel moet geheel over en de erfpachters horen mee te praten
- Deze consultatie is te snel en onvolledig

**Geen inspraak op besluit handhaven erfpacht 14 maart 2012**
Dat klopt, het is geen beleidswijziging. Alleen beleidswijzigingen met ingrijpende gevolgen voor de burger van Amsterdam liggen ter inspraak voor.

**Formule onvoldoende bekend**
De formule moet nog worden uitgewerkt. De uitwerking vindt plaats na het vaststellen van de uitgangspunten en principes die de gemeente in de nieuwe Algemene Bepalingen gaat hanteren. Er is dus op dit moment nog geen formule die gebruikt kan worden ter illustratie.

**Dit voorstel moet geheel over en de erfpachters horen mee te praten**
Door middel van de consultatie in een vroeg stadium wil de gemeente alle belanghebbenden zo optimaal mogelijk betrekken bij de totstandkoming van de nieuwe Algemene Bepalingen. In een later stadium wordt nogmaals een inspraakronde gehouden over de verdere uitwerking.

**Deze consultatie is te snel en onvolledig**
De consultatie is inderdaad kort maar bedoelt al een extra eerste moment om met alle belanghebbenden te spreken over de vernieuwing van de Algemene Bepalingen. De verdere uitwerking in nieuwe Algemene Bepalingen komt na besluitvorming door het College in het najaar van 2013 vrij voor inspraak. Tijdens deze inspraakperiode van zes weken heeft iedereen nogmaals de mogelijkheid om op detailniveau nogmaals in te spreken. De aankondiging van de inspraak is tijdig te vinden op de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

## 1.15 Overige

Hieronder staan de reacties van de insprekers die niet binnen een van de vorige categorieën vallen. De volgende punten kwamen naar voren:

- Kan de gemeente de AB2013 zo inrichten dat als er (kleine) stelselwijzigingen nodig zijn, u deze eenvoudiger kunt verwerken?
- Gemeente maakt misbruik van machtspositie
- Hoe definieert u transactiemoment eenduidig?
- Wat is de definitie van leveringsmoment in combinatie met specifieke (famile)omstandigheden
- Waarom houdt Amsterdam zich niet aan de wettelijke regels voor agrarische pacht, wat betreft de financiële systematiek?
- Begrip grondwaarde/verwarrende begrippen
- Snel duidelijkheid nodig
- Canon niet o.b.v. maatwerk, maar iedere 50 jaar o.b.v. vaste factor verhogen
- Grondprijsbeleid
- Gemeente kan beter bezuinigen en verspilling aanpakken

**Kan de gemeente de AB2013 zo inrichten dat als er (kleine) stelselwijzigingen nodig zijn, u deze eenvoudiger kunt verwerken?**
Erfpacht is een zogenaamd zakelijk recht. Alle wederzijdse rechten en plichten zijn in het contract vast gelegd. Het tussentijds doorvoeren van kleine stelselwijzigingen is vanwege de aard van het erfpachtrecht niet eenvoudig. Wanneer de gemeente ervoor zou kiezen om de nieuwe erfpachtbepalingen globaal te houden en later in beleid uit te werken, verzwakt dat de rechtspositie van de erfpachter: Deze weet dan op het moment van aankoop van zijn woning niet precies waar hij aan toe is. De gemeente zou immers tussentijds de uitwerking van het stelsel kunnen wijzigen. Daarom vindt de gemeente het belangrijk om ook de uitwerking van het voorstel duidelijk in de nieuwe Algemene Bepalingen vast te leggen.

**Gemeente maakt misbruik van machtspositie**
De gemeente is gebonden aan de wettelijke algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zowel de NMA als de burgerlijke rechter heeft in de afgelopen 10 jaar een oordeel gevormd over de toepassing van het erfpachtstelsel door de gemeente Amsterdam. Van misbruik van een machtspositie is niet gebleken.

**Hoe definieert u transactiemoment eenduidig?**
Het college werkt op dit moment de voorstellen verder uit. Daarbij zal uitgebreid worden stilgestaan bij het definiëren van het transactiemoment.

**Wat is de definitie van leveringsmoment in combinatie met specifieke (famile)omstandigheden**
Dit zijn slechts de voorstellen op hoofdlijnen. Op dit moment worden de voorstellen nader uitgewerkt. Hierbij zal uitvoerig worden stilgestaan bij de verdere uitwerking van het transactiemoment en bijzondere vormen van overgang van een woning.

**Waarom houdt Amsterdam zich niet aan de wettelijke regels voor agrarische pacht, wat betreft de financiële systematiek?**
Erfpacht en pacht zijn twee verschillende rechtsfiguren. Erfpacht is een zakelijk recht, een recht dat juridisch gezien sterk verschilt van een pachtrecht (een persoonlijk recht). Zo is een erfpachtrecht overdraagbaar (pacht niet) en kan er op een erfpachtrecht hypotheek worden gevestigd (op een pachtrecht niet). Er zijn ook grote verschillen voor wat betreft de looptijd: erfpacht in Amsterdam is – in tegenstelling tot agrarische pacht – voortdurend van aard. Bij agrarische pacht is de pachter doorgaans verplicht de door hem geplaatste opstallen voor eigen rekening en risico te verwijderen. Dit is een sterk beperkend nadeel voor de pachter.
Erfpachtrecht is dus een ander, veel meer omvattend recht dan een pachtrecht. Daarom is het ook logisch dat de financiële vergoeding aan de erfverpachter voor een voortdurend zakelijk recht – zoals een Amsterdams erfpachtrecht - op een andere grondslag is gebaseerd dan de veel beperktere rechtsvorm van de agrarische pacht.

**Begrip grondwaarde/verwarrende begrippen**
Het voorstel zal worden gecontroleerd op het gebruik van de juridisch juiste termen. In het voorstel is gebruik gemaakt van de termen zoals deze in het economisch verkeer worden gehanteerd, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de belevingswereld van de erfpachter.

**Snel duidelijkheid nodig**
Het college van B&W streeft er naar de nieuwe Algemene Bepalingen in 2013 door de gemeenteraad te laten vaststellen.

**Canon niet o.b.v. maatwerk, maar iedere 50 jaar o.b.v. vaste factor verhogen**
Het is niet reëel om de canon periodiek met een vaste, stadsbrede factor te verhogen. In het ene stadsdeel (bijvoorbeeld Zuid) zijn de woningwaarden en grondwaarden veel sterker gestegen dan in andere stadsdelen (bijvoorbeeld Zuidoost). Aanpassing met een vaste factor is daarom oneerlijk, want de vergoeding voor het grondgebruik staat dan niet meer in relatie tot de waarde van de in gebruik gegeven gronden. Erfpachters in stadsdelen met dure woningen zouden dan relatief weinig canon betalen. Erfpachters in stadsdelen met goedkope woningen zouden dan relatief veel canon betalen.

**Grondprijsbeleid**
De gemeente stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast voor de grondprijzen voor nieuwe gronduitgiften. Deze prijzen zijn gebaseerd op marktontwikkelingen, maar hebben geen gevolgen voor bestaande rechten. In het voorstel wordt de canon bij transactie bepaald door de transactieprijs, en niet door de gemeentelijke grondprijzenbrief.

**Gemeente kan beter bezuinigen en verspilling aanpakken**
De wijze waarop de gemeente haar geld uitgeeft, wordt ieder jaar door de gemeenteraad gecontroleerd en vastgesteld. Dit heeft verder geen relatie met deze voorstellen.

# 2 Vragen

| Aantal | Inspraakreactie | Te vinden in |
|---|---|---|
| 43 | Het bestuur van de NLVE heeft, in overleg met het bestuur van SEBA, het voorstel nauwlettend bestudeerd en geconstateerd dat het "helder en voorspelbaar" is dat het nieuwe voorstel de belangen van de erfpachter niet dient.<br><br>De grootste bezwaren:<br><br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon betalend. Deze methode is geschikt voor nieuwbouw, niet voor bestaande erfpachtrechten.<br><br>Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van uw erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt.<br><br>In de begripsvorming maakt de gemeente een cruciale fout, zij gaat uit van 'de grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder uw huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met uw erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen uw erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist. | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Overige** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Erfpacht is en blijft oneerlijk en zeer onrechtvaardig en een melkkoe van de Gemeente, dus het enige | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | rechtvaardige beleid wat over zou moeten blijven, is per direct afschaffen, conform b.v. de Gemeente Rotterdam! | |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Het doel waarvoor 75 jaar geleden de erfpacht is ingesteld is bereikt. De erfpacht kan dus afgeschaft worden. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Ga mee in het commentaar van de SEBA, dus geen verbetering voor de erfpachter. Alles minder dan afbouw van het erfpachtsysteem is onacceptabel! | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>* Wij hebben ons huis gekocht voor een flink bedrag. U wilt nu via de achterdeur de waarde van ons afpakken, het is immoreel en onwaardig voor bestuurders om zo met belastingbetalers om te gaan. Wij vinden deze handels wijze in strijd met redelijkheid en billijkheid en met algemene beginselen van goed bestuur.<br>* De voorgestelde handelswijze in het onderhavige voorstel zijn in strijd met gelijkheidbeginselen. Huurders die gebruik maken van voordelige, direct of indirect gesubsidieerde sociale woningen, die worden aangeboden door wooncorporaties, worden ook niet qua huur aangeslagen op basis van de waarde van onroerend goed waar betreffende huurders in wonen.<br>* Er is geen rekening gehouden met de huidige IB regelingen. (beperking hypotheekrente aftrek en "villabelasting"), er is althans niet uitgewerkt hoe groot de financiële nadelen kunnen zijn in de toekomst en dat biedt een grote mate van (rechts)rechtsonzekerheid.<br>* Uw argument dat "De gemeente deelt in het risico van grondwaardevermindering"is niet juist en dient te worden geschrapt uit uw voorstel. Immers Gemeente Amsterdam heeft middels de forse aandeel sociale woningen in Amsterdam(ca. 60%!) zelf de prijzen van onroerend goed kunstmatig omhoog gedreven. Er is geen enkele aanwijzing dat Gemeente Amsterdam van dit beleid wil afstappen. In andere woorden; voor Amsterdam geldt "the only way is up" voor de vrije sector. Ook na de crisis. | **Residuele grondprijsmethodiek**<br>**Gelijkheidsbeginsel**<br>**Belastingen**<br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 2 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Wij wensen de mogelijkheid de grond te kunnen kopen als optie in de erfpachtvoorwaarde. Daarnaast zijn wij voor het behoud van de mogelijkheid de canon af te kopen, als er een erfpachtstelsel blijft bestaan. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br>**Afkopen** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Wij zijn het beu dat wij, als erfpachters, steeds weer | **Algemeen belang** |

| | | |
|---|---|---|
| | worden veroordeeld tot het storten van substantiele bedragen om een stuk grond te mogen gebruiken. Dat de opbrengst ten goede komt aan de gemeenschap is een "prachtig" ideaal, maar is niet direct "sociaal". Via lagere erfpachtcanons voor woningcorporaties profiteren niet eigenaren al van goedkopere huurprijzen en het is onrechtvaardig dat woningeigenaren door hun erfpacht betalingen daar tegenover extra "subsidie" voor de gemeentekas moeten op hoesten.<br>Het gemeentebestuur maakt misbruik van haar monopoliepositie als grondeigenaar door een deel van haar burgers extrapropotioneel te belasten.<br>Wij hopen dat de gemeente raad uw plannen niet zal accepteren en dat er eindelijk een fair plan zal worden bedacht om de erfpacht om te bouwen tot een systeem van een redelijke huurprijs of verkoopprijs van de gemeenteljke grond, waarbij de ongelijke belasting van de burgers zal worden opgeheven. Waarschijnlijk tevergeefs. | **erfpachtstelsel**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel**<br><br>**Overige**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Allereerst is het erfpacht systeem al jaren zeer prijsopdrijvend op de totaal prijs van woningen in Amsterdam. Daarop gebaseerd gaat de Gemeente Amsterdam een nieuw prijssysteem bouwen dat verder sterk woonprijs verhogend is.<br>Mensen die het wagen geld te investeren in het wonen in Amsterdam worden zo bijna dubbel belast, de werkelijke woonkosten hebben geen redelijk vergelijk meer met soortgelijke woningen zonder erfpacht. Dit vergroot de huizencrisis extra. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Betaalbaarheid** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Ik probeer nu al twee jaar u aan het verstand te brengen dat een netto canonverhoging van €100+ PER MAAND voor een alleenstaand huishouden in een appartement 3 hoog NIET VERANTWOORD IS.<br>Tot nu toe krijg ik semi-grappig bedoelde respons vanuit het ambtenarenapparaat dan wel de volksvertegenwoordiging (lees: -verlakkerij) of standaard geplakte antwoorden van woordvoerders.<br>Ik zou mijnheer Van Poelgeest wel eens persoonlijk willen spreken over het leed dat hij mij aandoet. Want als je tegenover elkaar zit kun je je niet meer verschuilen achter je woordvoerders.<br>Hoe lang duurt het nog voordat u gaat beseffen dat er sinds 2008 een crisis gaande is en dat huiseigenaren al voldoende worden leeggeknepen met een huis dat bijna een vierde in waarde is gedaald in een paar jaar | **Betaalbaarheid**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Woningmarkt en** |

| | | |
|---|---|---|
| | tijd?? (ref: WOZ-waarde, dus DIT VERZIN IK NIET ZELF)<br>Als de woning als verkoopbaar is, want dat is zo langzamerhand een sprookje: 6 woningen staan al één tot drie jaar te koop in mijn straat.<br>Ik vind het moreel onjuist en verzet me tegen het weerzinwekkend beleid van de gemeente Amsterdam om mij aan de rand van de financiële afgrond te brengen door absurde mafiose verhogingen om de eigen begroting te dichten.<br>Het is de omgekeerde wereld: eerst kijken wat je nodig hebt en er dan een berekening bij zoeken. De berekening moet rechtvaardig zijn en dan volgt er een uitkomst: NIET ANDERSOM!!!!!!!!!!!!!!! | **woningwaarde** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Nog meer bezwaren die ik heb is dat in de toch al moeizame huizenmarkt dit weer een remmende factor is om je huis te kunnen verkopen, is voor huidige koper heel onzeker welke kosten hij straks krijgt.<br>Daarnaast vind ik het zeer onrechtvaardig dat de Amsterdammers die het risico nemen een Eigen appartement te kopen en die vaak positief bijdragen aan het gezellig maken van de buurt die duurzaam investeren in een leuke woonomgeving creeren alleen als melkkoe worden gebruikt door de gemeente, als we het alleen van wooncoorporaties zouden moeten hebben in Amsterdam dan was de verloedering aanmerkelijk hoger geweest in vele wijken. Waarom moeten huiseigenaren in feite opdraaien voor geld dat door slecht woonbeleid van cooperaties jarenlang over de balk is gegooid. Zelfs in mijn straat heeft het > 7 jaar geduurd voordat een aantal huurwoningen eindelijk gerenoveerd worden, terwijl huiseigenaren allang alles hebben gerenoveerd, heft de gemeente niets gedaan om een paar krotten in de straat aan te pakken en wel ondertussen de WOZ waarde verhogen terwijl kopers wegblijven door krotwoningen als buur. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Ik ga ervan uit dat u bovenstaande argumenten ernstig meeweegt in uw besluitvorming. Ik hoop dat u er voor uw inwoners bent en mij (en velen met mij) niet helemaal als een citroen uitknijpt. Ik ben bijna aan mijn laatste druppel toe en als u die ook nog van mij afpakt moet ik weer bij u mijn hand ophouden om rond te komen. Gaat u weer belasting verhogen enz. De cirkel is dan weer rond.<br>U heeft geld nodig, dat is duidelijk. Maar u kunt er ook voor kiezen om onzinnige uitgaven achterwege te | **Betaalbaarheid**<br><br>**Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | laten. Er kan nog best gesneden worden in allerlei onzinnige subsidies, er wordt wat met geld gestrooid in Amsterdam. En zo snel mogelijk de stadsdelen opheffen en alles vanuit de Centrale Stad regelen. Scheelt een hoop poen en narigheid. Al die regentjes met wereldvreemde plannetjes die een gewone sterveling nooit zou bedenken..... wie heeft het ooit verzonnen!!!! | |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Allereerst ben ik in algemene zin tegen erfpacht, de regeling is ooit tot stand gekomen om kopers tegemoet te komen in het kopen van een woning, de prijs werd hierdoor goedkoper maar de grond werd vervolgens van de gemeente en hiervoor betaalde je een maandelijks of een vooraf gesteld bedrag. Aangezien de verkoop prijs van woningen in Nederland en in het bijzonder in Amsterdam in het geheel bepaald worden door de marktwaarde liggen deze prijzen net zo hoog als woningen zonder erfpacht. Dit komt omdat de " huidige" erfpacht kosten onderhand geen impact hebben op de prijs van de woning.<br>Door nu de erfpacht aan te passen is dit effect weg en worden de huidige huizenbezitters benadeeld met onredelijke kosten. We zijn hierdoor veel te veel geld kwijt aan de woning en dit is onacceptabel. Het hele erfpachtregeling keur ik dan ook af en gaan daarom ook niet akkoord met een nieuwe regeling. | |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Ik ben het niet eens met het voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden. En wel om de volgende redenen:<br>Allereerst het gelijkheidsbeginsel. Het is op geen enkele manier recht te praten, dat de gemeente haar burgers met dergelijke grote verschillen in woonlasten confronteert. De gemeente is geen bedrijf in de vrije sector en dient zich dus ook niet op deze manier te gedragen. Het hebben van een woonruimte is een levensbehoefte en de keuze waar men woont is op vele manier beperkt. | **Gelijkheidsbeginsel** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Evenals mijn medebewoners in de Merlijnstraat laat ik u weten absoluut niet akkoord te zijn met de nieuwe voorwaarden. Het is jammer en treurig dat de nieuwe voorwaarden zoals voorgesteld door de wethouder geen enkele verbetering brengen in de huidige situatie. Niet alleen draagt het erfpachtbeleid bij aan de verergering van de persoonlijke financiele situatie van de bewoners van de Merlijnstraat, een van de armere | **Bestaande rechten**<br><br>**Betaalbaarheid** |

| | | |
|---|---|---|
| | buurten in Amsterdam, maar het kortzichtige beleid zorgt er ook voor dat Bos en Lommer economisch niet verder kan ontwikkelen. Ik hoef u hopelijk niet de neerwaardse spiraal te schetsen van verlies aan koopkracht, gedwongen verkoop, leegstand, verloedering en criminaliteit.<br>Ik heb de waarde van mijn appartement in 5 jaar tijd zien dalen met 40.000 euro, u begrijpt dat de canon herziening tot geen enkele verhouding staat met de waarde van de woning. De erfpacht is een van de belangrijkste redenen dat de woonmarkt volledig vastzit in Amsterdam, geen enkele starter is bereid een huis te kopen met zo'n absurd canon. Zes appartementen staan al meer dan drie jaar te koop zonder enig effect. U maakt sociale woningen compleet onbetaalbaar. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| 2 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Allereerst ben ik tegenstander van het systeem erfpacht, ik vind het systeem archaïsch en oneerlijk. Amsterdam is één van de weinige gemeentes die dit systeem nog gebruikt en ik voel me erdoor benadeeld t.o.v. bewoners van Amsterdam die geen erfpacht betalen en bewoners van gemeentes waar geen erfpacht geldt. Ik zou graag betalen om eigenaar van de grond te worden. Waarom wordt die keuze ons niet gegeven?<br><br>Door te indexeren met de inflatie wordt nieuwe inflatie ingebouwd. Beter is dus de canon te indexeren met de inflatie minus 1%. Ik hoop dat u mijn bezwaren serieus in overweging neemt. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel**<br><br>**Indexatie** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>I objct to the lastest erfpacht proposal for the following reasons:-<br>- the land itself has no value as it cannot be sold separate from the apartment building.<br>- the increased cannon will devalue my property making it impossible to repay the bank<br>- why should the ground rent be double the cost of my community charges<br>- cannon charges should be fair, reasonable, and proportional to other running costs<br>- the formula for calculating the cannon has too many unknowns and potential variables; Bond prices in Europe have changed dramactically across Europe - the same could hapend in the Netheralnds<br>- the city's justification benefits and is transparent for new owners only - I do no have the option to pull out or | **Overige**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Bestaande rechten** |

| | | |
|---|---|---|
| | sell my apartment<br>In addition I agre with SEBA's objections listed below | |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Verder hou ik graag de mogelijkheid tot afkoop van de erfpacht voor een langere periode. | **Afkopen** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Op 22 mei jl. heeft de gemeente Amsterdam haar voorstel nieuwe erfpachtvoorwaarden Amsterdam kenbaar gemaakt. Ik kon op 30 mei niet bij de consultatie aanwezig zijn, daarom wil ik op deze wijze mijn bezwaren kenbaar maken.<br><br>Allereerst ben ik tegenstander van het systeem erfpacht, ik vind het systeem archaïsch en behoeft nodig herziening. Ik vind dit systeem slecht controleerbaar en oneerlijk gezien het feit dat het systeem nauw samenhangt met de politieke kleur van het college. Bovendien een slecht financieel beleid rondom grondaankopen kan afgewenteld worden op de erfpacht. Amsterdam is één van de weinige gemeenten die dit systeem nog gebruikt en ik voel me erdoor benadeeld t.o.v. bewoners van Amsterdam die geen erfpacht betalen en bewoners van gemeentes waar geen erfpacht geldt. Ik zou graag betalen om eigenaar van de grond te worden. Waarom wordt die keuze ons niet gegeven?<br><br>Door te indexeren met de inflatie wordt nieuwe inflatie ingebouwd. Beter is dus de canon te indexeren met de inflatie minus 1%. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Indexatie** |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>SEBA is van mening dat er contractuele duidelijkheid moet komen. Om dit te bereiken willen wij dat er vier maatstaven worden vastgelegd in het erfpachtcontract, die ook gebruikt worden bij herzieningen. Deze zijn:<br><br>1. De erfpachtquote (het verhouding van de waarde van het erfpachtrecht ten opzichte van de waarde van het volle eigendom)<br>2. De depreciatiefactor (de afslag die gebruikt wordt voor de opgelegde beperkingen en de gebondenheid van partijen)<br>3. De rendementseis voor de canonberekening (de disconteringsvoet waarmee de toekomstige canon kasstroom contant gemaakt wordt naar de huidige waarde. Dit is tevens de maatschappelijke rendementseis op de investeringen in grond van de gemeente. SEBA wijst een referentiewaarde zoals de | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | kapitaalmarktrente af vanwege het ontbreken van enig causaal verband)<br>4. Indexatie met CBS cpi alleen indien er geen inflatievergoeding in de rendementseis is opgenomen (een zogenaamde reële rendementseis) | |
| 1 | Idem als NLVE / SEBA, aangevuld met:<br>Allereerst ben ik in algemene zin tegen erfpacht, de regeling is ooit tot stand gekomen om kopers tegemoet te komen in het kopen van een woning, de prijs werd hierdoor goedkoper maar de grond werd vervolgens van de gemeente en hiervoor betaalde je een maandelijks of een vooraf gesteld bedrag. Aangezien de verkoopprijs van woningen in Nederland en in het bijzonder in Amsterdam, in het geheel bepaald worden door de marktwaarde liggen deze prijzen net zo hoog als woningen zonder erfpacht. Dit komt omdat de "huidige" erfpacht kosten onderhand geen impact hebben op de prijs van de woning.<br>Door nu de erfpacht aan te passen is dit effect weg en worden de huidige huizenbezitters benadeeld met onredelijke kosten. Ik ben hierdoor veel meer geld kwijt aan de woning t.o.v. andere huizenbezitters in Nederland en dat is onacceptabel. De hele erfpachtregeling keur ik dan ook af en kan daarom ook niet akkoord gaan met deze nieuwe bepalingen rondom de erfpacht. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Ik heb kennis genomen van het voorstel voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Ik ben het niet eens met dit voorstel. De SEBA draagt heldere argumenten aan, waarom dit geen goed voorstel is en ik kan me hier volledig in vinden. Ik hoop dat de gemeente het voorstel hierziet en richting een rechtvaardiger en transparanter erfpachtsysteem weet te gaan. | **Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Canon betalen is eender aan huur betalen over de grond. Het is daarom onredelijk om de canon te koppelen aan de transactie prijs van een huis, aangezien de waardestijging van het huis en niet de grond als maatstaf wordt gebruikt. Iemand die zijn huis opknapt (investeert) en het ter zijner tijd verkoopt zal veel minder van zijn investering terug zien om dat deze rekenmethode de waarde zal drukken. Omdat een waarde vermeerdering van de opstal automatisch extra woonlasten zou opleveren zal er door marktwerking per saldo minder betaald gaan worden voor een huis. Op de lange termijn zal het zelfs kunnen leiden tot verminderde investeringen in onderhoud en renovaties van huizen. | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Woningverbetering**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | Daarnaast rekent de gemeente zich rijk op de rug van de investering van een ander: alsof een verhuurder de huur verhoogt op basis van een verbouwing uitgevoerd en betaald door de huurder.<br><br>Conclusie: canon kan alleen redelijk en eerlijk bepaald worden over hetgeen dat daadwerkelijk "gehuurd" wordt: de waarde van de grond. | |
| 1 | Ik ben het helemaal eens met het verzet van de VVD tegen de nieuwe erfpachtregeling, wederom een typische nivelleringsmaatregel van de PVDA en GL. | **Betaalbaarheid** |
| 1 | Ik ben het niet eens met de nieuwe erfpachtvoorwaarden:<br>Ik wil niet dat de hoogte van mijn erfpachtcanon volledig afhankelijk wordt van de verkoopprijs van mijn woning.<br>Ik wil niet dat als ik mijn woning goed onderhoudt en investeer in mijn woning, de erfpachtcanon omhoog gaat en daar dus voor gestraft wordt.<br>Ik wil niet dat de gemeente profiteert van waardevermeerdering van mijn woning, waardoor ik voor alle kosten opdraai.<br>Ik vindt het niet veilig en nuttig voor mij dat het canonpercentage bepaald wordt aan de hand van het rendement op de 10 jaars-staatslening. Als ik wil gokken, dan ga ik zelf wel naar het Casino en vindt het absurd dat de gemeente zich vrijheden meent te kunnen veroorloven om over de financiën van en daarbij te nemen risico's voor burgers meent te kunnen beschikken en oordelen. Nu is dit rendement laag, maar in 1990 was het rendement 9,3% Hetgeen betekent dat ik verplicht zou worden om te gaan speculeren. Dat wil ik helemaal niet.<br>Ik wil dat de gemeente met een voorstel komt om Erfpacht grond af te kopen en om te zetten in vol/bloot eigendom zoals dat ook bij naburige gemeentes gewoon kan.<br>Ik wil zelf kunnen profiteren van een eventuele waardestijging van de grond onder mijn eigen huis wat ik met mijn investeringen (niet die van de gemeente) zelf heb veredeld in de loop van tijd.<br>Woningen op eigen grond bevorderen nu voortaan ook de doorstroming op de huizenmarkt omdat kopers geen hypotheek meer krijgen met de Bancaire richtlijnen voor een hypotheek met een huis op erfpacht. Dat wordt ook niet in de nieuwe erfpachtvoorwaarden afgedekt met de banken. | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningverbetering**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Gaarne zou ik de volgende vragen beantwoord willen | |

| | | |
|---|---|---|
| | zien:<br>1. In veel gevallen is het erfpachtrecht afgekocht voor een bepaalde periode. De resterende afgekochte periode vertegenwoordigd dus een waarde. Hoe wordt deze waarde bepaald en vergoed bij vrijwillige overgang naar het nieuwe systeem?<br>2. In Amsterdam Zuidoost hebben bewoners enkele jaren geleden een aanbod gekregen de erfpacht af te kopen voor een extra periode. In mijn geval betreft dit de periode 2036 tot 2086. Ik heb hiervan gebruik gemaakt. Dit heeft een aanzienlijk bedrag gekost. Ik hecht hier echter ook bijzonder veel waarde aan. Juist door de extra zekerheid die dit geeft. De bedoeling is geweest mijn kinderen de zekerheid te geven van een woning waarbij ze gedurende een lange periode (de komende 73 jaar) niet met extra lasten worden geconfronteerd. Ook bij eventuele verkoop geeft dit nieuwe bewoners juist veel zekerheid. Bij het aanbod tot afkoop is indertijd niet meegedeeld dat de regels gedurende het spel gewijzigd zouden (kunnen) worden. Welke regels zullen worden gehanteerd ten opzichte van deze extra afgekochte erfpacht? | **Bestaande rechten** |
| 1 | Ik ben momenteel in het buitenland maar u laten weten dat ik het niet eens ben met de huidige erfpachtvoorwaarden. | |
| 1 | Vluchtige bestudering van het erfpachtvoorstel leidt tot de conclusie dat er niets wordt gedaan om de financiële nadelen van het erfpachtstelsel voor woningeigenaren te verbeteren. Het voorstel lijkt er alleen maar op gericht te zijn om de erfpachtinkomsten voor de gemeente Amsterdam veilig te stellen en de kosten te miniseren door te verhinderen dat erfpachters via de rechter hun gelijk kunnen halen. De belasting op eigenwoningbezit (buiten enclaves als grachtengordel, Jordaan en Oost), die erfpacht in feite is, moet kennelijk coute que coute blijven bestaan.<br>Enkele -voorlopige- opmerkingen.<br>1. De gemeente bepaalt de residuele grondwaarde op basis van vaste regels en daarmede wordt het erfpachters onmogelijk gemaakt gedane investeringen in hun woning via de koopsom terug te krijgen. Die investeringen worden door de gemeente via de nieuwe erfpachtcanon afgepakt en dus gestolen. Woningverbetering zal daardoor niet meer lonen.<br>2. Financiële onzekerheid voor erfpachters neemt verder toe omdat de canon ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld op basis van twee onzekere factoren n.l. het rentepercentage van tienjarige staatsleningen en | **Redenen om erfpachtstelsel te vernieuwen**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | de jaarlijkse inflatie (de spilzieke gemeente Amsterdam kennende gaat de canon bij deflatie natuurlijk niet naar beneden). Dat is alsof je een hypotheek hebt met variabele rente annex huurhuis met jaarlijkse huurverhogingen, die -anders dan bij reguliere huurwoningen- aan geen enkel maximum zijn gebonden.<br>3. Woningeigenaren met een laag inkomen, die vaak bejaard zijn, hebben niets aan de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon. Als je nauwelijks inkomstenbelasting betaalt kun je ook niets aftrekken. Hun positie wordt door de jaarlijkse canonverhoging alleen maar verzwakt. De gemeente Amsterdam vindt dat ze hun huis dan maar moeten verkopen respectievelijk opeten maar dat is helaas niet altijd mogelijk. B&W van Amsterdam hebben altijd erg veel compassie met laagbetaalde huurders (hun kiezersaanhang en machtsbasis) maar totaal geen compassie met laagbetaalde woningeigenaren. Dat begrijp ik want lage huren en hoge toeslagen komen ten laste van woningcorporaties, particuliere verhuurders en de Nederlandse Staat terwijl lagere erfpachtcanons ten laste komen van de graaizuchtige gemeente Amsterdam, haar ambtenaren, bestuurders en linkse kiezers.<br>4. Gezien de staat van de overheidsfinanciën is het onwaarschijnlijk dat de Nederlandse Staat de gemeente Amsterdam ten eeuwigen dage in staat zal stellen zijn inkomsten op onevenredige wijze te verhogen ten laste van de algemene middelen door de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon te handhaven.<br>5. Verder kan ik me niet voorstellen dat de nieuwe Algemene Bepalingen er toe zullen leiden dat banken gemakkelijker hypotheken zullen verstrekken voor huizen op Amsterdamse erfpachtgrond. Integendeel! Nu kan de erfpacht nog voor 50 jaar worden afgekocht maar als dat niet meer mogelijk is wordt het verkrijgen van een hypotheek waarschijnlijk nog moeilijker.<br>De voorstellen voor nieuwe Algemene Bepalingen van B&W zijn duidelijk gericht op het vergroten van de erfpachtinkomsten van de gemeente Amsterdam en het verkleinen van de financiële risico's van de inning daarvan. Helaas worden die erfpachtinkomsten ook nog grotendeels over de balk gesmeten in de vorm van leuke dingen voor linkse kiezers, ambtenaren en bestuurders. Bijvoorbeeld door het aanstellen van overmatig veel ambtenaren, eindeloze extra geldstromen ten behoeve van niet-westerse immigranten, het uitgeven van goedkope grond aan | **Betaalbaarheid**<br><br>**Belastingen**<br><br>**Woningwaarde en woningmarkt**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | linkse kiezers (Geindriedorp), een hoog percentage sociale huurwoningen, het scheppen van relatief lucratieve overheidsbanen voor laagopgeleiden, subsidies voor gebedshuizen van niet-westerse immigranten, de vernieling en lelijke herinrichting van de openbare ruimte (Bijlmerpark en Museumplein), volslagen mislukte socialistische woningbouwprojecten (honingraatflats in de Bijlmer) en allerlei onzinnige subsidies (restaurant Meran, markthandelaren, het muziekbedrijf van de zoon van Hanna Belliot, seksistisch ambtelijk schrijfwerk, het informatiebulletin van mijn eigen Vereniging van Eigenaren, enzovoorts, enzovoorts ....). | |
| 1 | Ik zeg nee tegen de nieuwe voorwaarden voor de erfpacht. Wat gemeente zich moeten gaan realiseren is dat ze het geld van de burger beheren en dat niet goed doen. Ze smijten geld over de balk en voelen zich niet verantwoordelijk!!<br>INTEGRITEIT HOORT VOOROP TE STAAN!!<br>BEZUINIGEN? HEBBEN ZE GELD NODIG?<br>Dan eerst de aanbestedingen beter regelen!!<br>Minder ambtenaren, beter economisch opgeleide ambtenaren en... ambtenaren ook per kwartier laten opschrijven wat ze aan werkzaamheden verrichten, net als bij fiscalisten, in de zorg...laat ze lijsten bij gaan houden van hun werkzaamheden en elke maand verantwoording afleggen aan de burger per stadsdeel voor de uitgaven per ambtenaar!! Dan gaat het tekort vanzelf omlaag!<br>Geen verhoging van de erfpacht maar verantwoordelijk gedrag en integriteit!! | **Overige**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Ik vind het voorstel niet reeel.<br>Ten eerste kan je niet uitgaan van de grondwaarde bij canonherziening. Je hebt een "bloot eigendoms recht"belast met erfpachtrecht. Dat is heel wat minder waard dan de "vrije"grondwaarde"! Dat zou zeker aangepast moeten worden. De residu methode volstaat hierbij niet.<br>Ook de koppeling met de 10 jarige staatsleningen is niet terecht. Het betreft hier geen geldlening. Geld kent altijd inflatie en "grond'( ook blooteigendom) is veel stabieler qua waarde. Eigenlijk word de erfpachter dan dubbel gepakt.<br>De prijsindex is een goede graadmeter maar dan zou ook niet nog eens bij verkoop de canon ophoog moeten gaan,<br>Je huurt eigenlijk de grond, je neemt geen hypotheek op! Je wordt geen eigenaar en toch moet je nog eens | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | belasting over die grond betalen. Het is dan ook niet reeel om bij verkoop de canon te koppelen aan de verkoopprijs. Alle waardevermeerdering van het opstal gaat dan ook naar de verpachter!!! Terwijl die al elk jaar de canon indexeert.<br>Gemeentelijke erfpacht zou gewoon als een soort sociale huur gezien moeten worden. Elk jaar een vastgestelde verhoging (prijsindex).<br>Bij verkoop van nieuwbouw op erfpachtgrond zeggen de folders toch dat zo (met erfpacht) een koopwoning betaalbaar is voor de gewone man..? Wat is het voordeel dan om een huis op gemeentelijk erfpacht te kopen als de canon bijna even hoog is als een hypotheek op de grond ?<br>Dit is niet sociaal maar winstbejag van de gemeente. Dan moet je die ook niet opzadelen met een waarde verlies van zijn opstalrecht als deze gewone man zijn pand wil of moet verkopen. Bij gedwongen verkoop zal die dan met een behoorlijke restschuld blijven zitten. Zijn opstalrecht zal in waarde verminderen. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Nieuwe voorstel bestudeerd en deze dient niet de belangen van de erfpachter. | **Redenen om erfpachtstelsel te vernieuwen** |
| 1 | vind het een heel slecht plan. Ik heb heel veel geld in mijn woning geinvesteerd, hiervoor heb ik jaren moeten sparen. Door mijn spaargeld is mijn woning nu veel meer waard dan wanneer ik er niets aan had gedaan en lekker twee keer per jaar met mijn gezin op vakantie was gegaan van dat geld. Nu word ik dus gestraft voor mijn investeringen in de woning doordat daardoor de canon omhoog gaat bij verkoop.<br>Afschaffen het systeem net als in Rotterdam. Het is gewoon een ordinaire melkkoe voor de gemeente, kom daar nu eens eerlijk voor uit! Iedereen weet dat het argument van het sturen van het gebruik van de grond onzin is. | **Woningverbetering**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | 10 jaarsrendement én jaarlijkse indexatie is dubbel betalen!<br>Uitgaan van het rendement op een 10 jaars staatslening en daarna de jaarlijkse canon indexeren is een onredelijk voorstel; in het rendement op een 10 jaarsstaatlening wordt immers al rekening gehouden met de verwachte inflatie over de betreffende 10 jaar. In het voorstel van de gemeente betaalt de pachter 2 keer voor indexering!<br>Wat klopt wel:<br>- Uitgaan van de 1-jaarsrente op staatsleningen en de jaarlijkse betalingen wel indexeren | **Canonpercentage**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | - Uitgaan van de 10-jaarsrente op staatsleningen en de jaarlijkse betalingen niet indexeren (blijven dus 10 jaar gelijk)<br>è het is ook een optie om de pachter zelf te laten kiezen, zo gaat het immers ook bij het wel/niet vastzetten van de hypotheekrente voor een x aantal jaren. | |
| 1 | Onder mijn huidige voorwaarden (96) heb ik het recht om einde tijdvak mijn erfpachtcontract 1 malig met 50 jaar te verlengen onder de huidige voorwaarden. Hoe gaat het nieuwe voorstel hiervoor werken. Ga ik dit recht verliezen? | **Bestaande rechten** |
| 1 | Kenmerken nieuwe erfpachtvoorwaarden, Zekerheid, en Geen hogere kosten.<br>Voorbeeld:<br>Iemand heeft voor 50 jaar de erfpacht afgekocht en verkoopt de woning na 30 jaar. Wordt de resterende 20 jaar overgedragen aan de nieuwe eigenaar ?<br>Zo niet, krijgt de eigenaar, die 50 jaar erfpacht heeft afgekocht dan 20 jaar erfpacht terug van de gemeente ? De gemeente krijgt toch de nieuwe (hogere ?) erfpacht van de nieuwe eigenaar.<br>Of houdt de gemeente dan de 20 jaar die de oude eigenaar teveel betaald heeft in eigen zak ? ( is "Zekerheid" voor de gemeente ?) In dat laatste geval is er sprake van oplichting.<br>Dan kan de gemeente Amsterdam beter een gemeentelijk BTW tarief van 1% invoeren. | **Bestaande rechten** |
| 1 | ik hoop, net als velen, dat er snel duidelijkheid komt. De onduidelijkheid rond de erfpacht betekent nu dat mijn huis slecht verkoopbaar is. Wij moeten ergens dit jaar een nieuw voorstel krijgen van de gemeente, tot die tijd wil geen bank ons huis financieren! Vraag van mij: wat gebeurt er met de mensen die nu net in de wisseling van een erfpacthtijdvak zitten en waar de procedure (1931) al is gestart? | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Bestaande rechten** |
| 1 | Een eigenaar-erfpachter kan verbeteringen aan de woning (incl. het zorgvuldig onderhouden van de woning) bij verkoop doorberekenen in de koopprijs. Wanneer daarmee echter ook de canon voor de koper stijgt, zal de koper geneigd zijn een minder goede prijs te betalen aan de verkoper. Oftewel de verkoper schiet er financieel bij in, en de gemeente - die part noch deel heeft aan de verbeteringen aan de woning of de goede staat van onderhoud - profiteert via een hogere canon. Eerlijker is het om de canon af te laten hangen van de kale grondprijs (en het aantal erfpachtrechten dat erop is gevestigd), en volledig af te zien van de waarde van | **Woningverbetering**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | de daarmee verbonden onroerende goederen. Trek bijvoorbeeld de herbouwkosten af van de verkoopprijs en breng over het verschil een percentage in rekening als canon. | |
| 1 | Op dit moment is mijn jaarlijkse kanon ongeveer 375 euro per jaar. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De woz waarde van mijn huis is 360.000 euro. In de nieuwe situatie gaat de erfpacht voor de nieuwe bewoner dan omhoog? ( bij bv een verkoopwaarde van 375.000 €. Uitgaande van een 10-jaarsrente van 1.7 procent.<br>Vaak zie je dat een vereenvoudiging ook een verhoging betekend. Wat is de verwachte extra opbrengst van dit plan voor de stad?<br>Kan de stad garanderen dat er geen meer opbrengsten worden gemaakt door de stad over de ruggen van huizen bezitters met erfpacht.<br>Wat is de rekensom die gemaakt wordt om de erfpacht te berkenen?<br>De 10- jaars rente is op dit moment extreem laag. Verwacht u niet dat als deze weer aantrekt dat de kosten voor de huizenbezitter uit de pan rijzen? Het reëel om aan te nemen dat de rente binnen 10 jaar wel een keer op 5% staat. Dat is 3 keer zo hoog als de huidige rente. Gaat dit geen onbedoelde neven effecten hebben? Heeft u hier over nagedacht?<br>Heeft de stad zich gerealiseerd dat de duren huizen: centrum, oud zuid) grotendeels op eigengrond staan en dat middenklasse huizen ( oost noord west) wel met erfpacht belast zijn. Mocht dit een belasting verhoging zijn dan treft u huis mee een middelgroep die al in de verdrukking zit. En zijn ' de rijken' vrijgesteld van dit euvel.<br>Gaat u huidige erf pachters nogmaals een aanbod doen om de erfpacht af te kopen tot het eind van het huidige tijdvak? | **Bestaande rechten**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |
| 1 | Waar op uw site kan ik de reacties van medegedupeerden zien? En als dat niet kan waarom niet? Graag antwoord. | **Inspraakprocedure** |
| 1 | Hierbij wil ik aangeven dat ik volstrekt niet eens ben met de nieuwe erfpachtvoorwaarden. | |
| 1 | Een van de punten waar ik het na bestudering niet mee eens ben is dat de woning die door mij met mijn eigen geld opgeknapt is nu berekend wordt door de Gem. Amsterdam als zijnde dat jullie zomaar de erfpacht daarop aankunnen passen , en daar pas ik dus voor | **Woningverbetering** |
| 1 | Graag wil ik aangeven dat ik het een erg ongelukkige | **Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | keuze vind om de erfpacht af te laten hangen van de waarde van de woning. Als eigenaren hun woning goed onderhouden, zou dat juist beloond moeten worden met een korting op de erfpacht. Dat stimuleert mooie huizen en mooie straten. | |
| 1 | Erfpacht is niet meer van deze tijd. De bewoners investeren en de stad profiteert en parasiteert. Het is weer een indirecte manier om meer belasting te innen en de kosten van slecht beleid en incompetent geleide mega projecten af te wentelen op de bevolking. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Via het bestuur van de stichting erfpachtersbelangen in Amsterdam (SEBA) ben ik op de hoogte gesteld van het voornemen van de Gemeente Amsterdam om de erfpachtvoorwaarden te moderniseren.<br>Ik waardeer dit streven. Mijn erfpacht is zojuist verhoogd van 260 tot bijna 5000 euro per jaar. Dit bedrag staat ongeveer gelijk aan een maandinkomen. De nieuwe canon is op voor mij niet duidelijke gronden vastgesteld. Reden waarom ik deelneem aan een gerechtelijke procedure tegen de gemeente.<br>Tegen uw moderniseringsvoorstel, zoals dat op dit moment bekend is, deel ik de bezwaren van de SEBA, die de stichting aan u kenbaar heeft gemaakt.<br>Daarbij komt dat ik het onredelijk vind om als erfpachter ook nog eens voor de volle WOZ premie te worden aangeslagen, terwijl niet ik, maar de gemeente in feite eigenaar is van het onroerend goed.<br>Ik stel het op prijs dat u mijn argumentatie in overweging wilt nemen. | **Bestaande rechten**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Belastingen** |
| 1 | Ik heb grote bezwaren tegen het voornemen om de erfpacht te baseren op de (ver)koopwaarde van een woning. Het betekent dat iedere investering die ik in mijn woning doe, bijdraagt aan een hogere erfpacht op het moment van verkoop. De gemeente profiteert van mijn investeringen terwijl de verkoopwaarde van mijn woning daalt. | **Woningverbetering** |
| 1 | Finaniering van de kosten van de gemeente moet via de algemene belasting, niet via een intransparant en marktverstorend instrument als erfpacht.<br>De relatie met de waarde van de woning is een slecht idee. Investeringen zorgen voor hogere erfpacht belasting. Hogere erfpacht zorgt voor een lagere waarde van de woning. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Woningverbetering** |
| 1 | Graag ontvang ik het verslag van de consultatie. | **Inspraakprocedure** |
| 1 | Wij hebben sinds juni1986 een koopwoning op erfpachtgrond in Amsterdam-Zuidoost. Nieuwbouw, erfpachtcanon afgekocht (vooruitbetaald) voor 50 jaar. In 2002 kregen wij van de gemeente het aanbod om | **Bestaande rechten** |

| | | |
|---|---|---|
| | deze periode met 50 jaar te verlengen tot en met 30 juni 2086. Een dergelijk aanbod heeft alleen waarde voor de erfpachtnemer als deze het gerealiseerde recht op afkoop kan overdragen aan een derde. Immers op de einddatum van de erfpacht zou de erfpachtnemer al geruime tijd zijn overleden. De gemeente moet dit zich gerealiseerd hebben. Wij zijn op het aanbod van de gemeente ingegaan en hebben, € 8.340,58 erfpachtcanon vooruitbetaald.<br>Als we de vernieuwing erfpachtvoorwaarden Amsterdam bestuderen, heeft invoering van die voorwaarden tot gevolg dat wij bij verkoop van de woning (of de erven bij overlijden van de eigenaar), de vooruitbetaalde erfpacht over de periode van verkoopsdatum tot 30 juni 2086 gewoon kwijt zijn, omdat de vooruitbetaalde erfpachtcanon niet kan worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Dat verlies zal zich zeker voordoen, gelet op de duur van de afkoop.<br>Wij vinden dat zeer onrechtvaardig. En het zal niet alleen voor ons gelden. Maar alle personen met vooruitbetaling erfpachtsom, zullen als ze hun huis moeten of willen verkopen als de duur van de afkooptermijn nog niet is verstreken, een verlies leidden op die vooruitbetaling. Zij en wij worden benadeeld ten opzichte degenen die niet afkochten.<br>Wij vragen u het voorstel aan te passen, waardoor de geschetste benadeling wordt opgeheven. Het zou redelijk zijn als u in ieder geval in de door ons bedoelde situatie(s) de te veel betaalde erfpachtcanon restitueert. | |
| 1 | "Erfpacht werkt als zand in de motor van de Amsterdamse woningmarkt"<br>Als bezitter van een huis in Amsterdam op erfpachtgrond ben ik 3 jaar geleden in onaangenaam en onverwacht geconfronteerd met een exorbitante verhoging (40 keer) van het erfpachtcanon welke ik naast mijn andere woonlasten moet opbrengen.<br>Het onzalig makende voorstel van de gemeente (die blijkbaar onvoldoende luistert naar haar eigen burgers) om de mogelijke afkoop van erfpacht bij verkoop van je huis voor de nieuwe eigenaar af te schaffen, dwingt de huidige huizenbezitter op erfpachtgrond om de courante van zijn huis veilig te stellen zijn huidige erfpacht af te kopen.<br>Deze huidige voorstellen van de gemeente vormen dus geen verbetering en vormen bepaald geen aanjaagmechanisme om de Amsterdamse woningmarkt weer op te krijgen, in tegendeel deze | **Bestaande rechten**<br><br>**Woningmarkt en woningverbetering**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | extra belasting jaagt de Amsterdammers in nog grotere schulden.<br>Is dit wat de gemeente Amsterdam voor zijn burgers willen bereiken?<br>Het enige medicijn dat helpt tegen de huidige erfpachtmalaise is uit respect van de gemeente voor de Amsterdamse huizenbezitters op erfpachtgrond, laatstgenoemde de mogelijkheid aan te bieden van een eeuwige afkoop of verwerving van eigen grond tegen een billijke prijs.<br>Als de gemeente doorgaat met niet naar hun burgers te luisteren en niet de moed te tonen om met werkelijke veranderingen van het systeem te komen (zoals o.a. hierboven genoemd), voorspelt ondergetekende dat het de komende decennia verder zal regenen met rechtszaken. Mede door de rechtsongelijkheid van de burgers t.o.v. de gemeente als grootgrondbezitter zal laatstgenoemde uiteindelijk het onderspit delven, daar dit systeem niet meer van deze tijd is!<br>Ook professioneel merk ik als architect aan de lijve hoe fataal het stilvallen van de Amsterdamse woningmarkt is. | **Gemeentebegroting**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |
| 1 | Ik was met stomheid geslagen toen ik de persberichten over deze zaak onder ogen kreeg. Met instemming las ik in Het Parool van 3 juni j.l. het artikel 'Erfpachtplan gemeente deugt niet'. Ik sluit mij bij de strekking van dit artikel aan.<br>Ik beklemtoon daarbij nog dat een eerlijke en billijke uitvoering van wat wordt voorgesteld niet gerealiseerd zal kunnen worden, ook niet met een peperdure bureaucratie.<br>De focus van de stad ligt ergens anders op: op het binnenhalen van meer geld (dat vervolgens voor een groot deel vermorst wordt). Dit plan is broddelwerk, gestuurd door ideologie en roofzucht, met gebrekkig inzicht in de reële effecten.<br>Hoe durft het stadsbestuur met dit plan te komen na wat er in de afgelopen jaren allemaal is misgegaan in de stad door wanbeleid van de stedelijke overheid,?<br>Ik ben een van de vele burgers die geen enkel vertrouwen meer heeft in de overheid. Ik zie weinig meer dan knoeiwerk en verrijking en vele overheidsdienaren die voor het grootste deel hooguit tot het derde echelon behoren.<br>Aan dat laatste kunt u weinig of niets veranderen behalve door te vertrekken, met als gevolg dat soortgelijke lieden op uw stoelen gaan zitten. Daar schieten we niets mee op. Mijn suggestie: gewoon | **Gemeentebegroting**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | blijven zitten maar geen plannen meer maken. Als u daarvoor nu eens een plan zou indienen. Dat kan een goed plan worden. | |
| 1 | Erfpacht moet worden afgeschaft. De argumentatie ervoor is niet valide. Geen enkel argument dat wordt aangevoerd voor erfpacht berust op waarheid. De overheid zou niet moeten speculeren op grondprijzen. Het is een manier om de Amsterdamse burger uit te zuigen. Het is wachten op een politieke partij die de afschaffing steunt. Huidige politieke partijen zullen zetels verliezen. Het vervreemdt de burger van de politiek. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Hierbij willen wij ons ongenoegen uitspreken over de voorgenomen veranderingen van de erfpacht.<br>Wij hopen dat de gemeente dit plan wil heroverwegen. De tijd waarin wij leven (ZZP'er in de bouw) brengt al onzekerheid genoeg, we kunnen er niet meer onzekerheden bij hebben. | **Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Ik denk, dat met deze voorstellen, mijn huis helemaal onverkoopbaar wordt. De nieuwe kopers hebben geen inzicht in de toekomstige kosten van de erfpacht. De erfpacht is sowieso een molensteen voor Amsterdammers. Ikzelf zou nooit meer een huis in Amsterdam kopen met dit vooruitzicht. Ik geloof, dat dit helemaal een sof wordt voor de Amsterdamse koophuizenmarkt. Weg met dit voorstel.<br>Het erfpachtplan rammelt aan alle kanten en deugt niet, heb ik begrepen van mensen die er economisch /juridisch voor hebben doorgeleerd.<br>Kan ook niet anders omdat het vooral geschreven is vanuit een opportunistisch visie.De gemeente blijft vasthouden aan het principe dat een erfpachtsyteem met al zijn financiële en administrative rompslomp het beste voor de stad is.<br>Informatie van de gemeente lijkt in eerste instantie duidelijkheid. Maar er zijn heel veel addertjes onder het gras die niet benoemd worden volgens de media die ik volg.<br>Zie hiervoor o.a.reactie: Het laatste woord in Het Parool van maandag 3 juni 2013 blz. 30. Het inflatieaspect en renteaspect maakt de vernieuwde erfpacht tot een ondoorzichtig product. Desinformatie, onduidelijkheid ongelijkheid in behandeling van woonobjecten in de toekomstige invoering en uitvoering staat ons te wachten.Dit komt natuurlijk ook omdat het mensenwerk is en de economie geen constante is.<br>Er zal tegenactie komen en groeien,als voorbeeld: | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | tientallen protesten in het jaar 2000 tegen Legiolease (Overgenomen door Dexiabank), en 200.000 protesten 4 jaar later tegen bij de aanbieders van Legio Lease Contracten, dan Dexiabank.<br>Ik denk en voorspel dat de protesten tegen de erfpachtregeling zullen gaan groeien, zodra steeds meer mensen ermee te maken krijgen.<br>Gecombineerde acties en protesten via de rechtbank zullen naar voorbeeld van de Legioleasekontrakt-protesten het gevolg zijn. De gemeente zal, in mijn visie in de toekomst veel geld kwijt zijn aan afhandeling van procedure's die er gaan komen, en de kosten die daarmee gepaard gaan tegen de massale opstand tegen de vernieuwde erfpachtregeling. In hun protestacties hebben de agerende huizenbezitters niets te verliezen; want de grond is toch niet van hun.<br>In de Legiolease affaire hebben wij dat gezien bij Dexiabank in Amsterdam ontploft is door de masale tegenacties die juridisch op gang waren gekomen tegen de bank.<br>Advocaten kunnen zich nu alvast gaan inlezen omdat huizenbezitters zich juridisch zullen gaan wapenen en gezamelijk in protest komen, tegen de komende nieuwe vorm van afpersing door de gemeente Amsterdam. Zie als voorbeeld hoe groot een protestbeweging kan worden<br>http://www.platformaandelenlease.nl"/<br>Ik zie dit ook gebeuren bij het invoeren van het nieuwe Erfpachtstelsel.<br>Mijn punt: bied de grond gewoon te koop aan net als in Purmerend en Almere.<br>Wat een ellende komt er de komende jaren af op de nieuwe generaties Amsterdammers als het erfpacht plan wordt doorgevoerd met gemeente in de ongewenste rol van geldgraaier.<br>De mensen zullen dat niet pikken op zijn oud-Amsterdams | |
| 1 | Uit de tijd is het erfpacht. Middeleeuws. 100 miljoen uitgeven om 200 miljoen binnen te krijgen. Ongehoord. Het doet sterk denken aan de c.c.c.p..<br>Het wordt mij nu helemaal helder, de gemeente beroofd zijn inwoners zolang de PVDA aan de macht blijft. En ja het was voorspelbaar met Tsaar van Poelgeest aan de macht. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Dit voorstel is een onzalig idee en zorgt er voor dat de huizenmarkt nog verder in het slob raakt. Als je nu een huis zonder afkoop wilt kopen kom je in de problemen met de hypotheek verstrekker omdat je een lagere | **Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | bedragkan lenen. Ik zie dit dan ook als een ordinaire methode om het begrotingstekort van Amsterdam onder controle te brengen. Dit voorstel dient dan ook in de prullenmand te verdwijnen. Kijk eens naar Rotterdam, daar willen ze af van de erfpacht. Erfpacht is een socialistische hobby. Als Amsterdammer protesteer ik tegen dit voorstel. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Zie parool van 3 juni 2013 "erfpachtplan gemeente deugt niet"<br>-erfpacht is een achterhaald concept, alleen gestoeld op financieel winstbejag.<br>-er is geen simpele formule te bedenken om de erfpacht vast te stellen. En het bij verkoop opnieuw vaststellen van de erfpacht levert onzekerheid en ongelijkheid op. | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Ik maak bezwaar tegen de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden. | |
| 1 | Ik ben fel tegen het erfpachtplan. Het voorstel zit vol drogredenen. Financieel neutraal overstappen. En daarna? Daarna is het niet meer financieel neutraal, maar financieel nadelig. Maar dat staat niet in het plan. Zogenaamd wil de gemeente de erfpachters helpen. In werkelijkheid zal het enkel tot verhogingen van de kosten leiden. Voor mij en veel anderen zou het aanleiding zijn serieus te overwegen om de stad te verlaten en belasting elders te gaan betalen. Het is een oneigenlijk en wat mij betreft onrechtmatig en slinks plan.<br>De toelichting op het plan staat vol met doelredeneringen en wat mij betreft niet gestaafde stellingen. Om een voorbeeld te noemen. In hoeverre zijn de 5 opgevoerde "bezwaren" tegen het huidige stelsel geverifieerd in de markt? Is daar bewijs van? De "plotselinge stijging" - ia na 50 jaar plotseling? -lijkt mij in ieder geval geen bezwaar. Dat afgekochte erfpacht voelt als eigen grond is geen enkel proleem. De onvoorspelbaarheid over de woonlasten na herziening is waar. Dat heeft de gemeente aan zichzelf te wijten. Dat probleem kan je oplossen door daar op te focussen en een transparante formule te verzinnen (die niet is gefocust om de burgers uit te melken). De terughoudendheid van financiering is ongefundeerd. De ingewikkelde procedure bij nieuwe canon lijkt mij ook geen probleem. Die kan je versimpelen.<br>Bezwaren tegen het erfpachtplan:<br>1 niemand zit er op te wachten<br>2 inflatiecorrectie lijdt tot verhoging van woonlasten. De kosten staan ons al aan de lippen. | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | 3. correctie (lees: verhoging) van canon bij verkoop is evengoed niet inzichtelijk, het enige is dat bezwaar niet mogelijk is! Het zal ongetwijfeld ook tot issues leiden.<br>4. De woningmarkt is er juist mee gediend dat de gemeente dit plan NIET doorvoert. Als het de gemeente echt te doen is om te verbeteren, schrap de erfpacht dan af of kom met een plan dat wel objectief is, maar ons als hardwerkende burger niet financieel slechter af doet zijn. De markt vindt al tientallen jaren haar weg met het huidige systeem. De erfpachtformule mag duidelijker, maar maak het niet zwaarder. | **Gemeentebegroting** |
| 1 | Kortgeleden kreeg ik een zeer onduidelijke brief van de gemeente over erfpacht; ik ben een van de weinigen in mijn vrienden- en kennissenkring die de stap waagde om daarna door te gaan om te informeren wat het zou kosten om de erfpacht af te kopen. Hoe groot was mijn verbazing een offerte te krijgen - niet om de erfpacht af te kopen, maar deze voor decennia vooruit te betalen. Een regelrechte gotspe!<br>Ben het helemaal eens met M (10)(2e) ie een helder stuk heeft in het Parool van vandaag (maandag 3 juni 2013). Het erfpachtplan van de gemeente Amsterdam deugt niet en moet zo snel mogelijk van de baan.<br>Ik ga ervan uit dat ook hier het credo geldt: beter ten halve gedraaid dan ten hele gekeerd. Terugdraaien die handel! | **Afkopen** |
| 1 | De nieuwe plannen voor erfpacht zijn een verslechtering voor de positie van de huisbezitter. Vooral de onzekerheid wanneer men de woning wil verkopen is onacceptabel. Enhet feit dat de gemeente er beter van zal worden als de eigenaar investeringen in de woning doet is natuurlijk niet de bedoeling. Ik ga er dan ook van uit dat er veel weerstand binnen de gemeente zal bestaan tegen de gepresenteerde plannen. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Ik ben zeer tegen de voorgenomen plannen mbt erfpacht in amsterdam. Het kan niet zo zijn dat de gemeente mee profiteert van door eigenaar gedane investeringen in zijn woning en daardoor dus minder van de opbrengst zal ontvangen. De onzekerheden rondom erfpacht worden zo alleen maar groter en de financierbaarheid van woningen met erfpacht alleen maar slechter. | **Woningverbetering**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Amsterdam is een van de weinige gemeenten die nog de erfpachtregel hanteert. Erfpacht als melkkoe!!<br>In veel gemeenten is de erfpacht afgeschaft;<br>Amsterdam zou er goed aan doen dit beleid te volgen. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |

| | | |
|---|---|---|
| | De argumenten in het parool van 3-6 zijn duidelijk! Zelf zou ik er voor zijn om de grond in eigendom te hebben. Verkoop zou zeer veel geld opleveren en kan een opleving van de woningmarkt betekenen. Onbuigzaamheid zou wel eens veel VVD-stemmers kunnen betekenen. | |
| 1 | Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om als geboren en getogen Amsterdammer mijn afkeer en afschuw uit te spreken over het erfpachtbeginsel in het algemeen en uw nieuwe Erfpachtsplan in het bijzonder.<br>Het is onvoorstelbaar dat onze stad Amsterdam als enige, of een van de weinige laatste gemeenten in Nederland, überhaupt vast blijft houden aan enige vorm van Erfpacht.<br>Ik ervaar het als een vorm van inmenging, niet meer van deze tijd, ja zelfs als een vorm van gelegaliseerde diefstal.<br>Ik vind uw voorstellen en uw voornemen om erfpacht in stand te houden zeer laakbaar. Ik ben pertinent tegen. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Goede punten:<br>-aanpassing op het moment van verkoop<br>-bestaande erfpachtcontracten kunnen blijven afkopen<br>Slechte punten:<br>-indexatie o.b.v. inflatie. Dit lijkt veel te veel op huur, waarom zou iemand nog een erfpachtwoning willen kopen? Gemiddeld eens per 9 jaar worden de erfpachtpercentages al bepaald, dit lijkt mij meer dan genoeg. Alternatief: inflatie -/-1%<br>-afkoop niet meer mogelijk?? Dit zou ALTIJD mogelijk moeten blijven. Geef de Amsterdamse woningmarkt een impuls in plaats van een beperking. | **Indexatie**<br><br>**Afkopen** |
| 1 | Financiele consequenties van de nieuwe voorstellen zijn volstrekt onduidelijk. Dat kan geen basis bieden om verantwoord keuzes te maken. Nieuw en oud dienen op transparante wijze naast elkaar te worden gezet.<br>Bovendien lijkt nu op slinkse wijze een volledige jaarlijkse indexatie te worden ingevoerd. Was index minus 1 procentpunt.<br>Dat is een gigantisch groot verschil !<br>Het is wrang te constateren dat de gemeente eerst gedurende de afgelopen 15 jaar de enorme sprong in erfpacht heeft geincasseerd. En nu (omdat het lang wachten is tot de volgende 'sprong' hogere jaarlijkse indexaties doorvoert.<br>Het zou de discussie helpen indien een overzicht wordt geleverd van de totale erfpachtinkomsten van de | **Gemeentebegroting**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | gemeente per jaar over de afgelopen 20 jaar. Dan wordt helder hoe deze post zich macro ontwikkeld. | |
| 1 | Bij deze wil ik mijn bezwaren te kennen geven over de nieuwe bepalingen van de erfpacht.<br>Allereerst wil ik jullie laten weten dat voor een normale familie is de bedrag van de nieuwe erfpacht een probleem. Van de oude bedrag tot de nieuwe is er een zo groot verschil dat onze boekhouding moet worden herdacht om een evenwicht te vinden tussen uitgaven en inkomsten. Dat is niet altijd zo makkelijk.<br>Dan wil ik me aansluiten bij de mail vaan een buurman die goed mijn zelfde gedacht heeft uitgedrukt : | **Betaalbaarheid** |
| | ik ben in algemene zin tegen erfpacht, de regeling is ooit tot stand gekomen om kopers tegemoet te komen in het kopen van een woning, de prijs werd hierdoor goedkoper maar de grond werd vervolgens van de gemeente en hiervoor betaalde je een maandelijks of een vooraf gesteld bedrag. Aangezien de verkoop prijs van woningen in Nederland en in het bijzonder in Amsterdam in het geheel bepaald worden door de marktwaarde liggen deze prijzen net zo hoog als woningen zonder erfpacht. Dit komt omdat de " huidige" erfpacht kosten onderhand geen impact hebben op de prijs van de woning. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| | Door nu de erfpacht aan te passen is dit effect weg en worden de huidige huizenbezitters benadeeld met onredelijke kosten. We zijn hierdoor veel te veel geld kwijt aan de woning en dit is onacceptabel. Het hele erfpachtregeling keur ik dan ook af en gaan daarom ook niet akkoord met een nieuwe regeling. | |
| | Daarnaast hebben we in aanvulling van bovenstaande ook ( in samenwerking met de SEBA) de volgende bezwaren: | **Residuele grondprijsmethodiek** |
| | Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon betalend. Deze methode is geschikt voor nieuwbouw, niet voor bestaande erfpachtrechten. | **Canonpercentage** |
| | Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om | **Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | te gebruiken voor de berekening van de canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van uw erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt.<br><br>In de begripsvorming maakt de gemeente een cruciale fout, zij gaat uit van 'de grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder uw huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met uw erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen uw erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist. | |
| 1 | Ik vindt het een bijzonder slecht voorstel. Afkopen kan niet meer, de waardevaststelling bij verkoop is een onmogelijke opgave en de jaarlijkse indexatie is een tijdbom onder de erfpachtcontracten. Het maakt het financieren van een woning op erfpachtgrond praktisch onmogelijk en worden onverkoopbaar. Alsof de woningmarkt lekker draait. Hartelijk dank daarvoor! Afschaffing van deze belachelijke "rode" regeling lijkt me een beter plan. | **Afkopen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | De vernieuwing van het erfpachtstelsel lijkt meer op een melkkoe dan een vereenvoudiging van het stelsel. Het van zoveel verschillende aspecten afhankelijk dat het zeer onduidelijk is en ook prijs verhogend. Hierbij zullen huiseigenaren met nog hogere lasten worden geconfronteerd en huurders ook met hogere huren worden geconfronteerd. Het niet meer kunnen afkopen voor 50 jaar maakt het allemaal nog onduidelijker. Door deze nieuwe plannen zullen de woonlasten in Amsterdam voor zowel huurders als eigenaren nog verder omhoog gaan. Een slecht plan dus. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Betaalbaarheid** |
| 1 | Erfpacht is een archaïsch systeem uit de feodale tijd en in de socialistische tijd zeer effectief ingezet ter verheffing van de arbeidersklasse.<br>Amsterdam is een moderne stad, egalitair en met een stevige middeklasse. De burgers van deze stad hebben een bevoogdende landheer niet meer nodig. Het stadsbestuur en met name de bureaucratie zullen afstand moeten doen van hun bemoeienis met de autonomie van haar burgers en de eigen economische dynamiek van buurten en wijken. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |

| | | |
|---|---|---|
| | De bemoezucht is zeer proces (kosten) intensief en bovendien ineffectief.<br>Verkoop alle grond aan de huidige pachters en stort de opbrengst in een fonds voor de verwerving van gronden bij overheidsinterventies. Elke interventie moet een open en transparant raadsbesluit zijn.<br>Aankoop mag alleen via voorkeursrecht gemeente of onteigening (dus niet leuk vastgoedboertje spelen) | |
| 1 | S.v.p. de oneerlijke en asocilale erfpacht zo snel mogelijk afschaffen. Amsterdam is inmiddels 1 van de laatste gemeentes die nog erfpacht heft. Niet meer van deze tijd en een vorm van uitmelken van de burger. We betalen al genoeg belasting zowel direct als indirect. Stoppen s.v.p. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Helaas is het oorspronkelijk plan van erfpacht, te weten misbruik van grond (verkrotting) en speculatie verworden tot een middel van belasting inning. Dit betekent dat eigen grond sterk bevoordeeld wordt boven erfpacht. Dit wringt bij mij als eenvoudig huiseigenaar aan de wortels van sociaal gevoel. En het nieuwe stelsel institutionaliseert de verkeerde gedachte. Kortom alleen de dreiging van afschaffing kan hopelijk het tij keren, om de kern weer boven water te brengen. Mening lijkt mij helder. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Ik ben het oneens met de voorgestelde wijzigingen van de grondslag voor de erfpachtcanon. Het leidt tot een te hoog risico op fluctuatie, is schimmig en onduidelijk en zal de woningmarkt negatief beinvloeden. Sterker nog: ik vind dat het feodale stelsel van erfpacht -een melkkoe voor de gemeente- moet worden afgeschaft omdat hier sprake is van rechtsongelijkheid t.o.v. andere Nederlandse ingezetenen. | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Kunt u svp ophouden met het uitmelken van slechts een deel van de woningbezitters? Of iedereen betaalt, of niemand. Schaf de erfpacht af en verreken het verschil over alle adressen in de gehele stad via de OZB. Waarom houdt u een rechtsverschil in stand tussen bewoners wier huis in de 18e eeuw is gebouwd en bewoners van huizen van na 1900 circa?? feitelijk geniet iedere bewoner dezelfde services van de Gemeente, erfpacht of niet, alleen worden de lasten hiervan op slechts een deel van het bestand afgewenteld door middel van een achterhaald systeem. Dus svp niet ' moderniseren' , maar afschaffen. Per onmiddellijk graag. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Dit is nauwelijks te geloven, terwijl Den Haag aanstuurt op het verdwijnen van het achterhaalde erfpachtstelsel doet dit "bestuur" er nog eens een schepje bovenop. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | De burgers verder uitknijpen, op zich is dat wel transparant, en de woningmarkt voorgoed de nek omdraaien. Niks geen doorstroming meer. | |
| 1 | Ik heb moeite met de jaarlijkse indexering. In een neergaande woningmarkt blijft de inflatie aanwezig en stijgt de erfpacht. Die zal dan bij verkoop bij een lagere transactieprijs lager worden vastgesteld. Verkoper heeft dan eigenlijk te veel erfpacht betaald. | **Indexatie** |
| 1 | Pure diefstal. Dit erfpachtbeleid jaagt mensen de stad uit. Fijn; nog meer woon-werkverkeer. Dan, toch op zijn minst WOZ-waarde vermindering. Nee; ook dat niet. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Belastingen** |
| 1 | Hoofdpijndossier erfpacht dreigt mij weer slapeloze nachten te bezorgen. U schrijft in uw uitleg dat het allemaal zo overzichtelijk wordt en dat het zo prettig is dat de grote schrik dat de canon wel tien keer zo hoog kan worden in de toekomst wordt vermeden. De waarheid niet vertellen is toch ook een leugen?<br>Toen wij jaren geleden onze woning gingen splitsen en ik daarom bij de gemeente informatie ging inwinnen over de nieuwe erfpachtcanon kon niemand mij uitsluitsel geven, maar het kon inderdaad wel tien keer zo hoog worden. Met zo'n vage uitspraak moesten we het doen, maar we dachten wel dat het een richting aangaf.<br>Tot onze grote schrik werd de canon verhoogd van 450 gulden per jaar naar zeventienduizend (ja, u leest het goed: ZEVENTIENDUIZEND) gulden. En dat mocht zomaar. Overal waar ik advies vroeg, kreeg ik te horen dat het de gemeente vrij staat dit te doen.<br>Om te voorkomen dat ik elke vijf jaar bij de indexering flinke buikpijn kreeg, besloten we de erfpacht voor 50 jaar af te kopen. Een fiks bedrag voor ons, maar gezondheid is een groot goed. En nu komt de gemeente ons vertellen dat dat weggegooid geld is als we ons huis verkopen.<br>Ik wil op zijn minst de garantie dat een evenredig deel van ons geld wordt teruggestort bij de verkoop van ons huis. Dan mag u gerust een nieuwe erfpachtcanon opleggen aan de kopers. Anders hebben we het over leugens én diefstal.<br>Ik ga ervan uit dat er op een zorgvuldige manier wordt omgesprongen met deze materie en de burgers van Amsterdam niet puur als melkkoe worden gezien. | **Bestaande rechten**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Betaalbaarheid** |
| 1 | Ik wacht met smart op de volgende gemeenteraad verkiezing, ik weet nu al wie er gaan verliezen. Het CDA is eindelijk weg uit de landelijke regering, nu nog PVDA en groenlinks deze gemeenteraad uit. Dit | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | erfpachtvoorstel raakt iedereen, dit wordt aktie en mensen overtuigen op wie te stemmen. | |
| 1 | De bepaling om het canonpercentage te koppelen aan het rendement op de 10 jaars-staatslening doet ernstig afbreuk aan de beweerdelijke zekerheid van het nieuwe systeem. Een hoog rendement op een staatslening betekent ook een hoge hypotheekrente en ongewisse erfpachtcanon. Dat zal de huizenmarkt geen goed doen en potentiele kopers afschrikken. Alle lasten worden gelegd bij de huiseigenaar; alle lusten bij de gemeente. De laatste verwordt tot een soort grondjesmelker. | **Canonpercentage**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |
| 1 | Ik ben tegen de wijziging zoals voorgesteld.<br>Het argument dat de huiseigenaar van een woning met erfpacht dan beter weet wat de erfpacht gaat zijn ( ik neem aan bij afloop van de oude erfpachtovereenkomst) vind ik van te weinig relevantie in vergelijking met de zekerheid en duidelijkheid die men heeft wanneer men de erfpacht gedurende langere tijd heeft kunnen afkopen. Bovendien kan men die zekerheid bieden door vijf jaar vooraf aan de datum van afloop van de erfpachtovereenkomst de contractant voorbereiden door jaarlijks te melden wat het nieuwe bedrag gaat zijn. Dus ben op zoek naar de echte argumenten, vermoedelijk het sluitend krijgen van de gemeentelijke begroting en meer flexibiliteit door de mogelijkheid die de gemeente krijgt doordat men tussentijds de tarieven kan verhogen. Dat zie ik niet zitten.<br>Bij verlies van de optie afkopen voor vijftig of meer jaren, is het niet mogelijk de erfpacht mee te financieren via de hypotheek. Voor dit moment (dwz wanneer dit nieuwe beleid nu zou worden ingevoerd) zou dat betekenen dat de maandelijkse lasten van de (nieuwe) huizeneigenaar op deze wijze fors toe zouden nemen. Met mogelijke effecten op de markt (want door minder besteedbaar inkomen, zal men een lagere hypotheek willen afsluiten, drempel om een huis te kopen wordt hoger en zeker voor huizen met erfpacht, dus huizenprijsdaling van juist de erfpachtwoningen). Gezien de locatie van vooral die woningen ook geen gewenste situatie (percentage erfpachtwoningen is buiten de kern van A'dam groter, dan hierdoor bijdrage aan verpaupering van juist die wijken).<br>Tot slot, discriminatie ten opzichte van woningbezitters eigen grond. Want als huizeneigenaar van een erfpachtwoningen blijf je jaarlijks gecorrigeerd extra | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | bijdragen aan de gemeentelijke lasten, terwijl dit niet in dezelfde mate geldt voor huizeneigenaren van woningen zonder erfpacht.<br>Dus nee, haal het geld ergens anders of druk de gemeentelijke lasten. de huizeneigenaar van een woning belast met erfpacht is geen melkkoe. | |
| 1 | Met ontsteltenis las ik uw bericht in het Parool van donderdag 30 mei. Bij deze wil ik laten weten dat ik het niet eens ben met het voornemen van de gemeente.<br>Succes met uw akte. | |
| 1 | Volgende jaar verander mijn erfpacht. Van bijna 40 euro ga ik 1500 euro betalen. Ik heeft een WAO-uitkering van 900 euro per maand. Belastings ga hoog. Zorg verzekering met eigen risk - ik ben ziek, dus ik moet elke jaar de eigen risiko betalen - gaat hoger en hoger. Deze jaar was ik verplicht de kozijnen van mijn huis te vervangen.<br>Kunnen jullie me zeggen hoe kan ik leven? 1500 euro kan ik niet betalen. Verkopen mijn huis is niet een optie: minimal twee appartment zijn te koop in mijn straat voor meer dan een jaar. Verder: gaan jullie een andere huis voor me geven in Ámsterdam te huur als ik mijn huis verkoop?<br>Jullie duwen me naar sterk armoede. Ik heb 80-100 % Wao. Hoe willen jullie dat ik in leven blijven. | **Bestaande erfpacht**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Als eindverantwoordelijke voor het beleid van de erfpacht richt ik deze mail aan u.<br>Het huidige beleid, maar ook het nieuwe voorstel blijven een onevenredige melkkoe van de gemeente. U treft bewoners met een modaal inkomen als ik, docent in het onderwijs. De gemeente krijgt al 729 euro per jaar van mij aan belastingen en heffingen. Dat is zonder de erfpacht. Nog meer eisen van een bewoner is dodelijk voor een stad!<br>Vorig jaar kreeg ik van de Gemeente Amsterdam een kennisgeving ten aanzien van mijn nieuwe canon en grondwaarde. Na vijftig jaar verwachtte ik inderdaad een stijging van de waarde en daarmee de canon, maar een stijging van 3758,6% (meer dan drie duizend zevenhonderd achtenvijftig procent!) in vijftig jaar is ongehoord. Dat betekent dat de grond per jaar meer dan 75% in waarde is gestegen. Ik kan geen kant op en voel me een melkkoe van de gemeente Amsterdam.<br>Ik woon al jaren met plezier in de Bos en Lommer. Daar kon ik voor een reeele prijs nog een woning kopen. Ik wist van de erfpacht die af zou lopen, maar had nooit rekening gehouden met het feit dat mijn | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | lasten van 29 euro per jaar naar 1.119 euro per jaar stijgen. Vergeet niet dat de grond waarop de woning staat vier woonlagen heeft. Dat betekent dat de gemeente voor 57 vierkante meter 4.476 euro per jaar vangt. Een goudmijn voor de gemeente!<br>Ik moet u er nog bij vermelden dat er daarnaast nog een jaarlijkse indexatie plaatsvindt. Afkopen is voor mij geen optie, want 33.815 euro heb ik niet. U hoort het goed, de gemeente biedt mij de optie de erfpacht af te kopen voor dit enorme bedrag.<br>Ik heb een eenpersoons huishouden en verdien in het onderwijs waar ik werk een modaal salaris. De gemeente brengt mij op dit moment al 729,06 euro per jaar in rekening, inclusief parkeervergunning. Dat gaat nu naar 1848,06 euro per jaar! U begrijpt dat dat niet op te brengen is voor een eenpersoons huishouden.<br>Op dit moment is overweeg ik de Bos en Lommer te verlaten. Ik moet u zeggen dat ik mijn pijn in mijn hart. Ik heb me altijd ingezet voor de buurt en ben betrokken bij Buurtparticipatie. Ik weet ook vanuit die hoedanigheid ook hoeveel geld er beschikbaar is voor allerhande projecten in de buurt voor doelgroepen die het minder hebben. Dat geeft een enorm onrechtvaardig gevoel.<br>Ik weet overigens ook van de mogelijkheid om subsidies aan te vragen. Daar val ik met mijn modaal inkomen net buiten en het is ook van de zotte dat er eerst geld wordt ge-ind om het daarna via een subsidie terug te geven.<br>Ik reken op een weldenkend gemeentebestuur dat er is voor iedereen. Niet alleen voor de armlastigen. Aan een subsidie doe ik niet, ik ben geen bedelaar. Laat burgers zelf verantwoordelijk zijn voor hun woning en hun leefomgeving. Ik denk daar graag over mee. Een mooi alternatief voor het huidige en geplande beleid is er! | |
| 1 | Erfpachtstelsel dient te worden opgeheven, zoals in andere steden al het geval is. Het is een niet meer van deze tijd zijnd stelsel, waarmee allang niet meer de ooit beoogde sociale aspecten worden gediend, maar dat door de gemeente Amsterdam als melkkoe wordt gebruikt, ten nadele van eigenaren en huurders. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Het voorstel Erfpachtbeleid is een verwerpelijk idee. Het voorstel geeft o.a. blijk van het niet begrijpen van het wezenlijke verschil tussen huren en kopen.<br>Bij huren neemt men het niet opbouwen van waarde en de blootstelling aan inflatie voor lief, ten gunste van flexibiliteit en geen kostenrisico. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | Bij kopen neemt men een zekere inflexibiliteit en een kosten (onderhoud)risico voor lief ten gunste van inflatieafdekking en kans op waarde opbouw.<br>Bij gevolge van het nu bedachte voorstel, heeft de toekomstige erfpacht-"koper" het slechtste van beide opties; geen/nauwelijks inflatiedekking en/of waarde opbouw, geen flexibiliteit en wél het kostenrisico.<br>Kortom, alle reële economische actoren zullen in dit stelsel niet investeren, hetgeen m.n. te verwachten valt van professionele/institutioneel beleggers. En dat is nou juist de groep van wie de nieuwe (woningen)investeringen dienen te komen bij het wegvallen van de corporaties als investeerders, welke groep ook juist heel goed het alsnog ontstaan van een vrije markt-middenklasse verhuur zou kunnen aanjagen!<br>Erfpacht is al een bijzonder bedenkelijk als sturingselement in de grondpolitiek, maar het is al helemaal niet geschikt als een commercieel verdienmodel. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Graag maak ik gebruik van de door u geboden mogelijkheid, als erfpachtdeskundige, te reageren op de door gepresenteerde ideeën.<br>U volhardt in uw keuze voor erfpacht.<br>Dit ondanks een ander en meer genuanceerd regeringsstandpunt ten aanzien van koop en erfpacht van grond. Ik verwijs u naar de brief die de destijdse minister Donner van Wonen, Wijken en Integratie d.d. 23/5/2011 zond aan de Tweede Kamer, laatste pagina 'Tot slot': de laatste 6 regels van de 1e alinea. Waarin de minister stelt dat ondanks het feit dat het lokale bestuur daarover beslist hij (de regering) het wenselijk vindt dat een woonconsument daar waar mogelijk een keuzevrijheid krijgt tussen koop en erfpacht van de grond. 'Daar waar mogelijk' slaat slechts op erfpacht als een beheersinstrument, niet als financieel instrument. Ik betreur het dat deze gemeente het regeringsstandpunt niet uitvoert.<br><br>Ik prijs u dat u nadenkt en met voorstellen komt over het moderniseren van erfpacht. Helaas heb ik wel een aantal op- en aanmerkingen met betrekking tot uw voorstellen.<br>Sinds 1896 heeft deze gemeente een grote serie aan Algemene Bepalingen (AB) geproduceerd, hetgeen tot gevolg heeft gehad dat bijna niemand meer, behalve enkele deskundigen, enig overzicht heeft over al deze AB's laat staan dat men op de hoogte is van de inhoud ervan. Nu kondigt u de AB 2013 aan, de zoveelste AB. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Overige**<br><br>**Inspraakprocedure** |

| | | |
|---|---|---|
| | Ik adviseer u deze AB 2013 zo in te richten dat als er een of meer (kleine) stelselwijzigingen nodig zijn u deze eenvoudiger kunt verwerken in deze AB 2013. Daarmee creëert u in de toekomst eenduidige en overzichtelijke AB. Mettertijd zal ik graag een exemplaar van het concept AB 2013 inzake een inspraakreactie ontvangen. | **Overige** |
| | De vondst van het (in feite) eeuwigdurend in erfpacht uitgeven van grond met een canonberekening bij aanvang en daarna bij iedere verkoop vind ik creatief en de moeite waard om verder te bekijken. De uitwerking bevat echter enige obstakels.<br>Zoals de vraag: wat bedoelt u met verkoop? Is dit een juridische eigendomsoverdracht of een economische? En, een boedelverdeling bij een nalatenschap of echtscheiding, schenking, inbreng in een B.V., stichting, vereniging of een openbare veiling? Zo ja, hoe bepaalt u dan de door u genoemde 'koopprijs'; zo nee, dan dient u dit punt in de AB 2013 scherper te formuleren. | **Residuele grondprijsmethodiek** |
| | Bij het vaststellen van de waarde van de grond bestaan grofweg 3 taxatiemethoden: de vergelijkende methode, de grondquote methode en de residuele methode. Juist de laatste kiest u en juist deze is niet geschikt voor bestaande woningen (en andere panden), maar ooit bedacht voor nieuwbouw woningen (en andere panden). Dit is niet slechts mijn mening maar ook van andere erfpachtdeskundigen en erfpachtgeleerden.<br>Ik geef u toe dat het bepalen van de grondwaarde waarop een pand of woning staat lastig is, maar de waarde is redelijk te benaderen. Als de benaderingmarge in alle gevallen hetzelfde is, spelen de eventuele verschillen geen rol meer.<br>Bij bestaande woningen kunt u een grondprijs per M2 grond hanteren (de vergelijkende methode) of een percentage (20 – 25 %) van koopprijs – eventueel WOZ - , dit is de grondquotemethode.<br>Aan alle drie methoden zitten voor- en nadelen. Neem als voorbeeld twee dezelfde woonhuizen naast elkaar gelegen met een perceel grond met dezelfde oppervlakte. De ene erfpachter heeft al 30 jaar niets aan zijn huis gedaan, terwijl de andere het gehele pand heeft aangepakt en luxe verbouwd. Dan krijgt de erfpachter met het luxe pand volgens de grondquotemethode en residuele methode een flink hogere erfpacht te betalen bij verkoop dan de erfpacht met het verwaarloosde huis. Daarmee ontstaan er | **Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | twee verschillende waarden van hetzelfde perceel grond, dit lijkt me een basis voor een conflict. Indien u de vergelijkende methode zou hanteren: dezelfde prijs per M2 grond maal de oppervlakte maal een canonpercentage, krijgen zij beiden dezelfde jaarlijkse canon. Zij 'huren' immers eenzelfde stuk grond van de gemeente en betalen daarvoor hetzelfde bedrag per jaar.<br>De toekomstige canons berekenen via een rekenformule in plaats van die – inconsistent – te laten vaststellen door deskundigen juich ik toe. Want indien gemeente en deze deskundigen hun werk tijdens de afgelopen jaren beter hadden gedaan, waren er nu niet zoveel geschillen over de erfpacht in deze gemeente geweest. Het objectiveren van de berekening van een canon vermijdt dat soort conflicten, maar mogen ook geen nieuwe conflicten oproepen.<br>Het hanteren van de residuele methode om vele, diverse en meest uiteenlopende erfpachtcanons te berekenen zal vele conflicten oproepen. Dus ik zeg ja tegen een rekenformule, die eenvoudig en transparant is, maar ik zeg nee tegen de residuele methode.<br>Bezwaar residuele methode:<br>Welke koopprijs hanteert u: kaal = kosten koper, met of zonder btw, of vrij op naam? Wat verstaat u onder de stichtingskosten, dit is de belangrijkste aftrekpost bij een residuele methode? Gaat u uit van de herbouwkosten volgens de bekende tabel? Wie bepaalt dan de subjectieve elementen in die tabel: luxe, moeilijke bouwplaatskosten, parkeer- en precariorechten, wel of niet fundering vernieuwen enz.?<br>Deprecieert u de berekende grondwaarde, omdat de grond is bebouwd en er tussen erfpachter en grondeigenaar een gebondenheid bestaat? Gebruikelijk is een depreciatie van 25 tot 40 procent.<br><br>U wilt in de AB 2013 de canon (jaarlijks?) indexeren volgens CPI. In de AB 2000 verminderde u de CPI met één bij de jaarlijkse canonaanpassing. Vindt u een volledige indexering met CPI jaarlijks redelijk? Temeer omdat de ontwikkeling van de grondwaarde volledig los staat van de stijging van het consumentenprijsindex en dat een correctie van één van het CPI zou billijken. Op pagina 10 stelt u dat 'de gemeente de ruimte krijgt om de indexatie te matigen'. Ik stel voor dat u de matiging structureel als in AB 2000 toepast in de AB 2013 en dit niet laat afhangen van 'n politiek oordeel in de toekomst. | **Overige**<br>**Woningverbetering**<br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br>**Indexatie**<br>**Canonpercentage**<br>**Afkopen**<br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | Canonpercentage: u stelt voor een percentage dat wordt 'afgeleid' van het rendement op 10-jaars-staatsleningen. De 10 jaars-staatsleningen vormen zoals u terecht opmerkt een stabiele, objectieve basis. Echter, wat bedoelt u met het woord 'afgeleide'. Bent u van plan dit percentage met op- en afslagen te maltraiteren?<br>Bent u het met mij eens dat u een inflatievergoeding krijgt via de jaarlijkse aanpassing van de canon met het CPI (met of zonder correctie van één)? Bent u het ook eens met mij dat in de rente, i.c. rendement van een staatslening ook een inflatievergoeding zit? Bent u dan ook bereid om een van beide inflatievergoedingen te laten vervallen bij de berekening van een nieuwe canon?<br><br>Afkoop: Nu vanaf de AB 2013 van een min of meer eeuwige erfpacht sprake is, lijkt het erop dat er sprake een momentum in de erfpacht. Afkoop is voor erfpachters die zekerheid willen, ze zijn bereid een flink bedrag te betalen (betalen vele jaren canons vooruit) om niet jaarlijks af te wachten hoeveel meer ze nu weer moeten betalen. Het liefst zouden deze mensen de grond willen kopen, maar daarvoor kiest deze gemeente (nog) niet. Afkoop voor 50, 75 jaar of eeuwig geeft erfpachters een gevoel van zekerheid, wat niet abnormaal is bij een emotionele zaak als een woonhuis of appartement. Onder de erfpachters die ik spreek hetzij adviseer leeft een grote behoefte aan de mogelijkheid tot afkoop van de erfpachtcanon voor langere tijd, het liefst eeuwig. Het zou u niet moeten uitmaken: financieel ontvangt u (via allerlei ingewikkelde berekeningen van het OGA) hetzelfde als bij jaarlijkse canons en u ontvangt een aardig bedrag ineens, zonder allerlei dure apparaatskosten bij jaarlijkse canons.<br>Ik verzoek u mijn argumenten in overweging te nemen, mijn vragen te beantwoorden en mijn voorstellen te verwerken in uw stukken, waaronder de AB 2013. Mocht u een nadere toelichting wensen, ga ik daarover graag met u in gesprek.<br><br>Daarbij zoekt u nog naar mogelijkheden om erfpachters over te halen om eerder dan bij een einde tijdvak over te stappen naar AB 2013. Dit om ruim voor 2070 (bijna) alle erfpachters onder dit regime gebracht te hebben in plaats van onder alle AB's van 1896 t/m 2000. Op zich een toe te juichen initiatief. De | **Bestaande rechten** |

| | | |
|---|---|---|
| | uitwerking van uw plannen zal echter bepalen of u uw eigen doelstelling zult halen. Ik zie uw concrete plannen daarom met belangstelling tegemoet. | |
| 1 | Langs deze weg wil ik mijn stem laten horen tegen de door de Gemeenteraad gesanctioneerde geldklopperij van de Gemeente Amsterdam door middel van de erfpachtovereenkomsten.<br>Omdat binnenkort de voorwaarden waarschijnlijk herzien gaan worden lijkt het moment aangebroken mijn ergernis over dit dossier tot uitdrukking te brengen.<br><br>De discussie binnen de gemeenteraad lijkt namelijk de verkeerde kant uit te gaan omdat het principe van erfpacht binnen de Gemeente Amsterdam wederom niet ter discussie komt. Door de collegepartijen is vastgesteld dat de wenselijkheid voor een erfpachtstelsel onlangs door de Gemeenteraad is bekrachtigd.<br>De PvdA gijzelt de andere collegepartijen al jaren door te dreigen met andere partijen een coalitie aan te gaan indien één der partijen binnen het college op dit dossier uit de boot valt. Betweterige bestuurders met een bekeringsdrang luisteren niet naar argumenten die er toe zouden moeten leiden om de verplichte erfpacht af te schaffen.<br>Er is op dit dossier grote afstand tussen bestuur en bestuurden. In de Amsterdamse politiek is het vrij gebruikelijk dat mensen graag over een andermans portemonnee discussiëren en beslissingen nemen. Vaak mensen die geen direct belanghebbenden zijn.<br>Een aantal argumenten op een rij voor afschaffing van de erfpacht:<br><br>1)De Gemeente heeft een kip die gouden eieren legt. Dit leidt er toe dat iedere efficiency bij gemeentelijke diensten afwezig is. Er is toch geld genoeg. Lees de artikelen in Het Parool maar na over disfunctionerende diensten. Alle wethouders van Financiën (van alle politieke partijen) hebben het in de loop van de jaren 'fantastisch' gedaan. Wat een kunst met een inkomensbron die kennelijk niet uit te (10)(2e) is.<br>2)Er zijn bewijzen(gemakkelijk op te leveren) dat er grote onrechtvaardigheden zijn ontstaan bij de herziening van de erfpachtcanon na afloop van de termijn. Het betreft hier aanzienlijke verschillen m.b.t. de te betalen erfpachtcanon over gelijke percelen en gelijke bebouwing.<br>3)Het is volstrekt onaanvaardbaar dat de gemeente bij | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | de canonherziening verschil maakt tussen woningbouwcorporaties en particuliere eigenaar-bewoners.<br>4)De redenen waarom destijds (door de liberalen overigens) over gegaan is in Amsterdam grond in erfpacht uit te geven zijn grotendeels achterhaald. Als er met de grond door eigenaar-bewoners bijvoorbeeld gespeculeerd zou kunnen worden dan zou het merendeel van de eigenaar-bewoners in Nederland uit speculanten moeten bestaan. U weet dat dat geenszins het geval is. De meeste eigenaar-bewoners in Nederland vinden namelijk nog steeds dat hun huis een woonobject is en geen speculatieobject. Wel wordt het eigen huis gezien als een aanvulling op het toekomstige pensioen.<br>Indien de gemeente de grond voor doeleinden, die het algemeen belang moeten dienen, nodig zou hebben, zijn er juridische mogelijkheden genoeg om dat te realiseren. (onteigening etc.)<br>In het verleden werd gedacht dat de waardetoename van de grond de gemeenschap zou moeten toekomen. Dit principe is in Nederland vrijwel nergens gevolgd. Zoals de plannen er nu liggen komt ook de waardevermeerdering van de opstallen aan de gemeente ten goede. Te gek voor woorden.<br>5)De gemeente houdt bij haar erfpachtplannen geen enkele rekening met ontwikkelingen die landelijk spelen op het gebied van bouwen, wonen en fiscaliteit. Veel jongeren van nu,die een woning hebben gekocht met een afgekochte erfpacht zullen er achter komen dat de erfpachtcanon na 30 jaar niet meer aftrekbaar zal zijn. Tegen de tijd dat ze dachten in een 'hypotheekvrij' huis te wonen zullen ze met aanmerkelijke stijging van hun nettolasten te maken krijgen. Niet alleen de herziene erfpachtcanon zal flink stijgen, ook de aftrekbaarheid vervalt in feite na 30 jaar. Weg pensioenvoorziening!<br><br>*Een voorbeeld:Bij de herziening van de erfpacht in de straat waar ik woon,werd de nieuwe canon in 2003 op zo'n 27 maal de oude canon vastgesteld. Alles volgens de regels die door de Gemeenteraad waren vastgesteld. Het wordt tijd dat de NMA eens serieus kijkt naar dit monopolistische gedrag. Afkopen was ook mogelijk voor een periode van 50 jaar. Voor een kavel van 158m2 wordt nu ongeveer € 4200 per jaar (5 jaarlijks te indexeren) betaald. Afkopen voor 50 jaar had ong. € 110.000 gekost.(fiscaal niet aftrekbaar). De Gemeente gedraagt zich als een kapitalistische* | **Belastingen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Gemeentebegroting** |

| | | |
|---|---|---|
| | *monopolist pur sang.*<br><br>6)Het systeem houdt een ambtelijke dienst in stand van een omvang die niet wenselijk is. Zeker niet in een tijd dat er op bijvoorbeeld op zorg e.d. flink bezuinigd moet worden.<br>Ik kan doorgaan met argumenten te noemen waarom we van de verplichte constructie van de erfpacht af moeten. Anderen hebben dat al overvloedig gedaan. Ik wil daarbij niet in herhaling vallen.<br>Ik wil een constructief voorstel doen het huidige systeem te vervangen.<br><br>**Voorstel**<br>Doe alle eigenaar-bewoners een redelijk aanbod om hun erfpachtgrond in eigendom te verwerven.<br>(Degenen die dat niet willen kunnen gewoon hun overeenkomst met de Gemeente uitdienen)<br>De middelen die daaruit voortvloeien kunnen door de Gemeente zodanig beheerd worden dat hieruit voor de Gemeente een aanvaardbaar jaarlijks rendement komt. Daarmee bereik je onder meer dat er zorgvuldiger met de beschikbare middelen moet worden omgesprongen.<br>Vanzelfsprekend moet dit alles nader worden uitgewerkt. Als je het principe van grond in eigendom aanvaardt, bereik je daar mee dat de discussie niet alleen betrekking heeft op het aanpassen van de van de huidige systematiek.<br><br>**Gunstige neveneffecten**<br>Vrijkomende gelden kunnen bijvoorbeeld ook worden gebruikt om de bouw in Amsterdam een extra stimulans te geven. Beleggers maar ook (collectieven van)particulieren zouden gelokt kunnen worden nieuwbouwprojecten te starten, als ze de grond in eigendom kunnen verwerven.<br><br>**Naschrift**<br>Een hartenkreet. Indien de leden van de Gemeenteraad in meerderheid besluiten de huidige systematiek te handhaven rest er eigenlijk niets anders op dan een one issue partij op te richten met als voornaamste doel een samenstelling van een nieuwe Gemeenteraad te krijgen die niet geleid wordt door dogma's waarvan het realiteitsgehalte reeds lang verleden tijd is. De wethouder die het erfpachtdossier in zijn portefeuille heeft schrijft deze week in het FD dat de wereld is veranderd. Zeker voor hem na 1989. | |

| | | |
|---|---|---|
| | In zijn voorstellen is daar echter niets van terug te vinden. Integendeel!<br><br>Een kleine Amsterdamse overheid die lean en mean is en dienstbaar is aan de burger moet het ultieme doel zijn na de gemeenteraadsverkiezingen van volgend jaar. Zowel voor de burger die uitstekend voor zichzelf kan zorgen als de burger die ondersteuning behoeft.<br>In mijn opvatting over democratie is ruimte voor afwijkende opvattingen van grote groepen mensen die zich niet direct met het politieke bedrijf{kunnen} bemoeien. In de discussie over erfpacht wordt de besluitvorming vooral beïnvloed door niet direct belanghebbenden die over de portemonnee van de erfpachters beschikken. Zou het niet redelijk en billijk zijn de besluitvorming vooral richting te laten geven door de erfpachters zelf? Dat doen we toch ook bij de fietsers.<br>Journalisten en burgers zouden voor de komende gemeenteraadsverkiezingen eens zwartboeken moeten publiceren met voorbeelden van geldverslindend politiek hobbyisme en disfunctionerende diensten en de daarvoor verantwoordelijke bestuurders en ambtenaren.<br>Wellicht krijgen we dan na de gemeenteraadsverkiezingen een ander politiek landschap. Dan kan er een college gevormd worden waarbij pragmatisme overheerst en de bestuurders geselecteerd worden op basis van capaciteiten en de hang naar het pluche niet meer leidend zal zijn. | |
| 1 | Op 22 mei heeft het College van Amsterdam vernieuwing van de erfpachtvoorwaarden voorgesteld. Bijgaand treft u de zienswijze van Beheer Brouwershoff BV op deze plannen. Beheer Brouwershoff BV is een Amsterdamse vastgoedonderneming die een 18 tal vastgoedobjecten en 4-tal ontwikkellocaties in Amsterdam beheert.<br>Ons inziens betekent de voorgenomen vernieuwing een ingrijpende verslechtering van de erfpachtvoorwaarden en roepen u op de plannen te herzien.<br><br>Hoewel nu niet aan de orde hechten wij er aan op te merken dat wij menen dat de gemeenteraad vorig jaar een grote misslag heeft gemaakt door "de wenselijkheid van het erfpachtstelsel voor de stad" te bekrachtigen. De gemeente Amsterdam staat hierin volkomen alleen en andere gemeenten hebben allang besloten dat het erfpachtstelsel een onnodig | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | ingewikkeld stedenbouwkundig stuurmiddel is (succesvolle voorbeelden zijn er nauwelijks). Het besluit vast te houden aan het erpachtstel kan alleen maar gestoeld zijn op financieel winstbejag, hetgeen ook naar voren komt in de voorliggende vernieuwingsvoorstellen. De gemeente wil erfpacht helderder, duidelijker en voorspelbaarder maken, maar met haar plannen zal ze bewerkstelligen dat erfpacht duurder wordt, de eigenaren nauwelijks meer meedelen in waardestijging terwijl grote rente- en inflatierisicos wel op de eigenaar worden afgewenteld. Het vernieuwingsvoorstel behelst drie grote veranderingen, elk met verstrekkende gevolgen.<br><br>Ten eerste wil de gemeente dat erfpacht niet meer kan worden afgekocht. De gemeente hoopt dat de vastgoedeigenaar door jaarlijks erfpacht te betalen zich bewust blijft dat de grond onder hun vastgoed niet van hen is, maar slechts gehuurd wordt van de gemeente. De mogelijkheid om 50 jaar vooruit te kunnen betalen is echter belangrijk voor investeerders die nu geld beschikbaar hebben en niet het risico willen lopen dat straks te weinig te hebben om de maandelijkse canon te betalen. Dit speelt niet alleen bij private personen als ZZP'ers of ouderen, maar ook bij grote beleggers en pensioenfondsen. De bouw van zowel woning- als commerciële vastgoed is de komende jaren erg afhankelijk van deze grote investeerders en zij zullen niet investeren als de canon niet vooruit kan worden betaald. Met namen de woningbouw, ook van huurwoningen, zal verder stilvallen. Ook voor de banken en andere vreemd vermogen verschaffer is afkoop van belang; zonder afkoop worden zij feitelijk geacht een tweede hypotheek te verschaffen achter de gemeente. Als zij dit al overwegen zullen zij dit weerspiegelen in hun opslagen en bevoorschotting.<br><br>Ten tweede wil de gemeente voortaan de periodieke erfpachtcanon opnieuw vaststellen bij verkoop van een woning volgens een simpele en voorspelbare formule voor de grondwaarde. Het is echter onmogelijk een simpele formule te bedenken die recht doet aan verschillen tussen woningen. Het ene huis van 60 m2 en 2 [redacted] is het andere niet; kavelgrootte, buurt, bezonning, , tuin, buitenruimte, kwaliteit, onderhoud, voorzieningen verschillen. Hierdoor kan bij het ene huis de grondwaarde slechts 10% van de totaalwaarde zijn en bij het andere huis wel 40%. Toepassing van | **Indexatie**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | een simpele formule zal tot oneerlijke en onaanvaardbare uitkomsten leiden. Bovendien kan herziening bij verkoop veroorzaken dat voor twee identieke buurwoningen een verschillende erfpacht kan gelden, alleen maar omdat de ene woning een keer is doorverkocht tegen een andere prijs.<br><br>Ten derde wil de gemeente de erfpachtcanon jaarlijks met volledige inflatie verhogen (nu is er vaak geen indexatie of geldt inflatie minus 1%). Dit klinkt onschuldig, maar het weglaten van dit ene procentje korting betekent dat de huizenbezitter na 20 jaar een ruim 20% hogere canon betaalt. Daarbij zorgt dit ervoor dat de huisbezitter ineens meer inflatierisico gaat lopen, terwijl juist een van de redenen van het kopen van een huis is om een inflatievaste belegging te hebben. Ook wil de gemeente dat het erfpachtcanonpercentage een "relatie met de 10 jaarsrente op de vastgoedmarkt" krijgt. Nu vormt de kapitaalmarktrente nog de basis en iedereen die wel eens een hypotheekofferte heeft aangevraagd weet dat de rente op de vastgoedmarkt veel hoger is en sterk fluctueert. De gemeente zegt te beogen de erfpachtkosten gelijk te houden, maar het risico van drastische stijgingen ligt voor de hand. Een verhoging van de erfpachtkosten raakt niet alleen kopers, maar ook huurders wanneer de verhurende eigenaren zich gedwongen zien hogere huren te vragen. Het inflatie- en renteaspect maakt van de vernieuwde erfpacht een dermate ondoorzichtig financieel product dat de AFM er goed aan zou doen een financiële bijsluiter te vereisen want het is een veel complexere en grotere investering dan de meeste teakhoutbeleggingen of aandelenturbo's.<br><br>Daarnaast zijn er nog veel onduidelijkheden; hoe wordt omgegaan met de verkoop van woningen in verhuurde staat, met vererving, met scheiding, met vastgoed BV, met de depreciatiefactor. Wij menen dat er een tweede consultatieronde plaats dient te vinden als dit soort aspecten duidelijk zijn.<br><br>Het lijkt erop dat we te maken hebben met een Fyra of OV Chip affaire in de dop. Beter zou de gemeente kijken naar best practices in het buitenland. In London koopt men bijvoorbeeld erfpacht af voor tenminste 100 jaar. Na een jaar of 30 gaan de banken voorzichtiger worden met het vertrekken van nieuwe hypothecaire financiering vanwege de afgenomen looptijd en dient | **Canonpercentage**<br><br>**Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | de erfpachter wat jaren bij te kopen om zo weer een goed onderpand te kunnen verstrekken. Het bij te betalen bedrag is overzienbaar omdat de bij te kopen jaren ver in de toekomst liggen en de waarde wordt objectief bepaald door taxateurs. De markt doet hier haar werk. Daarbij is het in London voor woningbezitters mogelijk om de erfpacht om te zetten in eigen grond indien de meerderheid van de bewoners van een huizenblok dit wenst.<br><br>Wij hopen van harte dat u uw plannen zult intrekken en met een nieuw en beter voorstel zult komen. | |
| 1 | NIET AKKOORD! SLECHT VOORSTEL VOOR DE HUISEIGENAREN.<br>BERGING - NIET AKKOORD MET DIT SLECHTE VOORSTEL VOOR DE HUISEIGENAREN<br>APPARTEMENT 2 - NIET AKKOORD MET VOORSTEL VAN DE GEMEENTE. sLECHT VOORSTEL | |
| 1 | <u>NIEUW ERFPACHTSYSTEEM GEBOUWD OP DRIJFZAND</u><br>Het voorstel heb ik bekeken. De eerste indruk is dat er een aantal vereenvoudigingen worden voorgesteld in het nieuwe systeem van erfpacht. Op zich lijken die de helderheid en de voorspelbaarheid te bevorderen.<br>Maar dit is slechts schijn. Het systeem wordt niet duidelijker en voorspelbaarder voor de erfpachter. Mijn stelling is dat het systeem dermate ondoorzichtig wordt dat er geen maatschappelijk draagvlak meer te vinden is en dat er ook grote ongelijkheid gaat ontstaan in te betalen erfpachtcanons in gevallen waar de fysieke omstandigheden tamelijk identiek zijn.<br><br>**Op zich stel ik een aanpak voor die juist haaks staat op wat de Gemeente voorstelt. De enige echte zekerheid en doorzichtigheid die de Gemeente kan bieden, is het juist verplicht stellen <u>dat erfpachters langdurig afkopen</u>, zeg 100 jaar of langer.** Dan weet iedere erfpachter precies waar hij die periode aan toe is. Na die periode kan men eenzelfde aanpak hanteren.<br>Ik zal me nu beperken tot afkoop voor 100 jaar.<br><br>Aan mijn voorstel ligt een eenvoudige financieel rekenkundige berekening ten grondslag. Ik zal met een eenvoudig voorbeeld laten zien hoe dat uitwerkt.<br>Bij de start van het contract zullen een canonbedrag en een te hanteren rentepercentage vast moeten | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Afkopen** |

| | | |
|---|---|---|
| | liggen. Daaraan kan verdere invulling gegeven worden en ligt de aanpak nog open ter discussie.<br><br>VOORBEELD 1<br>Stel de aanvangscanon is € 1000 per jaar aan het begin van het jaar te betalen. De rekenrente is vastgesteld op 3% in alternatief A en in alternatief B is het rekenrentepercentage 5%.<br>Alternatief A1: Bij afkoop van 100 jaar canon tegen 3% is de huidige waarde: € 32.546,87<br>Alternatief B1: Bij afkoop van 100 jaar canon tegen 5% is de huidige waarde: € 20.840,31<br>Door betaling van dit bedrag heeft men 100 jaar helderheid en zekerheid. Men hoeft niets meer aan de Gemeente te betalen of misschien een jaarlijkse factuur van € 1 om een "vergeetachtige" erfpachter er aan te herinneren dat de grond in erfpacht is. Onder het huidige belastingregime kan men afgekochte canons niet aftrekken, dus ook die discussie loopt dan "goed".<br>Andere percentages zijn relatief gemakkelijk door te rekenen.<br>Uiteraard ben ik gaarne bereid een meer algebraïsche toelichting op de berekening te geven.<br><br>De Gemeente vindt dat toekomstige waardestijgingen aan haar toekomen. Dan zou men in bovenstaand voorstel kunnen verwerken door de canons van de laatste 50 jaar met een en dezelfde factor te verhogen. Deze factor ligt vooraf vast. Dit geeft het volgende resultaat.<br><br>VOORBEELD 2<br>Stel dat de grond voor 100 jaar wordt afgekocht. De canon bedraagt de eerste 50 jaar weer € 1000 en vanaf jaar 51 t/m jaar 100 vijfmaal zoveel dus € 5000. Berekening van de huidige waardes levert nu op:<br>Alternatief A2: Bij afkoop van 100 jaar canon tegen 3% is de huidige waarde: € 56.727,74, dus 74% meer dan in het geval van afkoop van 100 gelijke canonbedragen. Wederom is er nu 100% zekerheid over het te betalen bedrag.<br>Alternatief B2: Bij afkoop van 100 jaar canon tegen 5% is de huidige waarde: € 27.526,64, dat is dus 32% meer dan in het geval van gelijkblijvende canons.<br>Bij de voorgestelde aanpak zijn de onderliggende formules voor het berekenen van de contante waarde gemakkelijk uit te leggen. | **Overige**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | **In het volgende deel van mijn reactie** wil ik nader ingaan op de voorliggende Voorstellen van de Gemeente en mijn commentaar geven. | **Gemeentebegroting** |
| | Niet is uitgewerkt hoe de canon in werkelijkheid wordt berekend. Toch is dit de pijler van het systeem. De belofte dat het gaat op basis van de Residuele Grondwaarde Methode belooft mijns inziens niet dat het beter en helderder gaat worden. De echte uitwerking wordt later in het AB2013 gedaan. Daar moeten we dan maar op vertrouwen dat het goed komt. Ik denk dat die methode van berekenen niet beperkt is tot een eenvoudige rekenformule. De inputs voor die rekenformule zullen complexer zijn of meer aan discussie onderhevig dan nu wordt voorgesteld. | **Bestaande rechten** |
| | Ik mis in het voorstel een paar (fictieve) voorbeelden waarin te zien is hoe een en ander uitwerkt voor een paar standaardwoningen en wat dan het eindresultaat is.<br>Dat zou dan vergeleken kunnen worden met de oude wijze van erfpachtberekening onder dezelfde economische aannames en dat zou dan motiverend moeten werken voor introductie van het nieuwe systeem. | |
| | Het is me niet duidelijk hoe in het nieuwe systeem in bepaalde gevallen de erfpacht bepaald gaat worden. Een voorbeeld: Iemand heeft een lopend contract waarbij voor de komende 15 jaar de canon is afgekocht.<br>Deze erfpachter heeft de komende 15 jaar geen (canon)kosten en ook geen belastingaftrek over de canon. Wat zou deze persoon over de streep trekken om naar het nieuwe systeem over te gaan? Er staan in het voorstel wat vage beloftes over financiële compensatie door de Gemeente. Bij het ontbreken van een invulling van wat gaat gebeuren in het nieuwe systeem kan je nu toch geen oordeel vellen over helderheid en voorspelbaarheid. | **Gelijkheidsbeginsel** |
| | En wat zijn de mogelijkheden als deze persoon na 5 jaar tot verkoop van huis (en grond) overgaat. Staan er dan nog steeds 10 jaar afgekochte erfpacht voor de nieuwe koper beschikbaar? Of pikt de Gemeente die eenzijdig af? | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| | De passages (pag3) dat de vernieuwing van het stelsel op lange termijn neutraal zal (moeten?) uitpakken ten opzichte van het huidige stelsel, geven geen hoop dat | **Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | de erfpachter er echt "beter" van wordt.<br>Volgens de Gemeente is het erfpachtsysteem als zodanig in oude of in nieuwe vorm niet ter discussie. En in het systeem zit zichtbaar de onrechtvaardigheid. Huizenbezitters met huis op grond in erfpacht worden stelselmatig benadeeld ten opzichte van huizenbezitters op eigen grond. Passages in het voorstel waarin staat: "vloeit een deel van de waardevermeerdering in de gemeentekas, waarmee deze ten goede komt aan iedereen die in de stad woont, werkt of recreëert", tonen de oneerlijkheid. De erfpachter subsidieert via de gemeentekas, de overige bewoners zoals o.a. bewoners met eigen grond. Persoonlijk heb ik het gevoel dat mijn hoge erfpachtbijdrage (Bijlmermeer) vooral gebruikt en ten goede komt aan bewoners in de grachtengordel (veel eigen grond).<br><br>Ook een passage als: "Het risico van de erfpachter is daarmee ook kleiner dan van iemand die de grond in vol eigendom heeft" doet vermoeden dat de opstellers van het voorstel geen realistische kijk hebben op de impact van het voorstel. Dat geeft mij weinig vertrouwen in de uitwerking en invoering van het AB2013.<br><br>Zonder uitputtend in te gaan op de voorstellen, zijn er nog de nodige commentaren te geven op de keuze van het rendement op de 10-jaars staatslening als basis voor berekening van de canon (SEBA voert dit ook aan) en de keuze en verdere uitwerking van het consumentenprijsindexcijfer als basis voor de indexatie.<br>Waarschijnlijk zijn er ook juridische aspecten van grond met of zonder erfpachtrecht. Is met deze nuanceringen rekening gehouden? Wat zullen de economische gevolgen daarvan zijn op de canon?<br><br>Ik vind het voorstel wel leesbaar maar soms krijg ik het gevoel dat men denkt dat de burger, gemiddeld genomen, heel simpel van geest is.<br>-(Pag5) Bijvoorbeeld: "afgekochte rechten voelen als eigen grond"<br>-(Pag5) Hoe lang loopt het erfpachtrecht door: 50 jaar? Eeuwig?<br>"Pas een jaar voor einde tijdvak weten ze precies wat de nieuwe canon gaat bedragen" Deze uitspraak geldt voor het oude systeem, maar ook bij het nieuwe systeem is niet alles voorspelbaar. Wat worden de | **Inspraakprocedure**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | komende indexaties? Zelfs een econoom kan niet exact de toekomst voorspellen.<br>-Transacties van identieke woningen hoeven niet te leiden tot dezelfde transactieprijzen. Dus kunnen er toch verschillende canons uitkomen. De tekst (pag9) "…worden identieke woningen op dezelfde locatie hetzelfde gewaardeerd." is dus niet waar!<br><br>**In het nieuwe AB2013 zou ook zeker een afkoopregeling opgenomen moeten worden**. Dat geeft voor een langere periode juist wel voorspelbaarheid.<br>**U proeft hopelijk wel dat ik sceptisch sta tegenover de voorstellen zoals die nu voorliggen.**<br><br>Graag wil ik u nog attenderen op de onderstaande stelling die ik aan mijn proefschrift had toegevoegd (Promotie aan de Universiteit van Amsterdam op 3 april 1992).<br>Deze materie heb ik ook veel behandeld tijdens mijn colleges die ik gaf aan de Faculteit Economie en Bedrijfskunde van de UvA. De inhoud van de stelling lijkt me nog steeds actueel.<br><br>[redacted] (10)(2e) [redacted] (10)(2e)<br>***Amsterdamse inzet-afzettabellen: analyse en gebruik in een beleidsondersteunend systeem.***<br>*"Anders dan de titel van de nota en het bijbehorende raadsbesluit van de Gemeente Amsterdam (Nota Modernisering van het Erfpachtstelsel 1990 d.d. 28 november 1990) doen vermoeden, bestaat de modernisering van het erfpachtstelsel er nog steeds hoofdzakelijk uit om zoveel mogelijk erfpacht van de pachters binnen te krijgen. Een wettelijke nationale regeling ter bescherming van de erfpachter zou hier bijzonder gewenst zijn."*<br><br>Indien u behoefte heeft aan een nadere toelichting, dan ben ik daartoe gaarne bereid. | |
| 1 | Graag reageer ik als eigenaar van 2 woningen in Amsterdam op erfpachtgrond op uw voorstel om het erfpachtbeleid te wijzigen.<br>Als ik de informatie lees krijg ik eerder het idee dat het achterliggende doel is om de erfpachtinkomsten op termijn te vergroten i.p.v. een verbetering door te voeren. De wijze van communicatie omtrent dit onderwerp is daarom in mijn ogen misleidend en zeer subjectief. | **Gemeentebegroting**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | Het lijkt mij onmogelijk om met een simpele formule de waarde bij verkoop van erfpacht te bepalen welke recht doet aan de diverse specifieke aspecten aan een woning. Ook het voornemen de canon met volledige inflatie te verhogen is een maatregel welke zorgt dat huiseigenaren en indirect ook huurders erop achteruitgaan. Daarnaast lijkt de relatie tot de rente op de vastgoedmarkt i.p.v. kapitaalmarkt mij ook nadelig vanwege grotere fluctuaties op de eerstgenoemde. Samenvattend lijkt het mij dus een slecht voorstel. | **Indexatie**<br><br>**Canonpercentage** |
| 1 | Volstrekt oneens om 50/5jarig afkopen van erfpacht af te schaffen en de erfpacht per woning te bepalen. Veel te subjectief en dit geeft veel te veel ruimte om mee te sjoemelen. Daarbij krijg je heel veel ongelijkheid.<br>Zorg er gewoon voor dat mensen de grond kunnen kopen vooral voor diegene die 50/75jaar hebben afgekocht. Dit zal de waarde van het huis doen stijgen en de woningmarkt een impuls geven! | **Afkopen** |
| 1 | Bij deze wil ik u en het grondbedrijf van Amsterdam graag laten weten wat ik vind van de voorgestelde nieuwe Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam.<br><br>1. Ik ben het niet eens met het schrappen van de mogelijkheid de erfpacht voor 50 jaar of een gedeelte daarvan af te kopen. Dat beperkt de keuzemogelijkheden van de erfpachter en verslechtert zijn rechtspositie. Door afkoop krijgen erfpachters en eventuele financiers zekerheid over toekomstige lasten. Door afkoop onmogelijk te maken worden de erfpachtlasten minder voorspelbaar.<br>2. Bij het verstrijken van de erfpachttermijn wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de residuele grondwaarde d.w.z. de verkoopwaarde minus de gestandaardiseerde herbouwwaarde waarbij ervan wordt uitgegaan dat er sprake is van de grondwaarde van een onbebouwde kavel terwijl er, bij verkoop van verhuurde huizen of langdurig verpachte landbouwgrond, wordt uitgegaan van 60% van de waarde in onverhuurde respectievelijk onverpachte staat. Dat zou bij bebouwde erfpachtgrond ook moeten gebeuren.<br>In afwijking van de huidige AB kunnen erfpachters niet meer in beroep gaan tegen de door de gemeente vastgestelde grondwaarde omdat in de nieuwe AB wordt opgenomen dat de gemeente deze grondwaarde eenzijdig vaststelt. Dat betekent een verslechtering van de rechtspositie van de erfpachter. | **Afkopen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Overige**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | 3. In afwijking van de huidige AB zal de residuele grondwaarde bij iedere verkoop opnieuw worden vastgesteld op basis van de verkoopprijs minus de gestandaardiseerde herbouwwaarde. U als wethouder hoopt dat het daardoor aantrekkelijk zal worden verkrotte huizen te kopen en op te knappen omdat de jaarlijkse canon bij een lage verkoopprijs relatief gering is. Dat is echter alleen aantrekkelijk als je er zeker van bent dat je zeer langdurig in het huis zult blijven wonen. Immers, bij verkoop verdwijnt een deel van je investeringen in tijd en geld in de zakken van de gemeente, die de verhoogde waarde van je huis toerekent aan de grond. In de praktijk zal de herziening van de canon op basis van residuele grondwaarde bij iedere verkoop leiden tot slechter buitenonderhoud en minder investeringen in energiebesparing, keukens, badkamers en andere voorzieningen omdat de gedane investeringen niet zullen leiden tot een hogere verkoopprijs. Kennelijk heeft de gemeente Amsterdam het idee van canonherziening bij verkoop afgekeken van de waterschappen.<br>Herziening van de canon op basis van de residuele grondwaarde bij verkoop is een verslechtering van de financiële en juridische positie van de erfpachter. Het leidt tot grotere onduidelijkheid over de toekomstige financiële lasten zodat hypotheekverstrekking zal worden bemoeilijkt. | **Canonpercentage** |
| | 4. De canon van de aan erfpachters verhuurde/verpachte grond wordt volgens het voorstel gecorreleerd aan de rente op tienjarige Nederlandse (?) staatsleningen maar tijdens de informatiebijeenkomst werd duidelijk dat het canonpercentage zal worden gerelateerd aan de rente op de vastgoedmarkt en dat is volgens mij toch iets anders. Het geeft te denken dat in het voorstel en tijdens de informatiebijeenkomst niet is gecommuniceerd hoe die erfpachtcanon zal worden berekend omdat dit te technisch zou zijn. Dat betekent in ieder geval dat het voor erfpachters, banken en makelaars niet gemakkelijk zal zijn te voorspellen wat het toekomstige canonpercentage bij verkoop zal zijn. Op dit punt komt er dus niet meer maar minder zekerheid voor de erfpachter.<br>Mijn vraag is waarom de gemeente Amsterdam bij het vaststellen van het canonpercentage niet uitgaat van maximaal 2% van de marktwaarde zoals bij pacht van landbouwgrond gebeurt. De gemeente Amsterdam is toch gewoon een verpachter van grond? Waarom zou zij zich niet aan wettelijk bepaalde maxima hoeven te | **Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | houden. Staat de gemeente Amsterdam bij het afsluiten van civielrechtelijke overeenkomsten boven de wet?<br>Er is ook nog een andere parameter waaraan de gemeente Amsterdam haar erfpachtcanon zou kunen relateren en dat is het forfataire rendement van 4% dat de belastingdienst veronderstelt op vermogen zoals verhuurd/verpacht onroerend goed.<br>Het grondbedrijf gaat ervan uit dat de erfpachtcanon gecorreleerd moet/kan worden aan de rente op de hypotheekmarkt omdat ze kennelijk uitgaat van de fictie dat de gemeente het bedrag van de grondwaarde heeft uitgeleend aan de erfpachter, die daar dus vastgoedrente voor moet betalen. Dat is een onzinnige fictie bij bestaande erfpachtcontracten. Voordeel voor het grondbedrijf is dat deze vastgoedrente en dus de daaraan gerelateerde canon meestal veel hoger zal zijn dan de 2%, die ze als verpachter van grond maximaal kan vragen..<br>Het is opvallend dat organisaties als gemeenten, provincies, provinciale landschappen, staatsbosbeheer, domeinen, waterschappen en -niet te vergeten- het zwaar gesubsidieerde Natuurmonumenten de landelijke wetgeving op het gebied van pacht proberen te ontwijken door grond in erfpacht uit te geven zodat ze -ongestraft- veel hogere grondopbrengsten kunnen realiseren. Dat is waarschijnlijk ook de reden waarom de wetgever nooit iets aan de misstanden op erfpachtgebied heeft willen doen.<br>5. Nadat de erfpachtcanon, na verkoop of het aflopen van de erfpachttermijn, is gecorrigeerd voor gestegen respectievelijk gedaalde huizenprijzen en de ontwikkelingen op de rentemarkt (staatsleningen en vastgoed) wordt de canon ook nog ieder jaar verhoogd of verlaagd (gezien de huidige financiële toestand in Europa hoogst onwaarschijnlijk) op basis van het prijsindexcijfer van het CBS. Die jaarlijkse verhoging is niet gebonden aan een maximumpercentage zoals wel het geval is bij de huur van woningen. Waarom wordt de jaarlijkse indexatie van de erfpachtcanon niet gemaximeerd?<br><br>Woningverhuurders, verpachters en hypotheekverstrekkers worden gecompenseerd voor inflatie door respectievelijk indexatie, aanpassing aan marktprijzen per ha en rentepercentages. De gemeente Amsterdam gaat in de voorgestelde nieuwe Algemene Bepalingen profiteren van al deze factoren | **Indexatie**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | om ervoor te zorgen dat het grondbedrijf zoveel mogelijk winst behaald ten koste van particuliere erfpachters. De gemeente Amsterdam is van mening dat dit gerechtvaardigd is omdat de opbrengsten ten goede zouden komen aan alle inwoners. Ik vraag me echter af hoe eerlijk het is alleen particuliere erfpachters, ongeacht hun inkomen, te laten betalen voor allerlei voorzieningen terwijl huurders en huiseigenaren op eigen grond, ongeacht hun inkomen, daarvan zijn vrijgesteld. Kunt u mij dat eens uitleggen? | |
| | Dit commentaar op de voorgestelde nieuwe Algemene Bepalingen gaat voorbij aan het feit dat de gemeente Amsterdam, als erfverpachter, niet altijd te goeder trouw heeft gehandeld. Dat is des te kwalijker omdat erfpachters er -naar is gebleken ten onrechte- van uitgaan dat het grondbedrijf van de gemeente Amsterdam een betrouwbare erfverpachter is. Helaas is dat niet altijd het geval. Daardoor nemen de rechtzaken tegen het grondbedrijf toe. De laatste tijd worden deze vaak gewonnen door de erfpachters en hun vertegenwoordigers en dat kost de gemeente tientallen miljoenen euro's. Dat is ongetwijfeld de reden waarom de gemeente de mogelijkheid van erfpachters om tegen beslissingen van het grondbedrijf in beroep te gaan wil beperken door allerlei zaken, zoals de bepaling van de residuele grondwaarde, in de Algemene Bepalingen op te nemen. Dat schept misschien duidelijkheid maar verzwakt tevens de rechtspositie van de erfpachter, hetgeen de gemeente kennelijk als een wenselijke ontwikkeling beschouwt. De Amsterdamse Rekenkamer heeft in 2012 een onderzoek verricht naar herziening van erfpachtcanons na termijnafloop en is tot de conclusie gekomen dat erfpachters, die in beroep gaan tegen de taxaties van de gemeente gemiddeld euro 600,-- per jaar minder canon betalen dan erfpachters, die geen eigen taxateur(s) inschakelen. Mondige erfpachters kosten de gemeente teveel geld. Daarom is de voorgewende bekommernis van het gemeentebestuur met de problemen van erfpachters met het huidige systeem weinig geloofwaardig. Het voorstel voor nieuwe Algemene Bepalingen is er niet op gericht de problemen van de erfpachters op te lossen, zoals de gemeente ons probeert wijs te maken, maar om de financiële problemen van het Amsterdamse grondbedrijf te beperken. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| | De voorstellen voor nieuwe Algemene Bepalingen voor | |

| | | |
|---|---|---|
| | particuliere erfpachters in Amsterdam leiden niet tot meer zekerheid en transparantie voor de erfpachters maar wel tot een maximale opbrengsten voor het grondbedrijf. | |
| 1 | Erfpacht liefst geheel afschaffen.<br>anders bestaand systeem handhaven.<br>Niks maandelijkse heffing.<br>Geen nieuwe vaststelling bij verkoopmoment | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Ik maak bezwaar tegen de door de gemeente geplande verandering van de erfpachtregeling omdat ik denk dat de gemeente hiermee de rust op de huizenmarkt verder verstoord ook wordt hiermee de mogelijkheid om afkoop van een last op het moment van aanschaf weggenomen en lijkt het een verkapte manier om meer geld te genereren ook is een ongelijkheid niet uit te bannen en dat is dat het ene pand een zwaardere belasting zal hebben via de erfpacht dan de andere een verkapte discriminatie of rechtsongelijkheid. Verder is ook de inflatieverrekening al afwenden van een risico die door de winst hebbende zijnde de gemeente hoort te worden gedragen.Eigenlijk snap ik niet wat er een andere reden kan zijn om meer geld in de gemeentelade te krijgen over de rug van de erfpacht. Misselijk dat dit anno 2013 nog op een zulke wijze gedaan wordt. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | als erfpachter ben ik niet op de hoogte gesteld van uw erfpachtwijziging, dit is onbehoorlijk bestuur.<br>De gemeente als winstpakker (Amsterdam als staat in een staat)dat kan niet waar zijn. Ben fel tegen uw voorstellen die niet passen in deze moelijke tijden. Het Amsterdamse Gemeentebestuur wijkt af van normale zeden. Andere gemeenten met erfpachtgronden bieden deze ter koop aan dat zou u ook moeten doen dan is er keuze . Bij u is elke keus duurpacht. | **Inspraakprocedure**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Geen dubbele erfpacht op grond.<br>Geen koppeling aan staatslening, een lening is iets anders dan erfpacht.<br>Geen grondwaarde, maar waarde van bewoonde grond.<br>Eerlijke vergelijkingen, in een wijk kan de erfpacht niet verschillen tussen soortgelijke woningen.<br>Bij aantasting van normen (minder groen parkeerplaats ed) ook verlaging van erfpacht met terugwerkende kracht.<br>Afkoopregeling niet beeindigen bij verkoop, maar op datum afloop. | **Canonpercentage**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Bestaande rechten** |
| 1 | Op zich ben ik voorstander van een systeem waarin | |

| | | |
|---|---|---|
| | grondspeculatie beperkt wordt en waardestijging van grond deels aan de gemeenschap (lees: de gemeentekas) ten goede komt. Dat is iets anders als het maken of handhaven van een melkkoe om de begroting sluitend te krijgen.<br>Het voorstel beoogt de voorwaarden 'helder en voorspelbaar' te maken. Dat klinkt lovenswaardig , maar ik heb de onderbouwing in de nota niet kunnen aantreffen. | **Residuele grondprijsmethodiek** |
| | Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. Deze methode wordt vaker toegepast en is onder sommige omstandigheden een aanvaardbare benadering, bijvoorbeeld bij nieuwbouw. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. De transactieprijs is weliswaar een 'objectief' gegeven, maar de totstandkoming is niet transparant. De woningmarkt is verre van perfect (in economisch wetenschappelijke zin) en prijzen staan ook onder invloed van bijvoorbeeld de huidige crisis. De term 'herbouwwaarde van de opstallen' heeft ook vooral een schijn van objectiviteit. Eigenlijk is het één vergelijking met twee onbekenden.<br>Overigens zou alle waardeverandering hiermee, mijn inziens ten onrechte, aan de grond worden toegerekend en daarmee canonbetalend zijn. Deze methode is zeker ongeschikt voor bestaande erfpachtrechten. En hoe denkt de gemeente om te gaan met mogelijk negatieve residuele grondwaarde. | **Woningverbetering**<br><br>**Canonpercentage** |
| | Het canonpercentage zou aan moeten sluiten bij en een relatie hebben met (is dat iets anders?) de rente op de vastgoedmarkt. (blz. 10) De vastgoedmarkt is een markt voor vastgoed en niet voor leningen voor vastgoed die een zekere rente kunnen doen. Wellicht dat ook wel wetend wordt vervolgens voor bepaling van de hoogte van de canon aansluiting gezocht bij een heel ander segment van de kapitaalmarkt, namelijk het rendement (of de rente?) op de 10-jaars staatsleningen. Onderbouwing ontbreekt. De rente op staatsleningen fluctueert en het rendement nog meer. Ik acht staatsleningen een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van de canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 4% zou dan een verdubbeling van de canon betekenen en dus waardedaling van het | **Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt. Voorziet de nader te bepalen formule overigens in de mogelijkheid van, tegenwoordig niet meer ondenkbare, negatieve rente? | **Overige** |
| | Voor de indexatie van de canon (blz. 10) wordt geen aansluiting gezocht bij een vastgoed index, maar een consumentenprijsindex. Hiermee wordt de indexatie bijvoorbeeld mede beïnvloed door een stijging van brandstofprijzen in een koude winter of van de prijzen van diensten door een wijziging van de btw. Dit zijn geen factoren die een relatie hebben met de waarde van grond. | **Inspraakprocedure** |
| | De gemeente hanteert verwarrende of onjuiste begrippen. Zij spreekt over 'de grondwaarde' daar waar zij 'bloot eigendom' van grond bedoeld wordt, grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder een huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met het erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen het erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. | **Bestaande rechten**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| | De nota van de gemeente is feitelijk heel weinig concreet over de rekenformule die in de erfpachtcanon moet resulteren. Vooralsnog lijken de variabelen complex en aan meer discussie onderhevig dan de nota suggereert. | |
| | De nota stelt dat de aanpassingen op de lange termijn financieel neutraal uitpakken ten opzichte van het huidige stelsel. (blz. 3) Ik neem aan dat het daarbij over de gemeentebegroting gaat. Op die begroting op lange termijn hebben burgers geen zicht, zodat deze beweringniet verifieerbaar, dus niet transparant is. Voorbeelden of indicaties wat de aanpassingen betekenen voor individuele burgers/eigen woningbezitters worden niet gegeven. Vooralsnog lijkt me de positie van bijvoorbeeld een verkopende huizenbezitter met afgekochte erfpacht aanzienlijk te verslechteren.<br>De gemeente onderkent verder blijkbaar niet dat de mogelijkheid van afkoop van erfpacht gedurende een groot deel van de looptijd van het contract zekerheid schept voor de erfpachter. | |
| | Graag vertrouw ik erop dat bovenstaande een bijdrage levert aan verbetering van de Amsterdamse | |

| | | |
|---|---|---|
| | erfpachtvoorwaarden. | |
| 1 | Ik teken bezwaar aan tegen de hoogte van de mij opgelegde erfpacht. | **Bestaande rechten** |
| 1 | Ten aanzien van de uitgangspunten voor de canon bepaling:<br>In het voorgestelde systeem kan het zo zijn dat de canon voor twee identieke appartementen verschillend wordt, omdat in het ene appartement een state of the art keuken en badkamer zit, een mooie vloer en de muren strak geverfd zijn, en daarom is de verkoopprijs hoger dan het naastgelegen appartement, waar de keuken en badkamer verouderd zijn, en de algemene staat van onderhoud matig is. Het is in een dergelijke geval niet te rechtvaardigen dat de waarde van de grond (en daar gaat het toch om bij de canon van een erfpachtrecht) in het ene geval hoger is dan het andere. Een dergelijke systematiek ten aanzien van het berekenen van de canon ontmoedigt het verder investeren in het eigen huis, immers men wordt gestraft (door een hogere canon voor de toekostige kopers). Het kan toch niet de bedoeling zijn dat men het investeren in het eigen huis/appartement op deze manier ontmoedigt.<br>Voorts is het onzinng dat de canon mee moet stijgen met de inflatie, ingeval van dalende huizenprijzen, zoals op dit moment, zouden de canon moeten dalen. Ik zie voorts niet in waarom de gemeente deelt in de grondwaarde vermindering bij dalende huizenprijzen, immers de canon stijgt gedurende de tijd dat de huiseigenaar het huis heeft mee met de inflatie.<br>Tot slot, in tegenstelling tot de gemeente, denk ik dat dit nieuwe systeem een sterk negatief effect heeft op de Amsterdamse woningmarkt (voorzover het erfpacht woningen zijn). | **Woningverbetering**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Mijn mening: Het voorstel voor de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden is desastreus voor de Amsterdamse woningmarkt. Nu stagneert deze vanwege de crisis maar met dit voorstel zal de woningmarkt compleet op slot gaan. Wie wil er nog in Amsterdam een woning kopen of huren? Nb: huurders krijgen ook te maken met hogere doorberekeningen vanwege erfpachtsverhoging voor verhuurders.<br>Waarom stoppen andere gemeenten in Nederland met het erfpachtstelsel en waarom blijft Amsterdam hier aan vasthouden? Het oorspronkelijke doel nl. winst op grond tegen gaan is niet meer van kracht. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 11 | Ik ben bewoner van een koophuis in de Bijlmer sinds 1986 in de wijk Geerdinkhof. De voorgenomen | |

| | | |
|---|---|---|
| | herziening van het erfpachtstelsel acht ik volstrekt in tegenspraak met de eerder gedane beloftes die erop neerkomen dat het stelsel zekerheid en duidelijkheid zou verschaffen. Het tegendeel is het geval, zie onderstaande argumenten.<br><br>1. AFKOOP<br>Mogelijkheid om erfpacht voor 50 jaar of een deel van die periode af te kopen verdwijnt. Dat beperkt de keuzemogelijkheden van de erfpachter en dus zijn rechtspositie. Het levert ook onduidelijkheid op over toekomstige erfpachtlasten gedurende de 50-jarige periode want de jaarlijkse erfpachtcanon wordt voortdurend aangepast.<br>Opmerkingen:<br>Stadsdeel Zuid heeft in 2012 al gepleit voor een grotere flexibiliteit en meer ruimte voor vrije keuze om te kiezen voor verschillende periodes van afkoop.<br>Tevens wordt geconstateerd dat het aan de mogelijkheid ontbreekt tot tussentijdse wijziging van de betalingskeuze, waardoor de erfpachter niet in de gelegenheid is zijn erfpachtlasten aan te passen aan veranderingen in de markt en/of zijn eigen gewijzigde (financiële) situatie<br>.<br>2. GRONDWAARDE<br>Iedere keer wanneer een huis op erfpachtgrond wordt verkocht worden de grondwaarde en de daarvan afgeleide canon opnieuw vastgesteld. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de residuele grondwaarde d.w.z. verkoopbedrag minus gestandaardiseerde herbouwwaarde. Dat betekent dat het grondbedrijf uitgaat van de fictie dat een goed onderhouden huis waarin veel is geïnvesteerd (energiebesparende maatregelen, badkamer, keuken, vloeren, schilderwerk, enzovoorts) even veel of even weinig waard is als een slecht onderhouden huis, zodat een gerealiseerde hogere verkoopprijs, geheel wordt toegerekend aan de grond. Kopers zullen daardoor minder geneigd zijn te betalen voor extra investeringen in de opstal want een hogere koopprijs leidt automatisch tot een hogere grondwaarde en dus een hogere jaarlijkse canon.<br>Uw wethouder, de heer van Poelgeest denkt dat kopers verleid kunnen worden verkrotte huizen te kopen en op te knappen omdat de lage canon hen daarvoor de financiële ruimte biedt. Dat gaat echter alleen op als men heel lang in het huis wil blijven wonen. Dit systeem van residuele | **Afkopen**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | grondwaardebepaling zal leiden tot slechter onderhoud en minder woonverbeteringen. Het systeem van residuele grondwaarde bij bestaande huizen op erfpachtgrond leidt ertoe dat de gemeente profiteert van investeringen die door de erfpachters zijn gedaan. Daardoor wordt de rechtspositie van de huiseigenaren verslechterd.<br><br>OPMERKINGEN:<br>Bij het bepalen van de residuele grondwaarde gaat de gemeente ervan uit dat de erfpachtgrond vrijelijk verkocht kan worden maar dat is volstrekt onjuist. De grond is reeds in gebruik door de erfpachter en er is geen sprake van een lege kavel. Bij langdurig verpachte landbouwgrond wordt ervan uitgegaan dat de waarde van de grond in verpachte staat 60% is van de waarde in niet verpachte staat. Die 60% wordt ook aangehouden bij verkoop van verhuurde huizen. De gemeente Amsterdam zou bij het bepalen van de grondwaarde bij bestaande erfpacht uit moeten gaan van die 60%.<br>Bij de voorgestelde nieuwe bepalingen is het niet meer mogelijk om tegen de taxatie van de gemeente aangaande de grondwaarde in beroep te gaan aangezien de wijze waarop de grondwaarde wordt vastgesteld onderdeel wordt van de Algemene Bepalingen. De gemeente kan de grondwaarde daardoor eenzijdig vaststellen en de erfpachter kan zich daartegen niet verzetten omdat hij akkoord is gegaan met de Algemene Bepalingen. Dat betekent dus een uitholling en verzwakking van de rechtspositie van de erfpachter.<br>De nieuwe canon, die moet worden betaald over de eenzijdig vastgestelde fictieve residuele grondwaarde, wordt volgens de stukken afgeleid van de rente op tienjarige staatsleningen, die op dit moment heel laag is maar ook wel eens 8% is geweest. Tijdens de informatiebijeenkomst werd echter niet gesproken over een canon gerelateerd aan tienjarige Nederlandse staatsleningen maar aan een canon gerelateerd aan de vastgoedrente, hetgeen toch wel even iets anders is. De rente op de vastgoedmarkt is veel hoger dan de rente op tienjarige staatsleningen. Er is hooguit sprake van een zekere correlatie tussen beide rentes. Hoe de canon in de praktijk berekend zal worden kon de wethouder van grondzaken niet vertellen want dat zou te technisch worden voor een informatiebijeenkomst!<br>De gemeente Amsterdam beschouwt de jaarlijks te betalen geïndexeerde canon als een soort hypotheek, | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Belang erfpachter**<br><br>**Overige**<br><br>**Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | die ze hebben verleend aan de erfpachter voor financiering van de grond en het bouwrijp maken daarvan. Dat rechtvaardigt volgens het grondbedrijf een canon die is gerelateerd aan de rente op de vastgoedmarkt. Bij bestaande erfpachtcontracten is echter geen sprake van grondaankoop of bouwrijp maken. De gemeente verpacht gewoon grond als eigenaar.<br>OPMERKING:<br>Pachters van landbouwgrond en agrarische gebouwen worden door de wetgever beschermd doordat bij pacht wordt uitgegaan van een rendement van maximaal 2% van de vrije verkoopwaarde waarbij in het verleden ook nog gold dat lopende pachtcontracten gedurende de looptijd niet of nauwelijks konden worden verhoogd. De laatste jaren mogen/moeten de pachtprijzen jaarlijks worden aangepast aan de stijging/daling van de gemiddelde grondprijzen in een bepaald gebied. Waarom gelden dergelijke beschermingsmaatregelen niet voor erfpachters van bouwgrond in Amsterdam en elders?<br><br>4. INDEXATIE<br>De nieuwe canon, die bij verkoop of het aflopen van de erfpachttermijn, wordt vastgesteld op basis van residuele grondwaarde en de rente op tienjaarlijkse staatsleningen respectievelijk vastgoed wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-prijsindexgegevens. Er is, anders dan bij huurverhogingen, geen maximum voor deze indexatie.<br><br>OPMERKING:<br>Waarom worden (scheef-)huurders, ongeacht hun inkomen wel worden beschermd door de wetgever en de gemeente Amsterdam maar erfpachters, ongeacht hun inkomen, niet. Komt dat misschien omdat organisaties die grond in erfpacht uitgeven vaak deel uit maken van de overheid of daar nauwe banden mee hebben? (Domeinen Flevopolder, Staatsbosbeheer, Gemeente Amsterdam, diverse Waterschappen, Natuurmonumenten, Provinciale Landschappen.)<br>De huur van woningen is tot op zekere hoogte geïndexeerd om verhuurders te compenseren voor inflatie en hogere bouw- en onderhoudskosten. Verpachters mogen sinds enkele jaren de jaarlijkse pachtprijzen aanpassen aan de gemiddelde verkoopprijs van landbouwgrond tot een maximum van 2%. De gemeente Amsterdam wil de jaarlijks te betalen erfpachtcanon niet alleen zonder beperking | **Indexatie**<br><br>**Overige**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | indexeren maar ook zonder beperking aanpassen aan de verkoopprijzen van huizen op erfpachtgrond en de ontwikkeling van de rente op de vastgoedmarkt. Ze profiteert van inflatie, de stijging van huizenprijzen en hoge vastgoedrentes. Gewin verzekerd!<br>Op basis van de stukken van de gemeente en de informatiebijeenkomst komen wij tot de conclusie gekomen dat de nieuwe Algemene Bepalingen leiden tot verdere verslechtering van de juridische positie van de erfpachter/opstalhouders en gemiddeld hogere lasten.<br>Steeds meer erfpachters dagen de gemeente Amsterdam voor de rechter en steeds meer zaken worden door erfpachters gewonnen, hetgeen de gemeente Amsterdam tientallen miljoenen kost. Dat heeft een nadelig effect op de toch al teruglopende opbrengsten van het grondbedrijf.<br>Uit onderzoek blijkt dat in 82% van de gevallen waarbij bezwaar wordt aangetekend tegen de gemeentelijke aanbieding voor herziening van de erfpachtcanon de door deskundigen vastgestelde canon gemiddeld €591 per jaar lager uitkomt dan de gemeentelijke aanbieding. Dit bevestigt zowel de stelling dat de gemeente huiseigenaren op erfpachtgrond via de erfpacht gebruikt als melkkoe als de onzorgvuldigheid waarmee de canon door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld. In het voorstel dat thans voorligt zijn volstrekt onvoldoende waarborgen opgenomen om tot een meer transparante waardevaststelling te komen.<br>De enige manier waarop de gemeente Amsterdam de opbrengsten van het grondbedrijf kan stabiliseren of zelfs vergroten is via de bestaande particuliere erfpachtcontracten. De voorstellen voor nieuwe Algemene Bepalingen zijn zeker geen poging om erfpacht transparanter en duidelijker te maken en de erfpachter respectievelijk hypotheekverstrekker meer zekerheid te bieden, zoals de gemeente pretendeert.<br><br>5. BEREIDHEID FINANCIERING HYPOTHEEKVERSTREKKERS<br>In het kader van de bereidheid van hypotheekverstrekkers hebben de gemeenteraadsfracties van VVD en CDA schriftelijke vragen gesteld over uitspraken van wethouder Van Poelgeest op 27 juni. Hij vertelde dat de banken geen problemen hebben met de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht, dat banken niet voornemens zijn om algemene criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht en dat banken met name | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | behoefte hebben aan voorspelbaarheid van de hoogte van de canonherziening.<br><br>De uitkomst van deze besprekingen is door wethouder Van Poelgeest als volgt samengevat:<br>1. De banken hebben geen problemen met de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht;<br>2. De banken zijn niet voornemens om algemene criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht;<br>3. Met betrekking tot de Amsterdamse erfpacht hebben de banken met name voor de hoogte van de canon bij herziening einde tijdvak behoefte aan voorspelbaarheid;<br>4. De NVB stelt zich op het standpunt dat het stellen van criteria een individuele bevoegdheid is van banken. Afgaande op de uitspraken van de wethouder d.d. 27 juni 2012, zouden de banken hun opvattingen gewijzigd hebben. Navraag bij de banken hebben dit beeld niet bevestigd. Er komt naar voren dat banken nog steeds problemen hebben met gemeentelijke erfpacht.<br>5. Ook het beeld dat banken niet van plan zouden zijn om criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht, wordt niet bevestigd.<br><br>Deze uitspraken gaan lijnrecht in tegen wat de banken als standpunt hadden tijdens de expertmeeting in januari. Daar gaven de banken aan grote moeite te hebben met gemeentelijke erfpacht en dat ook de gemeente Amsterdam zal moeten voldoen aan de erfpachtcriteria.<br>VVD-raadslid Daniel van der Ree vindt dat als Van Poelgeest gelijk heeft, dit duidt op een enorme koerswijziging van de banken. “Navraag bij banken leerde dat men daar de opvattingen niet gewijzigd heeft. Wij zijn erg benieuwd hoe zeker Van Poelgeest van zijn zaak is. Het was duidelijker geweest als hij zo’n belangrijke mededeling niet alleen namens zichzelf, maar ook namens de banken had gedaan.”<br>Gegeven deze onduidelijkheid en de grotere onzekerheid voor eigenaren en aspirant kopers in de nieuwe voorstellen nu bij iedere eigenaarwisseling nieuwe erfpachtvoorwaarden gelden staat de verwachting van Van Poelgeest en de reactie van hypotheekverstrekkers is schril contrast en vergroot daarmee toekomstige risico's voor eigenaren.<br><br>6. SPECIFIEKE GEVOLGEN VOOR EIGENAREN GEERDINKHOF | **Canonpercentage**<br><br>**Overige**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | In 1991 is een besluit van de gemeente genomen om - met terugwerkende kracht - eigenaren die voor 1986 een huis hadden gekocht te laten teruggaan naar de aanvangscanon. Hierdoor is op de Geerdinkhof een zogenaamde ' vijfjaarsgroep' (1986-1991) ontstaan van eigenaren die buiten deze regeling vallen.<br>De voorstellen geven onvoldoende aan wat de gevolgen zijn voor de verschillende groepen eigenaren, en lijken vooral geschreven te zijn vanuit de positie van een koper.<br>Wij verzoeken daarom om duidelijker informatie wat de voorstellen in de praktijk zullen gaan betekenen voor huidige eigenaren, rekening houdend met de verschillende regimes die thans in Geerdinkhof gelden.<br><br>7. CONCLUSIE<br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon betalend. Deze methode is geschikt voor nieuwbouw, niet voor bestaande erfpachtrechten. Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van het erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt.<br>In de begripsvorming maakt de gemeente een cruciale fout, zij gaat uit van 'de grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder het huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met het erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen het erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist. '<br><br>Daarom zijn wij zeer benieuwd wat de consequenties van dit nieuwe voorstel zijn de erfpacht voor onze woningen. Gaarne een rekenmodel opsturen met berekende erfpacht (in de toekomst) van onze | |

| | | |
|---|---|---|
| | woningen, gelegen in Geerdinkhof (1103 P.)<br><br>8. TENSLOTTE<br>De gemeente Amsterdam is een van de weinige gemeenten die halsstarrig vasthoudt aan het huidige erfpachtstelsel. De argumenten die wellicht ooit aan de orde waren (grip van de overheid op het gebruik van grond, tegengaan van speculatie en ongewenste ontwikkelingen) zijn thans niet meer aan de orde. Dit is dan ook de reden dat vele gemeenten waar erfpacht aan de orde is al geruime tijd een grotere keuzevrijheid aan erfpachters aanbieden: afkoop of betaling van een jaarlijkse van de canon, of het kopen van de grond.<br>Van de drie argumenten die worden aangevoerd door de gemeente Amsterdam (invloed op bestemming grond, tegengaan van speculatie, waardestijging komt ten goede aan iedereen die in Amsterdam werkt, woont of recreëert) is in feite alleen het laatste argument feitelijk juist, immers, de overheid beschikt over een breed instrumentarium om invloed op de bestemming uit te oefenen (bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen), en speculatie met grond is vanuit het gezichtspunt van de gemiddelde woningeigenaar niet aan de orde.<br>Daarmee is de discussie over nut en noodzaak van erfpacht teruggebracht tot wat zij feitelijk is, nl. een gemeentelijke belasting die slechts dient om de inkomsten van de gemeente Amsterdam te verhogen over de ruggen van eigenaren. | |
| 1 | Zure wijn in nieuwe zakken. Dit voorstel moet geheel over en de erfpachters horen mee te praten (niet over . . . , maar met . . . )<br><br>1. Deze raadpleging heeft een hoog theoretische waarde, omdat de 'toverformule' nog onbekend is gehouden (namelijk: hoe de canon zal worden berekend vanuit de herbouwwaarde, en hoe de onterechte residuele methode wordt toegepast).<br>2. De residuele methode leidt er toe dat rendementen van wat een erfpachter investeert vooral winst voor de gemeente wordt, zonder enige inspanning te leveren. Dit is oneerlijk.<br>3. De erfpachter draagt nog steeds alléén de risico's; bij koop krijgt hij een flink hogere canon, bij verkoop drukt dat de prijs. Wonen is een primaire behoefte en geen object voor speculatie.<br>4. Koppeling aan de rentestand is fundamenteel fout; je leent geen geld, je huurt de grond. | **Inspraakprocedure**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningverbetering**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**woningverbetering**<br><br>**indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | 5. Je woning niet opknappen kan financieel voordeel bieden (verpaupering mogelijk)<br>6. De inflatiecorrectie dient niet inflatiebevorderend te werken; de inflatie – 1% indexeren is een goede maatregel en moet terugkomen. Evenals de 40% depreciatie, die al door OGA naar 25% wordt teruggebracht met eenzijdige argumenten, gericht op gewin zonder tegenprestatie. | **Woningwaarde en woningmarkt** |
| | 7. Amsterdam wil kennelijk alleen de woningmarkt laten aantrekken als de gemeente er (oneigenlijk) veel garen bij spint. Het erfpachtstelsel, oud en nieuw, remt in de hoofdstad de woningmarkt. Dit is voortzetten van oud beleid: de grond zo duur mogelijk verkopen. Daarom heeft Amsterdam meer kantoren en winkels dan huizen. Het hoort andersom te zijn. | **Bestaande rechten**<br>**Woningwaarde en woningmarkt** |
| | 8. OGA straalt neutraliteit uit bij de (ver)koop van een woning, maar koper en verkoper voelen de molensteen van het erfpachtstelsel bij die onderhandelingen. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| | 9. Er komt negatieve doorwerking in de huursector; hogere huur voor rijkere mensen. Het wordt in Amsterdam aantrekkelijk te huren en je vermogen buiten Amsterdam te laten werken. | **Gemeentebegroting** |
| | 10. Amsterdam is de woeste bedelaar met diamanten op zak, die zijn omstanders eerder belaagt dan een deel van zijn edelstenen te gelde maakt. Indien Amsterdam verstandig is, dus heel goed met geld leert omgaan, kan de grond in voltooide wijken aan de burgers met spaargeld worden verkocht. Dit houdt vermogen in de stad, bindt goede burgers aan Amsterdam, en kan het erfpachtbureau helpen verantwoord af te slanken. Maar vertrouwt de gemeenteraad van Amsterdam hier zichzelf niet? | **Belastingen**<br>**Belastingen** |
| | 11. Amsterdam rekent er op dat erfpachters bij jaarlijkse canon een fiscale aftrekpost benutten. Amsterdam wil toch niet weer dat de erfpachter meer leent dan goed voor de erfpachter is? | **Woningwaarde en woningmarkt** |
| | 12. Wat vindt de Belastingdienst er van dat Amsterdam fiscale regels benut om ten koste van landelijke inkomsten meer geld naar de hoofdstad te sluizen? Of biedt Amsterdam een garantie bij deze voorgenomen AB 2013, dat bij verandering van fiscale regels de erfpachter budget neutraal wordt gecompenseerd? Dus zodanig dat de erfpachter er netto niet extra op achteruit kan gaan? Dat er dus een gemeentelijke garantie komt dat de erfpachter fiscaal geen extra risico loopt, door nieuw fiscaal nadeel goed te maken? Er hoort dus een plan B mee te lopen. | **Overige**<br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| | 13. De nieuwe erfpachtvoorwaarden worden kennelijk | |

| | | |
|---|---|---|
| | eenvoudiger voor de banken om hypothecaire leningen te sluiten of af te wijzen. Dit betekent niet dat er meer hypotheken zullen worden afgesloten.<br>14. Overigens is een woning op erfpacht juridisch van de gemeente Amsterdam. Dit hoort de waarde van de woning te drukken maar door monopolie en woningschaarste blijft dit uit. Dit is speculeren.<br><br>Nadere opmerkingen.<br>Het aalslimme ongelijk van het erfpachtstelsel waarmee Amsterdam erfpachters exploiteert, blijkt uit het feit dat de rechtbank in een bodemprocedure 10 keer het vonnis heeft uitgesteld **voetnoot)). Een eerlijk systeem zal niet zoveel moeite van weldenkende intellectuelen vergen. Het nu als 'vernieuwd' en 'gemoderniseerd' voorgestelde systeem (concept AB 2013) blijft oneerlijk wringen. Omdat onjuiste prikkels ingebouwd blijven; zure wijn in nieuwe zakken. Feodaal en monopolistisch. Het stelsel blijft, alleen zijn de methoden aangepast aan de huidige economische malaise en er wordt gespeculeerd op stijging van rentes. Bij een monopolie levert dat zeker extra gewin voor de monopolist.<br><br>De raadpleging door OGA betrof uitdrukkelijk niet de uitgangspunten zoals de gemeenteraad die in maart 2012 heeft gesteld. De gemeenteraad was in 2012 zich nog niet bewust van de komende verkiezingen. Helder en duidelijk zou het worden, maar de (tover)formule voor bepaling van de residuale waarde van de woning is nog steeds niet bekend. Hierdoor is deze raadpleging eigenlijk voorbarig. Op 11 januari 2012 beperkte de wethouder de inbreng van erfpachters tot 'zij zullen er in worden betrokken'. Acht hij deze raadpleging hij misschien een inlossing van die belofte maar dat is het natuurlijk niet. De berekeningsmethode, ook in conceptvorm hoort op de website van de gemeente.<br><br>Deskundigen legden op 11 januari 2012 uit, en ook nu, dat oneigenlijke koppelingen en argumenten worden gebruikt; dat belangrijke principes genegeerd worden, zodat de berekeningen onvoorspelbaar blijven. Er lijkt alweer ruimte ingebouwd te worden voor maximalisering van oneigenlijk gewin. De eigen Rekenkamer bevestigt onlangs dat aanbiedingen van OGA in 80% mis is; altijd ten nadele van de erfpachters. Die hebben inmiddels flinke bedragen ingeleverd zonder daar extra voordelen uit te halen. En | **Inspraakprocedure**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | geen partij durft daar respect of erkentelijkheid voor te uiten.<br><br>Één ding lijkt eerlijker te zijn geworden: de canon kan bij herziening dalen. Vroeger was dat verboden; al werd een opstal weinig van waarde, de canon daalde niet meer, maar steeg wel. Op IJburg kon men geen huis 'kopen' of men moest en zou 50 jaar canon afkopen en dat hypothecair bijlenen. Nu wordt als vernieuwing gebracht – wat de NLVE overigens altijd ontraden heeft - dat 50 jaar afkoop niet meer mag / kan.<br><br>Bij koop blijkt hoe duur de canon wordt, en bij volgende verkoop (bv. na negen jaren) kan het nog extra stijgen, omdat het met de rentevoet meedeint. Als de rente van 2 naar 8% stijgt, heb je een verviervoudiging van de canon. Dit dempt de markt, drukt de huizen prijzen, een straft de erfpachter die weer alleen de risico's draagt. Wie maar tien jaar in een woning wil wonen, kan het beter niet opknappen om de verkoop te vergemakkelijken. Pas als je drie decennia blijft wonen heeft opknappen zin.<br><br>Ook bij de eigen politieke partijen (in Amsterdam Zuid bv) worden kritische geluiden gehoord.<br><br>**voetnoot)) Het blijkt dus verstandig te zijn geweest bij de CHET de notariële akte niet te tekenen. | |
| 1 | Naar mijn mening is het nieuwe voorstel niet gunstig voor de erfpachter. Mijn grootste zorgpunten zijn;<br>- de grondwaarde wordt bepaald door de verkoopwaarde minus herbouwwaarde. Dit zou betekenen dat waardestijging huis (buiten inflatie) alleen door de grond komt, wat niet waar kan zijn<br>- er is geen duidelijk verband tussen de kapitaalmarktrente en waarde van de grond. Waarom zou de waarde van de canon dan moeten worden bepaald aan de hand van de kapitaalmarktrente<br><br>Bovenstaande kan m.i. (afhankelijk van de economische situatie) zorgen voor grote lastenverzwaring voor huidige bewoner waar bij aankoop van het huis niet in is voorzien | **Residuele grondprijsmethode**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Bestaande rechten** |
| 1 | Ik ondersteun het voorstel van de VVD voor eeuwig durende erfpacht met recht op koop.<br>Nog meer zorgen voor de eigenaar van een koophuis. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Het nieuwe 'erfpachtsysteem' lijkt me niets. Erfpacht is | **Algemeen belang** |

| | | |
|---|---|---|
| | enkel 'geld uit de zak klopperij' , dus afschaffen die erfpacht.<br>Met vriendelijke groeten (een werkloze met een goedkope koopwoning) | **erfpachtstelsel**<br><br>**Bestaande rechten** |
| 1 | Accres is eigenaresse van een aantal woningen gelegen aan de Bilderdijkstraat, Da Costakade en De Clercqstraat, welke woningen gelegen zijn op gronden van de gemeente Amsterdam, welke in erfpacht zijn uitgegeven aan Accres. Derhalve wordt Accres geraakt door het voorstel, en voelt Accres zich gedwongen om thans ter bescherming van haar belangen en eigendommen te ageren tegen het onderhavige voorstel. Dit zal in het navolgende worden toegelicht.<br><br>Vorig jaar heeft de gemeenteraad de wenselijkheid van en erfpachtstelstel voor de stad bekrachtigd. Het erfpachtstelsel is een onnodig ingewikkeld stedenbouwkundig stuurmiddel, deze mening wordt breed gedragen. Onduidelijk blijft waarom de gemeente Amsterdam het erfpachtstelsel wenst te handhaven, anders dan om er financieel voordeel mee te behalen, en een stuurmiddel te handhaven.<br>Afkoop: de mogelijkheid tot afkoop verdwijnt. Deze mogelijk is belangrijk voor eigenaren die op een moment geld beschikbaar hebben en niet het risico willen lopen in een ander moment niet het geld op te kunnen brengen om de maandelijkse canon te betalen (beleggers, maar ook ouderen, zelfstandigen). Het verrassingselement waarover de gemeente spreekt (erfpachters wonen voor hun gevoel op eigen grond waardoor aan het einde van een tijdvak de canonherziening als een verassing komt) doet tekort aan het bewustzijn/intellect van de erfpachters.<br>Behoud van de mogelijkheid tot afkoop is gewenst.<br>Bij verkoop opnieuw vaststellen canon: de gemeente stelt voor een simpele en voorspelbare formule voor de grondwaarde. Deze formule zou voorbijgaan aan de verschillen tussen de verschillende woningen (buurt, buitenruimte, staat van onderhoud, voorzieningenniveau etc) en leidt tot oneerlijke uitkomsten. Thans geldt er wellicht een ingewikkelde procedure bij het vaststellen van de nieuwe canon maar deze formule doet wel recht aan de verschillen in de woningen.<br>Jaarlijkse verhoging canon: de gemeente stelt voor de canon jaarlijks met de inflatie volgens CPI te verhogen. Dit is meer dan de huidige indexatie (thans vaak geen of inflatie minus een korting). Tevens lopen eigenaren hierdoor meer inflatierisico terwijl juist vaak het doel | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningverbetering**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Bestaande rechten** |

| | | |
|---|---|---|
| | van het kopen van een huis is het aanschaffen van een inflatievaste belegging. Ook wil de gemeente dat het erfpachtscanonpercentage een relatie met het rendement op de tien-jaars-staatslening krijgt. De rente op de vastgoedmarkt is vaak veel hoger en fluctueert sterk ten opzichten van de thans gehanteerde kapitaalmarkt rente.<br>Overgangsregeling: van belang is dat ook bij verkoop van een woning gedurende een lopend tijdvak de nieuwe erfpachter niet verplicht is om over te stappen naar de nieuwe algemene bepalingen.<br><br>Kortom drastische stijgingen zijn te verwachten bij invoeren van het voorstel. Het erfpachtstelsel wint niet aan duidelijkheid, helderheid en voorstelbaarheid, en hebben niet alle daarbij betrokken partijen profijt bij. Het voorstel raakt niet alleen kopers maar ook huurder (omdat verhuurders zich gedwongen zien de huur te verhogen). | **Gemeentebegroting** |
| 1 | Met veel interesse hebben wij de voorstellen voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden gelezen. Hierbij onze opmerkingen.<br>1. Is dit voorstel (ook) met de Nederlandse Vereniging van Banken besproken? Dit lijkt ons gewenst omdat de nieuw vast te stellen erfpachtcanon een belangrijkere rol bij het onderhandelingsproces bij de kooptransactie en dus ook bij het verkrijgen een hypotheek gaat spelen, dan de vaste (geïndexeerde canon) die wij nu kennen.<br>2. Is de gemeente niet bang dat zij teveel administratieve lasten op zich gaat nemen nu de canon gemiddeld eens in de zeven jaar (zijnde de gemiddelde tijd waarin een woning verkocht wordt) dient te worden herzien?<br>3. Realiseert de gemeente zich dat de canoninkomsten weleens zouden kunnen gaan dalen als de daling van de onroerend goed prijzen zich blijft voortzetten? Het lijkt ons redelijk dat de daling van de prijzen ook een daling van hoogte van de canon met zich mee brengt.<br>4. Wij betwijfelen of een rendement afgeleid van de 10-jaars staatslening voor het doorsnee publiek voldoende transparant is. Bij een jaarlijkse vaststelling vrezen wij dat dit voor de gemeente een onevenredig zware administratieve last wordt.<br>5. Bij transacties waar de periode tussen koopakte en leveringsdatum ruim uiteen liggen betekent het voorgestelde systeem dat bij het tekenen van de koopakte niet 100% vastgesteld kan worden hoe hoog de nieuwe canon zal zijn. Wij voorzien hier problemen | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Overige**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | zowel in het onderhandelingsproces tussen verkoper en koper, als bij dat van de koper en zijn hypotheekbank.<br>6. Het is waar dat bij de erfpachtcanons die voor 50 of 75 jaar zonder indexatie vast stonden er bij de nieuwe vaststelling een bepaalde problematiek is gerezen. Wij menen echter dat dit een probleem van voorbijgaande aard is omdat bij de nieuwe canonvaststelling sprake is van een vijf- of een éénjaarlijkse indexatie.<br>7. Ons is niet duidelijk waarom de mogelijkheid tot afkoop wordt afgeschaft en wel om twee redenen:<br>- waarom het publiek deze mogelijkheid onthouden als het publiek hier prijs op stelt?<br>- waarom onthoudt de gemeente zichzelf de mogelijkheid om in deze financieel krappe tijden bedragen ineens te kunnen ontvangen, in de zekerheid dat over vijftig jaar opnieuw jaarlijks een canon zal worden ontvangen?<br>8. In de bescheiden wordt aangegeven dat er een positief effect wordt gerealiseerd op de Amsterdamse woningmarkt. Wij delen deze mening niet. Juist omdat op de meeste woningen in Amsterdam nog jaren de huidige voorwaarden van toepassing zullen zijn met de daarbij behorende indexering, én voor de woningen die onder de nieuwe voorwaarden vallen zal per woning een nieuwe canon worden vastgesteld, zal versnippering van de canonvaststelling plaatsvinden. Van transparantie is hier in het geheel geen sprake.<br>9. Onze ervaring is dat het publiek in Amsterdam zich terdege realiseert wat erfpacht grosso modo inhoudt. | **Afkopen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |
| 1 | Een cruciale fout die gemaakt wordt is de beschouwing van de 'grondwaarde' zonder het feit mee te nemen, dat hier een erfpacht op bestaat! Dit heeft een grote (negatieve!) invloed op dezelfde grondwaarde.<br>In dit voorstel wordt namelijk uitgegaan van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon betalend.<br>Deze methode is geschikt voor nieuwbouw waarop nog geen canon bestaat; niet voor bestaande erfpachtrechten.<br><br>Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van de canon.<br>Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van het erfpachtrecht, zonder dat de | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Overige**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Gemeentebegroting** |

| | | |
|---|---|---|
| | woningwaarde wijzigt.<br><br>Tot slot, ik maak mij zorgen over de manier waarop een doel (onkosten gemeente dekken) lijkt te worden afgewend op een aan de doelstelling niet causaal verbonden deel van de groep (woningeigenaren onder erfpacht).<br>Erfpachters zullen niet -meer- profiteren van een sterkere budgetpot van de overheid dan niet-erfpachter, en daarmee is het in mijn ogen een onrechtmatige manier van inkomstenvergaring. | **Gelijkheidsbeginsel** |
| 1 | Mijn erfpachtcontract loopt af in 2031 en nu betaal ik E 800,-- p.j. Als ik morgen mijn huis verkoop wordt de canon opnieuw vastgesteld middels een percentage van de verkoopsom. Dit is een ramp, de opbrengst zal dan beslist veel lager zijn omdat de canon wel aanzienlijk verhoogd zal worden.<br>Een heel slecht plan derhalve. | **Bestaande rechten** |
| 1 | Als particulier eigenaar van meerdere verhuurde woningen in de sociale sector (en enige geliberaliseerde), zowel gesplitst als ongesplitst en tevens een bedrijfsonderstuk; mis ik in de toelichting, de verandering van eigendom zonder verkoop. Bv. door erfenis, echtscheiding, omzetting particulier eigendom, naar vereniging van eigenaren of b.v. omzetting van eigendom naar onverdeelde boedel (langstlevende echtgenoot). In al deze gevallen ontbreekt een verkoopprijs!<br>De panden zijn mij door erfenis verkregen en al meer dan 30 jaar in bezit, erfpacht wordt 2-jaarlijks betaald, wat gebeurd er bij afloop van het contract zonder verkoop?<br>Gaat de waardeverhouding opstal grond dezelfde worden als de verhouding, die de rijksoverheid hanteert bij het corrigeren van de WOZ waardefictie van eigen grond naar waarde onder erfpacht?<br><br>Nog enige opmerkingen. De enige echte waarde van de panden is die in het economisch verkeer. Bij verhuurde sociale woningbouw in Amsterdam binnen de ring, is zelfs de gecorrigeerde WOZ waarde nog 60% te hoog.<br>Indien men van de waarde in het economisch verkeer de verzekerde waarde aftrekt (herbouwwaarde), komt u overigens negatief uit, dit is een nadenkertje over de echte waarde van de grond.<br>In de hoop, dat u mij duidelijkheid kunt geven. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Overige**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek** |
| 1 | De nieuwe erfpachtvoorwaarden zijn een | **Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | verslechtering voor zowel eigenaren als huurders.<br>Afgezien van het feit dat het Amsterdamse erfpachtstelsel totaal verwerpelijk is, wordt de huiseigenaar opgescheept met grote rente- en inflatierisico's.<br>Dat het afkopen van erfpacht voor langere tijd niet meer mogelijk is, zal een zeer nadelig effect hebben op investeringen en woningbouw.<br>De gemeente is nu reeds totaal willekeurig bezig met het bepalen van de WOZ, ik heb geen enkele reden om aan te nemen dat dit met het bepalen van erfpachtcanons anders zal zijn.<br>De nieuwe erfpachtvoorwaarden zorgen er bovendien voor dat huiseigenaren een groter inflatierisico lopen, dit zal niet alleen voor de particuliere bezitter gelden maar ook voor huurders. Immers verhuurders zullen de verhogingen in de huren doorberekenen.<br>Nee dus tegen de nieuwe erfpachtvoorwaarden! | **Indexatie**<br><br>**Afkopen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Een zéér slecht voorstel. Erfpacht zou afgeschaft moeten worden zoals in de rest van het land. Dan weet je als eigenaar ten minste waar je aan toe bent. Maar met dit voorstel voel ik me de melkkoe van de gemeente. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Dit nieuwe voorstel is diefstal van de bovenste plank. Omdat de stad het geld verkwanselt moet de burger voor de kosten opdraaien. En op deze manier komt de huizenmarkt helemaal op slot te zitten. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | ik ben tegen de plannen van de gemeente<br>consutatie voorstel erfpacht beleid amsterdam | **Inspraakprocedure** |
| 1 | Het voorstel is in mijn optiek geen verbetering en men kan het beter bij het oude laten. Iemand koopt een huis om er zeker te zijn dat zijn woonlasten de volgende 30 - 50 jaar geborgd zijn, c.q. jaarlijkse te verhogen huurelementen te vermijden. Dit geldt zeker nu de komende decennia (aanvullende) pensioenuitkeringen niet geïndexeerd zullen zijn. Ergo de 50-jarige afkoop NIET afschaffen! Beter is het hele erfpachtsysteem af te bouwen en over te gaan naar particulier eigendom van de onderliggende grond. | **Betaalbaarheid**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Afkopen** |
| 1 | Verhoog de vaste woonlasten voor alle mensen door bijvoorbeeld een vaste bijdrage per hoofd per jaar/maand en schaf de erfpacht af. Dan zien en voelen alle mensen in de stad wat de prijs is voor het leven in de stad en niet slechts een klein deel.<br>Een antwoord hierop dat "de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen" is in zoverre fout dat dat nu ook al gebeurt en de discussie over erfpacht gaat over het belasten van bezit, niet inkomen. | **Belastingen** |

| | | |
|---|---|---|
| | Inkomen en waarde van een woning zijn zeker niet gerelateerd aan elkaar.<br>Een vaste last per inwoner van de stad is het eerlijkst: we maken allemaal gebruik van de voorzieningen, moeten we er toch ook allemaal voor betalen? | |
| 1 | Onderstaand zijn mijn puntsgewijze reacties op het voorstel van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden (AB 2013). Met het bestaande systeem van berekening van de grondwaarde en daarmee de erfpachtcanon – de zogenoemde Residuele Grondwaarde Berekening – heeft dat ontwikkelingsbedrijf uitbundig geprofiteerd van de stijgende prijzen op de Amsterdamse onroerend goed markt. Met dat systeem is de grondwaarde gelijk aan de marktwaarde van een onroerend goed minus de vervangingskosten van dat goed. Met stijgende onroerend goed prijzen wordt het verschil met de andere berekeningscomponent, de vervangingskosten/herbouwkosten van dat goed, steeds groter met als gevolg een steeds hogere grondwaarde en een steeds hogere erfpachtcanon. Logisch dus dat dalende onroerend goed prijzen en stijgende vervangingskosten door inflatie, een kleiner verschil en daarmee een lagere grondwaarde en dus een lagere erfpachtcanon oplevert. Het canonbepalende verschil tussen genoemde componenten kan niet alleen theoretisch dalen tot nul of negatief, maar de dalende o.g. prijzen laten zien dat dit de alledaagse praktijk is. De daling van erfpachtinkomsten voor het grondbedrijf is daarmee een feit. De erfpachters zullen dan ook onder het huidige systeem veel lagere erfpachtcanons tegemoet kunnen zien. Vandaar dat het Amsterdamse grondbedrijf heeft besloten: nu we aan het verliezen zijn gaan we nog tijdens de wedstrijd de spelregels veranderen.<br><br>Het gepresenteerde voorstel doet het voorkomen dat de voorgestelde veranderingen in de erfpachtberekening worden gedaan in het voordeel van de erfpachters en de banken. Nergens staat: geachte erfpachters, nu de onroerend goed prijzen dalen gaan we met het huidige berekeningssysteem steeds minder erfpacht ontvangen, dus gaan we over op een ander systeem dat minstens evenveel inkomsten voor ons genereert als tot nu toe het geval was, maar waarschijnlijk meer door de jaarlijkse indexatie. En jullie zien maar hoe jullie dat gaan | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen** |

| | | |
|---|---|---|
| | betalen uit jullie niet-geïndexeerde en zelfs reëel dalende inkomsten.<br><br>Het is dan ook maar de vraag of dit voorstel voldoet aan de Algemene Beginselen van Behoorlijk bestuur. Ik zal dan ook dit voorstel en mijn bezwaren hiertegen ook voorleggen aan de:<br>- algemene commissie voor wonen en rijksdienst van de Tweede Kamer<br>- Vereniging Eigen Huis<br>- Raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat van de Gemeente Amsterdam<br>- Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam<br>- Vereniging van huiseigenaren Groot Geerdinkhof<br><br>Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden helder en voorspelbaar<br><br>1 Waarom nieuwe erfpachtvoorwaarden?<br>"*Doordat de gemeente eigenaar van de grond blijft heeft ze een extra instrument om het gebruik van grond te sturen.*"<br>reactie: iedere andere gemeente in Nederland kan dat zonder een erfpachtstelsel<br>"*Bovendien vloeit een deel van de waardevermeerdering in de gemeentekas, waarmee deze ten goede komt aan iedereen die in de stad woont, werkt of recreëert.*"<br>reactie: met een winstoogmerk van een monopolist plaatst deze monopolist zich onder het toezicht van de Europese en Nederlandse mededingingsautoriteit<br>*"De principes van het erfpachtstelsel staan niet ter discussie."*<br>reactie: bedoeld wordt waarschijnlijk: staat niet ter discussie bij de kleine meerderheid van deze gemeenteraad. De gemeenteraad van na de verkiezingen van 2014 kan hier vanzelfsprekend heel anders over oordelen. De principes staan in ieder geval wel ter discussie bij de erfpachters; zij willen geen erfpachtstelsel. In bijna de gehele rest van Nederland kan het ook zonder erfpacht. Rotterdam heeft het erfpachtstelsel ook afgeschaft nadat er een andere gemeenteraad was gekozen.<br>*"Onder de huidige fiscale wetgeving blijft de canon gewoon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting."*<br>reactie: Er is geen enkele aanleiding om te denken dat de fiscale aftrekbaarheid van de erfpachtcanon in stand blijft. In het voorliggende voorstel staat dan ook vermeld "in het huidige belastingstelsel" en "Onder de | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Inspraakprocedure**<br><br>**Belastingen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | huidige fiscale wetgeving" . De gemeente Amsterdam is de enige die profiteert van de erfpacht. De rijksoverheid derft belastinginkomsten, de erfpachter is de betaler en de gemeente is de ontvanger. Een van de reeds genomen maatregelen om de belastingderving door hypotheekrente -aftrek voor de rijksoverheid te verminderen is de hypotheekrenteaftrek gedurende 30 jaar en dalend aftrekbaar te maken. Als er voor de erfpachtcanon een soortgelijke regeling komt zal dat de concurrentiepositie voor Amsterdams onroerend verder verslechteren. De Europese Commissie heeft Nederland deze week nog gemaand de problematiek, verbonden aan de nationale hypotheekschuld, voortvarender aan te pakken.<br><br>*"De aanpassingen hebben tot doel de zekerheid voor erfpachters en hypotheekbanken te verbeteren, waardoor de financiering van erfpacht aanzienlijk vergemakkelijkt".*<br>reactie: zoals ik het voorstel lees is er maar één doel en dat is de inkomsten voor het grondbedrijf middels erfpacht in stand te houden; nu we gaan verliezen, veranderen we nog tijdens de wedstrijd de spelregels. Het huidige waardebepalingsstel voor de grondwaarde – de grondslag voor de canonberekening – geeft bij de huidige trend van dalende onroerendgoedprijzen en stijgende vervangingskosten van dat goed door inflatie, voor het grondbedrijf een dalende opbrengst; theoretisch tot nul en zelfs negatief. (residuele waardebepaling: de marktwaarde van onroerend goed minus de vervangingskosten van dat goed, op het moment van taxatie, is de grondwaarde). Wie dacht dat de misère op de woningmarkt voorbij was, zal bedrogen uitkomen, volgens een onderzoek van The Economist. Uit dat onderzoek in mei 2013 naar de onroerend goed markt blijkt dat de Nederlandse huizenprijzen nog 33% te hoog zijn ten opzichte van ons (dalende) inkomen. Bovendien, vóór de bankencrisis kon de maximale hypotheek ongeveer 7,5 keer het bruto inkomen zijn en dat is nu ongeveer 4,6 keer. En zoals de maximale hypotheek een grote rol heeft gespeeld in de stijging van de huizenprijzen, zal de daling van het maximale hypotheekbedrag eveneens van invloed zijn op de daling van de huizenprijzen. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | "*Bovendien neemt de gemeente in de voorstellen meer risico over de grondwaardeontwikkeling, waardoor het risico voor de erfpachter afneemt.*"<br>reactie: Het risico voor het ontwikkelingsbedrijf van minder inkomsten uit erfpacht zit in de tendens van het huidige stelsel (zie boven). Onder het nieuwe stelsel int het grondbedrijf altijd erfpacht, wat de marktwaarde en de vervangingskosten van het onroerend goed ook zijn. Het is blijkbaar de bedoeling dat de grondslag voor de berekening van een canon een percentage is van de aan-/verkoopprijs van het o.g. De vervangingskosten, die onder het huidige stelsel van canonberekening een grote rol spelen, worden geheel afgeschaft en dit wordt in de toelichting van dit nieuwe voorstel op geen enkele manier duidelijk gesteld.<br>Bovenstaande zin: Bovendien neemt de gemeente … enz., is volgens mij misleidend en onjuist.<br>"*Het risico van de erfpachter is daarmee ook kleiner dan van iemand die grond in vol eigendom heeft.*"<br>reactie: Hoe dan? Als de erfpachter bij een dalende markt zijn opstal verkoopt, heeft hij een lagere opbrengst. Dat daarmee de koper een mogelijk lagere aanvangscanon heeft, daar heeft de verkoper niets aan.<br>*"Ook heeft de gemeente gedurende het ontwikkelproces banken, het notariaat en de Rijksbelastingdienst geraadpleegd. Verder is gesproken met belangenorganisaties en andere overheden."*<br>reactie: maar wat waren dan hun meningen?<br><br>3 Algemene uitgangspunten van de nieuwe erfpachtvoorwaarden<br>*"Op het moment dat iemand zijn of haar woning verkoopt komt men een transactieprijs overeen. Deze prijs vormt de grondslag voor de herziening van de canon. Dat is anders dan in het huidige stelsel. Nu berekent de gemeente bij het verlopen van het tijdvak op basis van marktinformatie de waarde van de woning en de onderliggende grond."*<br>reactie: marktinformatie over de verkoopwaarde en de vervangings-/bouwkosten van het opstal. De verkoopwaarde minus de vervangingskosten is dan gelijk aan de grondwaarde.<br><br>*"4 Voorstel ten aanzien van de canon"*<br>Reactie: Het voorliggende erfpachtvoorstel houdt geen rekening met macro-economische omstandigheden; dit in tegenstelling tot wat de hypotheek verstrekkende | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | banken doen.<br>Banken willen wel een hypothecaire lening verstrekken, maar willen – voor zoveel als mogelijk – zekerheid over de betaalcapaciteit van de geldleners voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van rente. Die zekerheid neemt af doordat de inkomens van Nederlanders aan het dalen zijn door:<br>- inkomstenverlies door ontslag<br>- lagere winsten c.q. verliezen bij bedrijven: geen ruimte voor salarisverhoging en/of inflatiecorrectie<br>- bedrijven zullen hun winstpositie niet zien verbeteren door toenemende concurrentie uit lagelonenlanden (volgens het Zwitserse economisch onderzoeksinstituut IMD is Nederland verder gedaald in de tabel van meest concurrerende landen) en minder investeringen door overheden;<br>- er is ook geen ruimte bij overheidsinstellingen voor salarisverhogingen voor ambtenaren door minder belastinginkomsten en terugdringing van de budgettaire overheidstekorten onder de 3%<br>- economische situatie verslechtert doordat consumenten terughoudend zijn met geld uitgeven en in plaats daarvan schulden – gemaakt in het verleden – aflossen<br>2. banken hebben al een bestaand verliesrisico bij gedwongen verkoop van huizen omdat een deel van de huizen minder waard is dan het bedrag aan resterende hypotheekschuld.<br>3. Banken moeten meer eigen vermogen aanhouden, dus is er minder geld beschikbaar om uit te lenen.<br>4. Banken hebben een betere verhaalpositie bij executie van huizen op eigen grond dan bij huizen op erfpachtgrond.<br>5. De concurrentiepositie van huizen in Amsterdam op de kopersmarkt is slechter t.o.v. huizen in omliggende plaatsen waar huizen op eigen grond staan, zoals Diemen, Duivendrecht, Abcoude, Weesp, Amstelveen en iets verder weg, Almere, Purmerend enz.<br>6. In het voorliggende erfpachtvoorstel wordt een jaarlijkse indexatie ingevoerd, gekoppeld aan het cbs-cijfer. Dit helpt niet mee bij de banken om een hypothecaire lening te verstrekken voor huizen in Amsterdam en kopers aan te moedigen een huis in Amsterdam te kopen.<br>7. Bovendien is er geen enkele reden – behalve dan het vullen van de gemeentekas – om erfpacht te indexeren. Van een machine met een economische /technische levensduur van vijf jaar kun je de afschrijvingen indexeren, zodat de ondernemer een | **Indexatie**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | gelijkwaardige, maar dan duurdere machine kan aanschaffen. Grond heeft echter geen economische of technische levensduur; grond slijt niet en hoeft en kan niet (te) worden vervangen.<br>8. de erfpachtcanon koppelen aan een cbs consumentenprijsindexcijfer cijfer houdt onder meer in dat:<br>- activiteiten van speculanten op de wereldgrondstoffenmarkt dan doorwerken in de Amsterdamse erfpacht<br>- dat hurricane Cathrina door stillegging van de aardolieproductie in de Golf van Mexico de Amsterdamse erfpacht verhoogd<br>- de mislukte aardappeloogst in Polen of de melkpoederinkoop door Chinezen doorwerkt in de Amsterdamse erfpacht<br>9. een voorstel om geïndexeerde erfpachtcanons te laten betalen uit niet-geïndexeerde inkomens, kan naar mijn mening alleen maar afkomstig zijn van een monopolist.<br><br>Reactie: Amsterdam is, voor zover ik weet, nog de enige gemeente in Nederland, die nog voortdurende erfpacht gebruikt en geen eeuwigdurende erfpacht of eigendom. Andere gemeenten die dat enkele decennia terug ook nog deden, zoals Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Schiedam, zijn inmiddels overgestapt op eeuwigdurende erfpacht of eigendom.<br>Wat kan de gemeenteraad – deze of die van 2014 na de verkiezingen – doen?<br><br>Het erfpachtvoorstel, zoals dat nu is gepresenteerd, is een gepasseerd station, het komt jaren te laat. Dit voorstel had enige kans van slagen gehad, na aanpassingen, in de economische hoogtijdagen tot aan 2007 en vóór de bankencrisis. De economische realiteit van nu en in de toekomst is een geheel andere. De Amsterdamse (linkse) politiek zal zich er bewust van moeten zijn dat banken en huizenkopers een keus hebben. De gemeenteraad – deze of die van 2014 na de verkiezingen – zal er naar moeten streven om een rigoureuze stelselwijziging in te voeren betreffende Amsterdamse grond en erfpacht en de huidige opstaleigenaar een keus geven om :<br>a. de onderliggende grond van zijn opstal te kopen tegen marktwaarde minus de reeds in het verleden betaalde erfpacht ofwel<br>b. een eeuwigdurende erfpacht te accepteren tegen een symbolisch bedrag. | |

| | | |
|---|---|---|
| | Alleen dan kan de Amsterdamse onroerend goed markt concurreren met omliggende gemeenten en banken bereid laten zijn Amsterdams onroerend goed te financieren.<br>Hopende dat bovenstaande zal bijdragen aan het welzijn en de welvaart van de Amsterdammers en met vriendelijke groeten. | |
| 1 | De door u voorgestelde erfpachtvoorwaarden vinden wij allesbehalve helder en voorspelbaar. Met deze nieuwe voorwaarden wordt het gehele stelsel nog onduidelijker en totaal onbegrijpelijk voor de doorsnee woningkoper.<br><br>Onze grootste bezwaren zijn :<br><br>Onduidelijkheid<br>Er wordt nog niets gezegd hoe canon wordt berekend over herbouwwaarde en hoe de door u gehanteerde residuele methode zal worden toegepast.<br><br>Residuele grondwaarde<br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon betalend. Deze methode is wellicht geschikt voor nieuwbouw, maar zeker niet voor bestaande erfpachtrechten.<br><br>Uitgangspunten<br>Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dit uitgangspunt is onjuist om te gebruiken voor de berekening van erfpacht. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets totaal anders dan het uitlenen van geld.<br>Een verhoging van de rentestand van bijv. 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon zonder dat de waarde van de woning wijzigt.<br><br>Grondwaarde<br>De gemeente hanteert het begrip grondwaarde onjuist : het betreft hier grond belast met erfpachtrecht. De grond is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met het erfpachtrecht en heeft dus geen zelfstandige waarde. Alleen het erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Inspraakprocedure**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Overige**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | daarom waarde.<br><br>Stijging/daling grondwaarde<br>Alle verbeteringen aan de woning alsmede het onderhoud worden volledig door de eigenaar van de woning betaald. Bij doorverkopen kunnen deze verbeteringen/aanpassingen leiden tot een meerwaarde van de woning en volgens uw methode ook tot een meerwaarde van de grond, en dus tot een hogere canon. Een slecht onderhouden huis met veel achterstallig onderhoud leidt tot een lagere verkoopprijs en dus tot een lagere grondwaarde en dus tot een lagere canon??<br>Maar mocht de woningmarkt dalen maar de rente van de 10-jaars staatsleningen stijgen dan stijgt de canon toch en zal de erfpacht van deze slecht onderhouden woning 'uit de pas' lopen en niet te verklaren zijn aan de nieuwe eigenaar.<br><br>Zekerheid voor gemeente is onzekerheid voor de huiseigenaar<br>Naast de door u gehanteerde rente van de 10-jaars staatslening hanteert u ook nog de prijsindex om de canon jaarlijks aan te passen. Daarmee geeft u aan dat u de erfpacht echt als een 'huur' van grond hanteert en moet u dus bij het bepalen van de WOZ waarde van de erfpachtwoningen de door u bepaalde grondwaarde van de waarde van de woning AFTREKKEN!! Want er wordt immers geen OZB geheven over huren!!<br><br>Algemeen<br>Het blijvend hanteren van het huidige erfpachtstelsel waarbij de gemeente telkens de voorwaarden wijzigt werkt onzekerheid en onduidelijkheid op de Amsterdamse woningmarkt in de hand. Ook investeerders zullen Amsterdam de rug (blijven) toekeren. | **Betaalbaarheid**<br><br>**Belastingen**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Ik heb 2 grote bezwaren tegen deze wijziging:<br>- op IJburg worden woningen verkocht zonder afkoop van erfpacht en dat betekent dat je via de jaarlijkse canon uiteindelijk 7 keer zo veel erfpacht betaalt, is dat ons voorland?<br>- als ingesteld wordt dat bij verkoop de erfpacht ge-indiceerd kan worden, zal dit de verkoop van huizen alleen maar moeilijker maken,<br>Oftewel, dit is wel een hele opzichtige manier om meer geld te verwerven nu de inkomsten uit grond van Amsterdam tegenvallen. Maar dan hoor je je plannen | **Betaalbaarheid**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | bij te stellen, niet de eigenaren van huizen extra op kosten te jagen, lekker makkelijk. | |
| 1 | Naar mijn mening dient in Amsterdam, net als in andere steden die ons zijn voorgegaan, het erfpachtstelsel volledig afgeschaft te worden. Grond moet met een pand gekocht kunnen worden door een eigenaar (of VVE). In de huidige vorm is een het een belasting die misbruikt wordt om gaten in de Gemeentebegroting te dichten, en nadelig is voor de huizenmarkt. | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| 1 | Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van uw erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt. Daarnaast gaat de gemeente uit van 'de grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder een huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met uw erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen het erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist. | **Canonpercentage**<br><br>**Overige** |
| 1 | Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het definitieve "taxatierapport canonherziening einde tijdvak" dat wij op 29 mei jongstleden hebben gekregen. Het rapport is opgemaakt voor de Elckerlijcstraat 28-H.<br><br>De reden van ons bezwaar heeft vooral te maken met de marktwaarde die bepaald is voor onze woning: 209.475 euro. Het lijkt nogal natte vinger werk. In het rapport is gekeken naar zes woningen in Amsterdam die de laatste tijd verkocht zijn. Drie daarvan hebben geen tuin (wij wel) en de andere drie hebben een woonoppervlakte van 65 vierkante meter (wij 57). De verkoopprijzen zijn een soort van gemiddeld en daar is de marktwaarde van ons huis. Ten behoeve van deze zorgvuldig uitgevoerde taxatie hebben deskundigen of een bezichtiging of een verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Van het laatste hebben wij niets gemerkt. | **Bestaande rechten** |

| | | |
|---|---|---|
| | Onze woning hebben wij in oktober 2008 gekocht voor 210.000 euro, exclusief kk. Dat was vlak voor de crisis en sindsdien is de waarde van onze woning fors gedaald. Begin dit jaar hebben wij gekeken naar een andere hypotheekvorm en dat was onmogelijk. Ons werd verteld dat de woning op dit moment gewoon te weinig waard is. Dat werd toen bijna net zo deskundig uitgezocht door de makelaar als door u is gedaan: Hij ging naar funda.nl <http://funda.nl/> en zag dat geen woning met tuin in onze straat te koop stond voor meer dan 185.000 euro. De huizen die te koop staan en stonden, werden overigens niet snel verkocht, blijkbaar was 185.000 euro nog steeds te duur.<br><br>Als laatste vinden wij het vreemd dat als wij straks gaan investeren in ons huis, het huis dan niet meer waard wordt. De erfpacht stijgt dan namelijk ook. Zo wordt investeren, stelen van je eigen portemonnee.<br><br>Indien u voornemens bent ons bezwaar (gedeeltelijk) af te wijzen, zouden wij graag gehoord willen worden. | **Woningverbetering** |
| 1 | Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen het voorstel erfpachtbeleid (Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden), die de gemeente Amsterdam op 22 mei jl. kenbaar heeft gemaakt. Het voorstel dient in geen geval de belangen van de erfpachter en dus ondergetekende.<br>**Algemene bezwaren (I-II)**<br>I Allereerst is de nieuwe canonberekening ondoorzichtig in de begripsvorming, de maatstaven en de methodiek/berekening. In het voorstel geef ik onder aan de brief de 6 grootste inhoudelijke bezwaren weer. Daarnaast kent het voorstel nog vele onvolledigheden in artikelen (overgangsregeling is nog niet inhoudelijk bepaald bijvoorbeeld). Mijn inhoudelijke bezwaren zijn hierdoor niet beperkt tot deze 6 en kunnen in een nader stadium uitgebreid worden, totdat de gemeente meer duidelijkheid, transparantie en openheid biedt in de nieuwe erfpachtvoorwaarden (inclusief canonmethode/berekening).<br><br>II Bovendien is er onlangs onder protest (aangesloten bij SEBA) getekend voor de nieuwe erfpachtcanonduur (canontijdsvak). In de totale onoverzichtelijke en niet transparante manier van canonmethode/berekening, begripsvorming en maatstaven moesten erfpachters verplicht een keuze maken voor het canonstijdvak bij voorwaarden die ook niet overzichtelijk en niet transparant waren. Het voorstel voor nieuwe | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Inspraakprocedure**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | erfpachtvoorwaarden heeft juist helderheid en voorspelbaarheid als doel. Echter werkt dit nieuwe voorstel voor mij onvoorspelbaarheid en onhelderheid in de hand, omdat de gemeente deze op korte termijn wil veranderen. In de keuze van het tijdsvak (bijv 10 of 25 jaar) die ik onlangs moest maken, is rekening gehouden met het risico/de zekerheid die een nieuwe koper zou hebben. Het voorstel voor nieuwe erfpachtvoorwaarden gaat hieraan voorbij. Immers gaan deze pas in bij overdracht (of einde van het erfpacht). Kortom, het eenzijdig veranderen van de erfpachtvoorwaarden bij een overdracht komt ten nadelen van de eerdere keuze van het tijdsvak die ik onlangs moest maken en hierdoor behoud ik het recht om ook deze nog te herzien en inspraak in te hebben.<br><br>**Inhoudelijke bezwaren (III)**<br>III De 6 grootste inhoudelijke bezwaren tegen dit voorstel zijn:<br>In het voorstel wordt 1 formule voorgesteld voor de erfpachtberekening. Het is echter onmogelijk om 1 simpele formule te bedenken die recht doet aan verschillen tussen woningen. Het ene huis is het andere huis niet (bijv. kwaliteit/onderhoud/voorziening etc). Hierdoor kan grondwaarde procentueel verschillend zijn per huis. Bovendien kan het herzien bij verkoop veroorzaken dat 2 identieke buurwoningen een verschillende erfpacht kan gelden, alleen maar omdat de ene woning een keer is doorverkocht tegen een andere prijs.<br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en wordt canon bepalend. Deze methode is geschikt voor nieuwbouw, niet voor bestaande erfpachtrechten.<br>Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van de canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van mijn erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt.<br>In de begripsvorming maakt de gemeente een cruciale fout. De gemeente gaat namelijk uit van 'de | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Overige**<br><br>**Indexatie** |

| | | |
|---|---|---|
| | grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder mijn huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met mijn erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen mijn erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist.<br>In het voorstel staat dat erfpachtcanon jaarlijks met volledige inflatie verhoogt wordt (nu geen indexatie). Dit eenzijdige middel komt alleen ten goede aan de gemeente en verhoogt het inflatierisico van erfpachters/kopers, terwijl 1 van de redenen van het kopen van een huis is een inflatie-vaste belegging te hebben. Ik wijs hiermee dit punt van de hand.<br>Erfpacht kan niet meer worden afgekocht in het nieuwe voorstel. De mogelijkheid om vijftig jaar vooruit te betalen is echter belangrijk voor huizenkopers, die nu geld beschikbaar hebben en niet het risico willen lopen straks te weinig te hebben om de maandelijkse lasten te betalen. De woningbouw is de komende jaren erg afhankelijk van deze grote investeerders en zij zullen niet investeren als de canon niet vooruit kan worden betaald. Kortom het niet kunnen afkopen van erfpacht recht zal een negatief effect hebben op de woningbouw en huurbouw en hier ben ik tegen. | **Afkopen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Hierbij wil ik protest aantekenen tegen de plannen om de erfpachtvoorwaarden te veranderen.<br>Het zou een veel beter idee zijn , en mijn inziens goedkoper, alle contracten na 50 jaar te laten beëindigen en de bestaande huizen waar allang de 50 jaar betaling verstreken is met onmiddellijke ingang kwijt te schelden. Kortom nooit meer langer dan 50 jaar en het bestaande tarief niet veranderen.<br>Zie andere gemeenten waar heel geen erfpacht meer is. Realiseert u zich wat een administratie en procedures u dan in de toekomst kan verwachten . | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting** |
| 1 | Ik ben tegen het voorstel. Mogelijkheid tot afkoop voor 50 jaar of langer dient mogelijk te blijven. | **Afkopen** |
| 1 | Betreft erfpacht quota Amsterdam<br>Ik ben van mening dat er contractuele duidelijkheid moet komen. Om dit te bereiken wil ik dat er maatstaven worden vastgelegd in het erfpachtcontract, die ook gebruikt worden bij herzieningen. Deze zijn:<br><br>A) De erfpachtquote (het verhouding van de waarde | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Residuele** |

| | | |
|---|---|---|
| | van het erfpachtrecht ten opzichte van de waarde van het volle eigendom)<br>B) De depreciatiefactor (de afslag die gebruikt wordt voor de opgelegde beperkingen en de gebondenheid van partijen)<br>C) De rendementseis voor de canonberekening (de disconteringsvoet waarmee de toekomstige canon kasstroom contant gemaakt wordt naar de huidige waarde. Dit is tevens de maatschappelijke rendementseis op de investeringen in grond van de gemeente. SEBA wijst een referentiewaarde zoals de kapitaalmarktrente af vanwege het ontbreken van enig causaal verband)<br>D) Indexatie met CBS cpi alleen indien er geen inflatievergoeding in de rendementseis is opgenomen (een zogenaamde reële rendementseis)<br>Bij herziening hoeft een taxateur dan uitsluitend de waarde van het gehele onroerend goed te taxeren. Uit het contract volgt de nieuwe canon. { totale waarde * (1-erfpachtquote) * (1-depreciatiefactor) = waarde canon kasstroom. Met een contante waarde berekening volgt hier dan de nieuwe aanvangscanon uit } Hierdoor kan een ieder op elk willekeurig moment de waarde van zijn erfpachtrecht bepalen. Eenvoudig en duidelijk.<br><br>Verder Wil ik dat de nieuwe erfpachtbepalingen criteria heeft voor consumentvriendelijke erfpacht: Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig | **grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie** |
| 1 | De nieuwe voorwaarden voor de toekomstige erfpacht is een ernstige achtergang van het toch al voor huizenbezitters nadelige vorm van gebruik van grond. Het is concurrentievervalsing t.o.v. 95% van de huizenbezitters in Nederland. | **Woningmarkt en woningwaarde**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |
| 2 | Ik vind het nogal snel gaan. de informatie komt mij vanvond pas ten ore via de buren. Met een artikel uit het Parool.<br>Op zich vind ik het een goed initatief om het systeem te herzien. Maar dat bij waardestijging men ook meer gaat betalen lijkt mij gek.<br>Ik kan momenteel de gevolgen niet helemaal overzien. En de proceduretijd deze week is wel heel kortdag. Te snel lijkt mij. | **Woningverbetering**<br><br>**Inspraakprocedure** |
| 1 | Persoonlijk ben ik geen voorstander van het erfpachtstelsel. Het heeft mijns inziens namelijk geen nut voor de gemeente om grond te bezitten onder de woning van burgers. Dit doet het daarmee voorkomen | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | alsof de gemeente hiermee extra inkomsten wil genereren. Als dat zo zou zijn dan is dan spijtig. Hoe het ook zij. Het huidige systeem is duidelijk en helder. De voorgestelde wijzigingen maken het vele malen ingewikkelder. Met het wegnemen van de mogelijkheid tot afkoop wordt het voor de burger nog onzekerder aangezien de waarde per jaar kan veranderen. Met het wijzigen per wisseling van eigenaar wordt dit nog meer versterkt. Hiermee wordt de waarde van huizen onderling en binnen delen van de gemeente vertroebeld. Dit kan een negatief effect opmde huizen markt in Amsterdam hebben. Al met al is de verandering daarmee in mijn ogen onwenselijk omdat het bovenal het systeem erg onduidelijk maakt en de mogelijkheden voor de burger om te kiezen verminderd. | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | Hiermede deel ik u mede achter de bezwaren te staan van Seba. Vrndl Grt | |
| 2 | Ik ben faliekant / absoluut TEGEN de voorgenomen plannen om de erfpachtvoorwaarden te veranderen om o.a. de volgende redenen:<br><br>Wonen is een eerste levensbehoefte. Het is oneigenlijk dat de gemeente via deze weg de woonlasten van huiseigenaren en huurders worden in de toekomst met versnelde vaart hoger laat worden. Men betaalt al (gemeente) belastingen op basis van de door de gemeente bepaalde WOZ.<br>Bij elke verkooptransactie zal de erfpachtkosten toenemen wat zeer ongunstig is voor de betaalbaarheid van een woning voor de Amsterdammer met een lager en modaal inkomen.<br><br>Woningprijzen stijgen onevenredig. Het kopen en de koopmarkt in het algemeen wordt negatief beïnvloed. Onzekerheid bij kopers , m.b.t. waar ze met de erfpacht aan toe zijn, neemt toe en zal voor problemen zorgen. Zo ook bij de financiering bij banken zal dit een groter probleem opleveren. Banken houden pertinent niet van onzekerheid en hebben nu al grote problemen met particuliere erfpacht. Gemeentelijke erfpacht wordt met dit voornemen een onbetrouwbare factor.<br>Verhuurders, ongeacht of het particuliere verhuurders of de grote corporaties zijn, zullen de verhoogde erfpachtkosten doorbereken aan de huurder. De stad wordt daardoor voor veel mensen onbetaalbaar en onaantrekkelijk.<br>De huiseigenaren die nu al een woning bezitten zullen | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Belastingen**<br><br>**Betaalbaarheid**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | hun huidige woning moeilijker kunnen verkopen en komen aan veel hogere lasten te zitten bij verhuizen binnen de gemeentegrenzen. Veel zullen opteren om elders in de omgeving te kopen waar GEEN erfpacht gehanteerd wordt door gemeenten...<br>Een uitloop van bewoners is niet ondenkbaar.<br><br>Een jaarlijkse erfpachtstijging met de volledige inflatie zorgt ervoor dat verhuurders en individuele huiseigenaren ineens meer inflatierisico gaan lopen terwijl het kopen van een woning voor veel bedoeld is om dit risico op lange termijn te beperken. Men wordt ouder, kan een tijdje werkeloos worden en wil na pensionering niet uit zijn woning worden gedwongen door te hoge woonlasten. Het is belangrijk voor mensen om met enige zekerheid te kunnen vertrouwen op hun financiële planning en een risicoanalyse te kunnen maken. Iedere koper heeft dat bij aanschaf gedaan en daarbij vertrouwd op de afspraken en regels die nu gelden m.b.t. de erfpacht.<br>Bij deze voorgenomen plannen bevestigd de gemeente het algehele gevoel dat gemeente en overheid dat zij geen betrouwbare partij zijn. Rechten en afspraken kunnen blijkbaar eenzijdig overboord gegooid worden.<br><br>Mijn voorstel en wensen:<br>- Erfpacht dient bij voorkeur, zoals in Rotterdam, afgeschaft te worden! Evt. een automatische afschaffing wanneer per woning de afgekochte erfpachtperiode van 50 jaar afloopt. Maar op zijn minst moet het mogelijk zijn de grond te kopen en anders voor minimaal 50 jaar de erfpacht zoals met de huidige regels af te kunnen kopen. Erfpacht is niet meer van deze tijd.<br>Stabiliteit in de koop en huurmarkt gaat voor alles. Geef eigenaren de kans om de grond onder hun woning te kopen. En zorg dat sociale huur en broodnodige middelhoge vrije sector huur mogelijk blijft in de stad. Dat is tevens de beste katalysator om vergrijzing tegen te gaan en grootsteedse dynamiek, jeugd en jong professionals binnen de stadsgrenzen te blijven aantrekken.<br><br>De Gemeente toont zich met de voorgenomen maatregelingen geen goede betrouwbare bestuursinstantie.<br>Zij heeft niet het belang van zijn inwoners voorop, het eigen huishoudboekje via deze weg aanvullen vind ik | **Indexatie**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | oneigenlijk en onbehoorlijk bestuur. Wees verstandig | |
| 1 | *(samengevatte reactie)*<br>Erfpachtstelsel is teveel gericht op geld maken. Oude voorwaarden, waaronder garanties voor behoud van tuinen en stedenbouwkundige structuur, moeten weer worden opgenomen.<br>Geldt fiscale aftrekbaarheid voor alle canonbetaling, ongeacht maandelijks of (half)jaarlijks?<br>Wie bepaalt in hoeverre, en tegen welk tarief, de aftrek geldt?<br>Hoe zit het met eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?<br>Leidt koppeling van canonpercentage aan 10-jaarsrente niet tot onbetaalbare tarieven bij rentestijging?<br>De formule is nog niet bekend, hoe kunnen we een zienswijze indienen op iets wat nog niet compleet is?<br>Hoe zit instandhouding van de fundering in de residuele methodiek?<br>Hoe hoog stijgt de canon bij hoge inflatie?<br>Wordt voor beleggers-verhuurders en voor corporaties een specifiek lager tarief gerekend?<br>Volgens een rapport van het ministerie van BZK blijkt dat erfpacht niet werkt als stuurmechanisme.<br>Worden de (gestegen) uitvoeringskosten van het ambtelijk apparaat ook meegenomen in de nieuwe erfpachttarieven? Worden de nieuwe canons na herziening hierdoor niet te hoog?<br>Bedrijven houden wel 50-jarige tijdvakken. Waarom geldt voor bewoners een ander regime dan voor bedrijven?<br>Wij delen de reactie van (10)(2e) d.d. 30 mei 2013. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br>**Inspraakprocedure**<br>**Belastingen**<br>**Bestaande rechten**<br>**Canonpercentage**<br>**Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | | Indexatie |
| | | Gelijkheidsbeginsel |
| | | Algemeen belang erfpachtstelsel |
| | | Gemeentebegroting |
| | | Betaalbaarheid |
| | | Redenen om stelsel te vernieuwen |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Als eigenaar van een woning in Geerdinkhof meld ik u onderstaand mijn reactie op het voorstel d.d. 22 mei 2013 voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden. Ik reageer achtereenvolgens op: afkoop (incl. lagere grondprijs), grondwaarde (incl. lagere grondprijs), indexatie, financiering, specifieke aspecten voor het wonen op Geerdinkhof,<br><br>1. AFKOOP<br>De mogelijkheid om erfpacht voor 50 jaar of een deel van die periode af te kopen verdwijnt. Dat beperkt de keuzemogelijkheden van de erfpachter en dus zijn rechtspositie. Het levert ook onduidelijkheid op over toekomstige erfpachtlasten gedurende de 50-jarige periode want de jaarlijkse erfpachtcanon wordt voortdurend aangepast.<br><br>Opmerking:<br>Stadsdeel Zuid heeft in 2012 al gepleit voor een grotere flexibiliteit en meer ruimte voor vrije keuze om te kiezen voor verschillende periodes van afkoop. Tevens wordt geconstateerd dat het aan de mogelijkheid ontbreekt tot tussentijdse wijziging van de betalingskeuze, waardoor de erfpachter niet in de gelegenheid is zijn erfpachtlasten aan te passen aan veranderingen in de markt en/of zijn eigen gewijzigde (financiële) situatie.<br><br>Opmerking:<br>Begin 2013 heeft het grondbedrijf de grondprijzen in Amsterdam verlaagd. De nieuwe grondprijs voor Zuidoost is euro 177,00 per m2. Wat is het effect hiervan op de erfpacht?<br><br>Opmerking:<br>Is het nog mogelijk om onder het huidige regime de erfpacht af te kopen, cq. het contract te verlengen?<br><br>2. GRONDWAARDE<br>Iedere keer wanneer een huis op erfpachtgrond wordt verkocht worden de grondwaarde en de daarvan afgeleide canon opnieuw vastgesteld. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de residuele grondwaarde d.w.z. verkoopbedrag minus gestandaardiseerde herbouwwaarde. Dat betekent dat het grondbedrijf uitgaat van de fictie dat een goed onderhouden huis waarin veel is geïnvesteerd | **Afkopen**<br><br>**Overige**<br><br>**Bestaande rechten**<br><br>**Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Woningverbetering** |

| | | |
|---|---|---|
| | (energiebesparende maatregelen, badkamer, keuken, vloeren, schilderwerk, enzovoorts) even veel of even weinig waard is als een slecht onderhouden huis, zodat een gerealiseerde hogere verkoopprijs, geheel wordt toegerekend aan de grond. Kopers zullen daardoor minder geneigd zijn te betalen voor extra investeringen in de opstal want een hogere koopprijs leidt automatisch tot een hogere grondwaarde en dus een hogere jaarlijkse canon.<br>Wethouder Van Poelgeest denkt dat kopers verleid kunnen worden verkrotte huizen te kopen en op te knappen omdat de lage canon hen daarvoor de financiële ruimte biedt. Dat gaat echter alleen op als men heel lang in het huis wil blijven wonen. Dit systeem van residuele grondwaardebepaling zal leiden tot slechter onderhoud en minder woonverbeteringen. Het systeem van residuele grondwaarde bij bestaande huizen op erfpachtgrond leidt ertoe dat de gemeente profiteert van investeringen die door de erfpachters zijn gedaan. Daardoor wordt de rechtspositie van de huiseigenaren verslechterd.<br><br>Opmerking:<br>Bij het bepalen van de residuele grondwaarde gaat de gemeente ervan uit dat de erfpachtgrond vrijelijk verkocht kan worden maar dat is volstrekt onjuist. De grond is reeds in gebruik door de erfpachter en er is geen sprake van een lege kavel. Bij langdurig verpachte landbouwgrond wordt ervan uitgegaan dat de waarde van de grond in verpachte staat 60% is van de waarde in niet verpachte staat. Die 60% wordt ook aangehouden bij verkoop van verhuurde huizen. De gemeente Amsterdam zou bij het bepalen van de grondwaarde bij bestaande erfpacht uit moeten gaan van die 60%.<br>Bij de voorgestelde nieuwe bepalingen is het niet meer mogelijk om tegen de taxatie van de gemeente aangaande de grondwaarde in beroep te gaan aangezien de wijze waarop de grondwaarde wordt vastgesteld onderdeel wordt van de Algemene Bepalingen. De gemeente kan de grondwaarde daardoor eenzijdig vaststellen en de erfpachter kan zich daartegen niet verzetten omdat hij akkoord is gegaan met de Algemene Bepalingen. Dat betekent dus een uitholling en verzwakking van de rechtspositie van de erfpachter.<br>De nieuwe canon, die moet worden betaald over de eenzijdig vastgestelde fictieve residuele grondwaarde, wordt volgens de stukken afgeleid van de rente op | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Belang erfpachter** |

| | | |
|---|---|---|
| | tienjarige staatsleningen, die op dit moment heel laag is maar ook wel eens 8% is geweest. Tijdens de informatiebijeenkomst werd echter niet gesproken over een canon gerelateerd aan tienjarige Nederlandse staatsleningen maar aan een canon gerelateerd aan de vastgoedrente, hetgeen toch wel even iets anders is. De rente op de vastgoedmarkt is veel hoger dan de rente op tienjarige staatsleningen. Er is hooguit sprake van een zekere correlatie tussen beide rentes. Hoe de canon in de praktijk berekend zal worden kon de wethouder van grondzaken niet vertellen want dat zou te technisch worden voor een informatiebijeenkomst!<br>De gemeente Amsterdam beschouwt de jaarlijks te betalen geïndexeerde canon als een soort hypotheek, die ze hebben verleend aan de erfpachter voor financiering van de grond en het bouwrijp maken daarvan. Dat rechtvaardigt volgens het grondbedrijf een canon die is gerelateerd aan de rente op de vastgoedmarkt. Bij bestaande erfpachtcontracten is echter geen sprake van grondaankoop of bouwrijp maken. De gemeente verpacht gewoon grond als eigenaar.<br><br>Opmerking:<br>Pachters van landbouwgrond en agrarische gebouwen worden door de wetgever beschermd doordat bij pacht wordt uitgegaan van een rendement van maximaal 2% van de vrije verkoopwaarde waarbij in het verleden ook nog gold dat lopende pachtcontracten gedurende de looptijd niet of nauwelijks konden worden verhoogd. De laatste jaren mogen/moeten de pachtprijzen jaarlijks worden aangepast aan de stijging/daling van de gemiddelde grondprijzen in een bepaald gebied. Waarom gelden dergelijke beschermingsmaatregelen niet voor erfpachters van bouwgrond in Amsterdam en elders?<br><br>Opmerking:<br>Begin 2013 heeft het grondbedrijf de grondprijzen in Amsterdam verlaagd. De nieuwe grondprijs voor Zuidoost is euro 177,00 per m2. Wat is het effect hiervan op de erfpacht?<br><br>3. INDEXATIE<br>De nieuwe canon, die bij verkoop of het aflopen van de erfpachttermijn, wordt vastgesteld op basis van residuele grondwaarde en de rente op tienjaarlijkse staatsleningen respectievelijk vastgoed wordt jaarlijks | **Overige**<br><br>**Overige**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie**<br><br>**Overige** |

| | | |
|---|---|---|
| | geïndexeerd op basis van CBS-prijsindexgegevens. Er is, anders dan bij huurverhogingen, geen maximum voor deze indexatie. | **Gemeentebegroting** |
| | Opmerking:<br>Waarom worden (scheef-)huurders, ongeacht hun inkomen wel worden beschermd door de wetgever en de gemeente Amsterdam maar erfpachters, ongeacht hun inkomen, niet. Komt dat misschien omdat organisaties die grond in erfpacht uitgeven vaak deel uit maken van de overheid of daar nauwe banden mee hebben? (Domeinen Flevopolder, Staatsbosbeheer, Gemeente Amsterdam, diverse Waterschappen, Natuurmonumenten, Provinciale Landschappen.) | **Algemeen belang erfpachtstelsel** |
| | De huur van woningen is tot op zekere hoogte geïndexeerd om verhuurders te compenseren voor inflatie en hogere bouw- en onderhoudskosten. Verpachters mogen sinds enkele jaren de jaarlijkse pachtprijzen aanpassen aan de gemiddelde verkoopprijs van landbouwgrond tot een maximum van 2%. De gemeente Amsterdam wil de jaarlijks te betalen erfpachtcanon niet alleen zonder beperking indexeren maar ook zonder beperking aanpassen aan de verkoopprijzen van huizen op erfpachtgrond en de ontwikkeling van de rente op de vastgoedmarkt. Ze profiteert van inflatie, de stijging van huizenprijzen en hoge vastgoedrentes. Gewin verzekerd! | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| | Op basis van de stukken van de gemeente en de informatiebijeenkomst komen wij tot de conclusie gekomen dat de nieuwe Algemene Bepalingen leiden tot verdere verslechtering van de juridische positie van de erfpachter/opstalhouders en gemiddeld hogere lasten.<br>Steeds meer erfpachters dagen de gemeente Amsterdam voor de rechter en steeds meer zaken worden door erfpachters gewonnen, hetgeen de gemeente Amsterdam tientallen miljoenen kost. Dat heeft een nadelig effect op de toch al teruglopende opbrengsten van het grondbedrijf.<br>Uit onderzoek blijkt dat in 82% van de gevallen waarbij bezwaar wordt aangetekend tegen de gemeentelijke aanbieding voor herziening van de erfpachtcanon de door deskundigen vastgestelde canon gemiddeld €591 per jaar lager uitkomt dan de gemeentelijke aanbieding. Dit bevestigt zowel de stelling dat de gemeente huiseigenaren op erfpachtgrond via de erfpacht gebruikt als melkkoe als de onzorgvuldigheid waarmee de canon door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld. In het voorstel dat thans voorligt zijn | |

| | | |
|---|---|---|
| | volstrekt onvoldoende waarborgen opgenomen om tot een meer transparante waardevaststelling te komen. De enige manier waarop de gemeente Amsterdam de opbrengsten van het grondbedrijf kan stabiliseren of zelfs vergroten is via de bestaande particuliere erfpachtcontracten. De voorstellen voor nieuwe Algemene Bepalingen zijn zeker geen poging om erfpacht transparanter en duidelijker te maken en de erfpachter respectievelijk hypotheekverstrekker meer zekerheid te bieden, zoals de gemeente pretendeert. | **Woningmarkt en woningwaarde** |
| | 4. BEREIDHEID FINANCIERING HYPOTHEEKVERSTREKKERS<br>In het kader van de bereidheid van hypotheekverstrekkers hebben de gemeenteraadsfracties van VVD en CDA schriftelijke vragen gesteld over uitspraken van wethouder Van Poelgeest op 27 juni. Hij vertelde dat de banken geen problemen hebben met de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht, dat banken niet voornemens zijn om algemene criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht en dat banken met name behoefte hebben aan voorspelbaarheid van de hoogte van de canonherziening. | |
| | De uitkomst van deze besprekingen is door wethouder Van Poelgeest als volgt samengevat:<br>1. De banken hebben geen problemen met de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht; | **Bestaande rechten** |
| | 2. De banken zijn niet voornemens om algemene criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht; | |
| | 3. Met betrekking tot de Amsterdamse erfpacht hebben de banken met name voor de hoogte van de canon bij herziening einde tijdvak behoefte aan voorspelbaarheid; | |
| | 4. De NVB stelt zich op het standpunt dat het stellen van criteria een individuele bevoegdheid is van banken. Afgaande op de uitspraken van de wethouder d.d. 27 juni 2012, zouden de banken hun opvattingen gewijzigd hebben. Navraag bij de banken hebben dit beeld niet bevestigd. Er komt naar voren dat banken nog steeds problemen hebben met gemeentelijke erfpacht.<br>5. Ook het beeld dat banken niet van plan zouden zijn om criteria op te stellen voor gemeentelijke erfpacht, wordt niet bevestigd. | **Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | Deze uitspraken gaan lijnrecht in tegen wat de banken als standpunt hadden tijdens de expertmeeting in januari. Daar gaven de banken aan grote moeite te hebben met gemeentelijke erfpacht en dat ook de gemeente Amsterdam zal moeten voldoen aan de erfpachtcriteria.<br>VVD-raadslid Daniel van der Ree vindt dat als Van Poelgeest gelijk heeft, dit duidt op een enorme koerswijziging van de banken. "Navraag bij banken leerde dat men daar de opvattingen niet gewijzigd heeft. Wij zijn erg benieuwd hoe zeker Van Poelgeest van zijn zaak is. Het was duidelijker geweest als hij zo'n belangrijke mededeling niet alleen namens zichzelf, maar ook namens de banken had gedaan."<br>Gegeven deze onduidelijkheid en de grotere onzekerheid voor eigenaren en aspirant kopers in de nieuwe voorstellen nu bij iedere eigenaarwisseling nieuwe erfpachtvoorwaarden gelden staat de verwachting van Van Poelgeest en de reactie van hypotheekverstrekkers is schril contrast en vergroot daarmee toekomstige risico's voor eigenaren.<br><br>5. SPECIFIEKE GEVOLGEN VOOR EIGENAREN GEERDINKHOF<br>In 1991 is een besluit van de gemeente genomen om - met terugwerkende kracht - eigenaren die voor 1986 een huis hadden gekocht te laten teruggaan naar de aanvangscanon. Hierdoor is op de Geerdinkhof een zogenaamde ' vijfjaarsgroep' (1986-1991) ontstaan van eigenaren die buiten deze regeling vallen.<br>Daarnaast geven de voorstellen onvoldoende aan wat de gevolgen zijn voor de verschillende groepen eigenaren, en lijken deze vooral geschreven te zijn vanuit de positie van een koper.<br>Wij verzoeken daarom om duidelijker informatie wat de voorstellen in de praktijk zullen gaan betekenen voor huidige eigenaren, rekening houdend met de verschillende regimes die thans in Geerdinkhof gelden. Dus concreet: rekenvoorbeelden, de formule (er is voldoende kennis aanwezig om deze te snappen). Tevens verzoek ik u inzage te geven in de opbouw van de huidige erfpacht.<br><br>6. CONCLUSIE<br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond residueel bepaald. De canon wordt bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de | **Overige**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | grond en wordt canon betalend. Deze methode is geschikt voor nieuwbouw, niet voor bestaande erfpachtrechten.<br>Voor bepaling van de hoogte van de canon wordt aansluiting gezocht bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Dat is een verkeerd uitgangspunt om te gebruiken voor de berekening van canon. Het uitgeven van grond in erfpacht is iets anders dan het uitlenen van geld. Een verhoging van de rentestand van 2% naar 6% betekent dan een verdrievoudiging van de canon en dus waardedaling van het erfpachtrecht, zonder dat de woningwaarde wijzigt.<br><br>In de begripsvorming maakt de gemeente een cruciale fout, zij gaat uit van 'de grondwaarde' daar waar zij uit moet gaan van de waarde van het 'bloot eigendom'; grond belast met een erfpachtrecht. De grond onder het huis is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met het erfpachtrecht. De grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen het erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Het hanteren van verkeerde begrippen is verwarrend en onjuist.<br><br>7. TENSLOTTE<br>De gemeente Amsterdam is een van de weinige gemeenten die halsstarrig vasthoudt aan het huidige erfpachtstelsel. De argumenten die wellicht ooit aan de orde waren (grip van de overheid op het gebruik van grond, tegengaan van speculatie en ongewenste ontwikkelingen) zijn thans niet meer aan de orde. Dit is dan ook de reden dat vele gemeenten waar erfpacht aan de orde is al geruime tijd een grotere keuzevrijheid aan erfpachters aanbieden: afkoop of betaling van een jaarlijkse van de canon, of het kopen van de grond.<br>Van de 3 argumenten die worden aangevoerd door de gemeente Amsterdam (invloed op bestemming grond, tegengaan van speculatie, waardestijging komt ten goede aan iedereen die in Amsterdam werkt, woont of recreeert) is in feite alleen het laatste argument feitelijk juist, immers, de overheid beschikt over een breed instrumentarium om invloed op de bestemming uit te oefenen (bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen), en speculatie met grond is vanuit het gezichtspunt van de gemiddelde woningeigenaar niet aan de orde.<br>Daarmee is de discussie over nut en noodzaak van erfpacht teruggebracht tot wat zij feitelijk is, nl. een | |

| | | |
|---|---|---|
| | gemeentelijke belasting die slechts dient om de inkomsten van de gemeente Amsterdam te verhogen over de ruggen van eigenaren.<br><br>We behouden ons het recht voor in de inspraakprocedure onze argumenten verder te onderbouwen en nieuwe argumenten in te brengen. | |
| 1 | After having the previous email translated I am still quite confused by the situaton reguarding the ground rent.<br>I suppose my comment is what are the chances off the new rate being lowered in cost. | **Betaalbaarheid** |
| 1 | Met de SEBA ben ik van mening dat er contractuele duidelijkheid moet komen. Om dit te bereiken willen wij dat er vier maatstaven worden vastgelegd in het erfpachtcontract, die ook gebruikt worden bij herzieningen. Deze zijn:<br>* De erfpachtquote<br>* De depreciatiefactor<br>* De rendementseis voor de canonberekening<br>* Indexatie met CBS cpi alleen indien er geen inflatievergoeding in de rendementseis is opgenomen<br>Hierdoor kan een ieder op elk willekeurig moment de waarde van zijn erfpachtrecht bepalen. Eenvoudig en duidelijk.<br>Verder dienen nieuwe erfpachtbepalingen te worden beoordeeld op criteria voor consumentvriendelijke erfpacht: Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig. | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage**<br><br>**Indexatie** |
| 1 | Ik vind het ronduit schokkend dat de gemeente over de ruggen van de mensen nog meer geld wil verdienen aan de erfpacht. Onder de noemer, transparanter maken, worden de prijzen verhoogd en ook nog eens als de mensen zelf investeren in hun huizen. De prijs wordt bij doorverkoop gebaseerd op de woningwaarde terwijl de gemeente er niets mee te maken heeft als een huis meer waard is geworden doordat de eigenaar erin géïnvesteerd heeft. Het was juist de bedoeling van een nieuwe regeling dat mensen niet zo'n idioot hoog bedrag aan erfpacht moeten betalen als dit herzien wordt. In dit geval kun je niet eens meer afkopen en moet je gelijk al meer betalen als je een huis koopt. Dit zal de huizenmarkt niet bevorderen/stimuleren. Nog een trap in de rug van de huizenbezitter. Ik ben TEGEN dit nieuwe erfpachtvoorstel! | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Gemeentebegroting**<br><br>**Woningverbetering**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |
| 1 | middels dit e-mail wil ik mijn verontwaardiging uitspreken over de plannen v.w.b. de erfpacht.<br>De erfpacht ansich heeft de woningmarkt in amsterdam altijd al parten gespeeld. In de huidige | **Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | verziekte woningmarkt is deze discussie helemaal uit den boze en zal de problemen op de markt niet ten goede komen.<br>Daarnaast is het zo dat er, bij aankoop ,een dael met de eigenaar is aangegaan. Afspraak is afspraak lijkt me .<br>Echter denken Rijk en Gemeente daar blijkbaar anders over. Ook het rijk wil de hyptheekrente aftrek afschaffen.<br>Dit op basis van het feit dat nederland het enige land is die dit systeem heeft.<br>Echter onze huizenprijzen zijn dien ten gevolge ook stukken hoger als zou moeten zijn.<br>En denkt het Rijk , tussendoor, de spelregels te kunnen veranderen.<br>Het kan niet zijn dat men eenzijdig gemaakte afspraken wijzigd gedurende de looptijd. Dat kan de eigenaar namelijk ook niet.<br><br>Verder wordt er voldoende verdiend aan de erfpacht.<br>Ook is Amsterdam nog een van de zeer weinige gemeente die erfpacht hanteren. We staan , in dit land, altijd als eerst voorop om de trend elders te volgen (zie europa/Brussel).<br>Waarom volgt amsterdam niet de trend in het land en schaft erfpacht gewoon af.<br><br>Daardoor wordt onroerend goed beter verhandelbaar en zal de woning EN bouwmarkt weer aantrekken en heeft iedereen datgene waar hij/zij recht op heeft. | **Belastingen**<br><br>**gemeentebegroting** |
| 1 | ik ben het niet eens met het voorstel voor de huidige nieuwe Amsterdamse erfpachvoorwaarden.<br>Deze huidige voorstellen zorgen voor een vergaande verslechtering van de positie van de erfpachter inhouden. Naar mijn mening moet het huidige plan van het college van tafel.<br><br>Ik ondersteun de mening van SEBA over het feit dat er contractuele duidelijkheid moet komen. Om dit te bereiken wil ik en SEBA dat er vier maatstaven worden vastgelegd in het erfpachtcontract, die ook gebruikt worden bij herzieningen.<br><br>Deze zijn:<br>* De erfpachtquote (het verhouding van de waarde van het erfpachtrecht ten opzichte van de waarde van het volle eigendom)<br>* De depreciatiefactor (de afslag die gebruikt wordt voor de opgelegde beperkingen en de gebondenheid | **Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | van partijen)<br>* De rendementseis voor de canonberekening (de disconteringsvoet waarmee de toekomstige canon kasstroom contant gemaakt wordt naar de huidige waarde. Dit is tevens de maatschappelijke rendementseis op de investeringen in grond van de gemeente. SEBA en ik wijzen een referentiewaarde zoals de kapitaalmarktrente af vanwege het ontbreken van enig causaal verband)<br>* Indexatie met CBS cpi alleen indien er geen inflatievergoeding in de rendementseis is opgenomen (een zogenaamde reële rendementseis) Bij herziening hoeft een taxateur dan uitsluitend de waarde van het gehele onroerend goed te taxeren. Uit het contract volgt de nieuwe canon. { totale waarde * (1-erfpachtquote) * (1-depreciatiefactor) = waarde canon kasstroom. Met een contante waarde berekening volgt hier dan de nieuwe aanvangscanon uit } Hierdoor kan een ieder op elk willekeurig moment de waarde van zijn erfpachtrecht bepalen. Eenvoudig en duidelijk.<br><br>Ik verwacht niet anders dan dat de gemeente deze duidelijk en eerlijke voorwaarden die SEBA voorstelt zal overnemen. | **Indexatie** |
| 1 | Aan de uitnodiging van uw college om onze mening te geven over het voorstel voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden geven wij gaarne gehoor.<br>Wij ontvangen graag het schriftelijk verslag van de consultatie.<br>Ons baserend op de algemene politieke wenselijkheid dat de nieuwe regeling de rechtszekerheid en continuïteit niet verstoord gaan wij ervanuit dat de nieuwe regeling niet op lopende afspraken ingrijpt, m.a.w. dat de eventuele wijzigingen uitsluitend van toepassing zijn op nieuwbouwprojecten en pas na het verstrijken van de erfpacht(afkoop)termijn zoals die zijn voordat de nieuwe regeling wordt vastgesteld. Dus bij verkoop tijdens een lopende afkooptermijn neemt de nieuwe eigenaar de resterende looptijd van die afkooptermijn van rechtswege over.<br>Verder merken wij op dat het hier om volkshuisvesting gaat en de onderliggende zakelijke en financiële veronderstellingen en rendementen moegen dus geen zelfstandige doelstellingen worden maar worden toegepast binnen de beleidsmatige en practische kaders van die volkshuisvesting.<br>Het voorstel zoals het thans voorligt dient meer de | **Bestaande rechten**<br><br>**Algemeen belang erfpachtstelsel**<br><br>**Begrip Grondwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | belangen van de Gemeente als commercieel landheer dan dat de volkshuisvesting en de billijke ingebruikgeving van schaarse grond (zorgplichten) gefaciliteerd worden. De afweging van de gemeentelijke belangen met die van de individuele erfpachter 1 slaat geheel door ten nadele van laatsgenoemde.<br><br>U gaat uit van de 'grondwaarde' voor grond die u slechts in blote eigendom bezit, want de grond is belast met een erfpachtrecht. De ondergrond is niet verhandelbaar zonder rekening te houden met ons erfpachtrecht. Deze grond heeft daarom geen zelfstandige waarde. Alleen ons erfpachtrecht en het recht van bloot eigendom zijn zelfstandig verhandelbaar en hebben daarom waarde. Voorzover uw voorstellen gebaseerd zijn op de volledige, onbezwaarde eigendom van de grond zijn deze derhalve pertinent onjuist en onbillijk.<br>Voor de bepaling van de hoogte van de canon wordt de waarde van de grond bepaald aan de hand van de transactieprijs minus de herbouwwaarde van de opstallen. Alle waardeverandering komt daarmee ten gunste van de grond en van directe invloed op de hoogte van de canon. Deze methode is misschien geschikt voor nieuwbouw, maar zeker niet voor een bestaand erfpachtrecht, zoals in ons geval.<br>Voor bepaling van de hoogte van de canon zoekt u aansluiting bij het rendement op de 10-jaars staatsleningen. Zoals hierboven al is uiteengezet gaat het hier echter niet om een financiële operatie op de kapitaalmarkt, of om een aan ons verstrekte lening, maar om ingebruikgeving van grond door middel van een zakelijk recht. Volgens de door u voorgestelde methodiek zou de waarde van ons erfpachtrecht direct afhankelijk worden van de rentestand op de kapitaalmarkt, terwijl de waarde van de woning dan niet zou wijzigen! | **Residuele grondprijsmethodiek**<br><br>**Canonpercentage** |
| 1 | De CDA-fractie Amsterdam wacht de uitwerking van de voorstellen af, maar wil reeds de aandacht vestigen op een aantal punten.<br><br>1. Sta eeuwigdurende erfpacht met afkoop toe<br>Sta eeuwigdurende erfpacht met afkoop toe, en verkoop van grond. Het CDA is voorstander van meer keuzevrijheid ten aanzien van de woningmarkt. De gemeente Amsterdam is eigenaar van 85% van de bebouwde grond. In sommige buurten is dit 100% waardoor het niet mogelijk is daar een woning op | **Afkopen** |

| | | |
|---|---|---|
| | eigen grond te kopen. Dit is niet alleen slecht voor potentiële kopers, maar ook voor de stad, omdat een specifiek marktsegment aan de vraagkant niet wordt aangeboord. Dit is slecht voor de gewenste diversiteit van de stad en in strijd met het streven naar een ongedeelde stad.<br>Daarom zou de gemeente niet uitsluitende voortdurende erfpacht moeten toestaan, maar ook eeuwigdurende erfpacht met afkoop, en verkoop van grond. Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten (probleem 3 in paragraaf 2) behoren op die manier tot het verleden. Dat bij de AB2013 deze mogelijkheid niet lijkt te gaan worden geboden, is een gemiste kans. Zolang uw college vasthoudt aan gedwongen voortdurende erfpacht en andere varianten niet toestaat, zal erfpacht in Amsterdam problematisch blijven, alle zogeheten moderniseringen ten spijt. | **Afkopen** |
| | 2. Mogelijkheid tot vooruitbetalen van de canon niet afschaffen, maar uitbreiden<br>De AB 2013 schaft de mogelijkheid tot afkoop van de canon af. Deze zou juist moeten worden uitgebreid. Onder de huidige algemene bepalingen, die dateren van 2000 (''AB 2000'') is het voor erfpachters mogelijk om te kiezen tussen jaarlijkse canonbetaling of het afkopen van de erfpacht tot het einde van een 50-jarig tijdvak. Dit afkopen komt eigenlijk neer op het vooruitbetalen van canonverplichtingen tot het einde van een tijdvak. Dit creëert enige zekerheid omtrent toekomstige canonbetalingen en woonlasten, zij het dat deze zekerheid niet verder reikt dat het einde van het tijdvak van 50 jaar. | **Afkopen** |
| | 2.1 Afkoop voor 50 jaar creëert enige zekerheid<br>Voor mensen met enig vermogen, maar een laag inkomen, is de 50-jarige afkoop soms aantrekkelijk. Hierbij kan men denken aan freelancers, ondernemers en zzp'ers, die niet of nauwelijks aanvullend pensioen opbouwen of ontvangen. Mogelijk hebben ze wel enig vermogen gespaard of hun onderneming net verkocht. Ze hebben dus wel enig vermogen, maar weinig zicht op toekomstige uitkeringen. Door toekomstige canonverplichtingen vooraf af te kopen, beperken zij het risico dat hetgeen zij opgebouwd hebben straks niet meer voldoende is om de canon te voldoen. Het is, zeker in de huidige omstandigheden, immers zo dat sparen geld kost. De spaarrente weegt niet op tegen inflatie en vermogenrendementsheffing.1 Met de | **Redenen om stelsel te vernieuwen**<br><br>**Woningmarkt en woningwaarde** |

| | | |
|---|---|---|
| | afkoop van erfpacht, kopen ze financiële onrust af voor de toekomst. Indien de gemeente de afkoop afschaft, worden deze mensen gedwongen om hun vermogen op meer riskante manieren te gaan beleggen. Dat kan niet de bedoeling zijn van het erfpachtbeleid.<br><br>2.2 Dit systeem biedt niet meer transparantie, maar legt nog meer onzekerheid bij de erfpachter<br>Uw college streeft naar meer zekerheid omtrent canonverplichtingen en toekomstige woonlasten (probleem 3 in paragraaf 2 van het Voorstel). Uw college beoogt meer zekerheid te bieden doordat de erfpachtcanon wordt gekoppeld aan de transactie prijs. Koper en verkoper van een erfpachtrecht met een druk op de knop op een gemeentelijke website kunnen nagaan hoe hoog de canon zal worden. Dit betreft evenwel uitsluitend de canon in het eerste jaar na de transactie. Daarna wordt deze canon immers jaarlijks verhoogd met inflatie (en niet met inflatie minus één procent, zoals thans het geval is onder AB 2000). Bij een bancaire hypothecaire lening is voor de huizenbezitter duidelijk hoe hoog het bedrag is wat hij heeft geleend. Hij kan vervolgens kiezen voor een vast of een variabel rentepercentage. Dit is bij een erfpachtcanon niet het geval: de canon gaat jaarlijks omhoog met een inflatie die niet voorspelbaar is. Voor de erfpachter creëert dit een extra onzekerheid. Voorheen werd deze onzekerheid in bepaalde gevallen weggenomen doordat men de erfpacht voor 50 jaar kon afkopen. Dat is nu niet meer het geval.<br>Los van deze onzekerheid van inflatie, creëert het nieuwe stelsel onzekerheid voor het moment waarop de woning verkocht wordt. Op dat moment komt op basis van de transactieprijs en de dan geldende rente een nieuwe canon tot stand. Als de rente waarop het canonpercentage gebaseerd wordt in de tussentijd gestegen is, zal de canon hoger zijn Deze hogere canon zal een lagere transactieprijs met zich meebrengen. Los van de onrechtvaardigheid die erin bestaat dat de erfpachter en niet de gemeente als grondbezitter het renterisico voor de grondlasten draagt, moge duidelijk zijn dat het nieuwe stelsel niet alleen extra onzekerheid creëert over toekomstige canonverplichtingen, maar ook over de te verwachten verkoopprijs van een erfpachtrecht.<br>Dit zal financierbaarheid niet bevorderen, maar beperken. Het leidt dus tot een verergering van probleem 4 van paragraaf 2: de moeizame financierbaarheid van erfpachtwoningen | **Afkopen** |

| | | |
|---|---|---|
| | door banken.<br><br>2.3 Erfpacht 50 jaar vooruitbetalen moet te allen tijde mogelijk worden<br>De mogelijkheid om de canon voor 50 jaar af te kopen zou dan ook niet afgeschaft, maar uitgebreid moeten worden. Erfpachters moeten te allen tijde de erfpacht voor 50 jaar vooruit kunnen betalen. Afkoop is binnen een stelsel van voortdurende erfpacht immers de vorm die nog relatief het meeste zekerheid biedt omtrent toekomstige canonverplichtingen. Nu vormt bij de 50-jarige afkoop het moment van canonherziening aan het einde van een tijdvak een lastig moment. Vooral indien men probeert een woning te verkopen, waarbij een canonherziening aanstaande is. Om deze plooien eruit te halen, zou men het systeem moeten toelaten van de "voortrollende erfpacht". Zo zou een erfpachter wiens canonverplichtingen nu (in 2013) zijn afgekocht tot 2020, de erfpacht moeten kunnen afkopen tot 2063. Het gedeelte tot 2020 is al betaald, voor het gedeelte tot 2063 dient hij dan nog af te rekenen met de gemeente. Door reeds af te kopen ontstaat voor de erfpachter rust omtrent zijn financiële verplichtingen voor de toekomst. Bovendien kan hij zijn erfpachtrecht waarschijnlijk beter verkopen omdat kopers weten dat de canonverplichtingen tot 2020-2063 reeds zijn betaald. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan probleem 3 uit paragraaf 2 van het voorstel, namelijk de onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten.<br><br>3. Kies een reëel canonpercentage<br>*Bij de uitwerking van AB 2013 dient het canonpercentage gebaseerd te zijn op de reële rente, niet op de nominale rente.*<br>*Een opmerking vooraf: Het voorstel hinkt op twee gedachten wat betreft het canonpercentage. Enerzijds wordt gesteld dat dit dient aan te sluiten bij de rente op de vastgoedmarkt. Anderzijds stelt men dat deze de 10-jaars staatsrente zou moeten volgen.<br>De afgelopen jaren hebben laten zien dat de 10-jaars staatsrente harder daalde dan de gemiddelde hypotheekrente. Welke van de twee neemt men nu tot uitgangspunt?<br>*Daarnaast gaat het voorstel uit van nominale rentestanden. De rente op de vastgoedmarkt en de 10-jaars staatsrente zijn immers nominale rentestanden. | **canonpercentage** |

| | | |
|---|---|---|
| | Het CDA vindt dat het canonpercentage gebaseerd moet zijn op de reële rente zonder risico-opslag.<br>*Nominale rente = Reële risicovrije rente + Inflatie + Risico-opslag*<br><br>Oftewel:<br>*Reële rente zonder risico-opslag = Nominale rente - Inflatie - Risico-opslag*<br><br>Stel de nominale rente is 6%, de risico-opslag 1%, de inflatie 3%, dan bedraagt de reële rente dus 2%.<br>De nominale rente is een passende rente in het geval van leningen. Als ik bij de bank € 100.000 leen tegen een nominale rente van 6%, dan betaal ik 6.000 euro rente per jaar. Van deze 6.000 euro is 3.000 euro een vergoeding voor de geldontwaarding. Van de 100.000 euro die ik aan het einde van de looptijd terugbetaal aan de bank, is immers minder waard geworden, in de zin dat men voor die € 100.000 minder kan kopen. Voorts is 1.000 euro een compensatie voor de bank voor het risico dat ik niet terugbetaal. Uiteindelijk is slechts € 6.000 - 3.000 - 1.000 = 2.000 de reële rente, oftewel de vergoeding voor het gebruiken van het geld gedurende dat jaar.<br>In een situatie van gemeentelijke erfpacht is de situatie totaal anders. De gemeente is en blijft eigenaar van de grond. Aan het einde van de looptijd heeft de gemeente hetzelfde stuk grond als aan het begin. De gemeente wordt op die manier gecompenseerd en beschermd tegen inflatie. Hiervoor behoeft de erfpachter dus niet te betalen. Daarnaast loopt de gemeente geen risico dat de grond niet bij haar terugkeert. Zij is en blijft immers eigenaar. Het risico dat de canon niet wordt verkregen is bovendien nihil. De verhaalsrechten van de gemeente als erfverpachter zijn namelijk ijzersterk.<br>Derhalve zou een erfpachtcanon niet meer behoeven te betalen dan een vergoeding voor het gebruik van de grond. Die vergoeding is niet hoger dan een reële risicovrije rente. In bovenstaand rekenvoorbeeld dus geen 6.000 euro, maar 2.000 euro.<br>Dit is ook in lijn met de uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Eén van de uitgangspunten behelst dat de waardestijging van de grond ten goede moet komen aan de gemeenschap, oftewel de gemeentekas. Dit uitgangspunt kan niet anders uitgelegd worden dan dat men de reële waardestijging ten goede te laten wil laten komen aan | **Residuele grondprijsmethodiek** |

| | | |
|---|---|---|
| | de gemeenschap. Als de gemeente als erfverpachter bij huizenbezitters ook wil afrekenen omdat de grond louter door inflatie meer waard wordt, dan vraagt zij immers een vergoeding voor kosten die in het geheel niet gemaakt worden. Als grondeigenaar heeft de gemeente immers geen inflatiekosten.<br>Het uitgangspunt van het Amsterdamse erfpachtstelsel dat waardestijging van de grond toekomt aan de gemeenschap, kan niet anders worden uitgelegd dan dat de gemeente meeprofiteert van de reële waardestijging van de grond. Daarom dienen canonpercentages gebaseerd te zijn op de reële en niet op de nominale rente. Bovendien dient men geen risico-opslag te rekenen, omdat het risico voor de gemeente als grondeigenaar nihil is.<br><br>4. Het voorstel is onduidelijk over de canonberekening<br>*Het voorstel biedt nog onvoldoende helderheid over de wijze waarop de "grondwaarde" wordt berekend.*<br>Het is lastig op de voorgestelde grondwaardeberekening in te gaan, aangezien het voorstel op dit punt niet duidelijk is. Over het canonpercentage is men ook niet duidelijk (zie hierboven onder 3), maar aan het canonpercentage wordt tenminste nog een paragraaf gewijd.<br>Uw college schrijft:<br>"De residuele grondwaardemethodiek kan op iedere locatie op een zelfde wijze worden toegepast. Er wordt hiervoor een rekenformule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. Aan de canonherzieningsprocedure komt geen deskundige meer te pas. Het wordt een eenduidige rekenformule waarbij de afgesproken transactieprijs er 'aan de ene kant in gaat' en de te betalen canon 'er aan de andere kant uit komt'."<br>Eenvoud is aantrekkelijk. Maar is zij in deze ook mogelijk? Wat wordt er bedoeld met de residuele grondwaardemethodiek die op iedere locatie op een zelfde wijze kan worden toegepast? Betekent dit dat de locatie er straks niet meer toe doet?<br>De residuele methode werkt in het algemeen zo dat de grondwaarde tot stand komt door stichtingskosten af te trekken van de waarde die het onroerend goed zou hebben als het in volle eigendom was verkregen. Gaat de formule die men straks maakt ook uit van stichtingskosten? En zo ja, hoe worden straks de stichtingskosten bepaald? Gaat men uit van het aantal vierkante meters van een woning, ongeacht de buurt of de staat van de woning? Of speelt de staat van de | **Woningverbetering**<br><br>**Gelijkheidsbeginsel** |

| | | |
|---|---|---|
| | woning wel een rol? Als stichtingskosten uniform zijn en louter afhangen van het aantal vierkante meters, dan zou het betekenen dat een investering in de woning (bijvoorbeeld duurzaamheidsverbeteringen of de aanleg van een nieuwe keuken of badkamer) niet resulteert in hogere stichtingskosten. Gevolg is dat de waardevermeerdering ten gevolge van de investering geheel wordt toegerekend aan de grond, hetgeen resulteert in een hogere grondwaarde, en dus een hogere canon. Op die manier zal de koper van een dergelijke woning een lagere koopprijs bedingen op grond van de hogere canon en verdient de woningverbeteraar zijn investeringen niet terug. De investeringen door de bewoner leiden tot een hogere canon (ten gunste van de gemeente), terwijl de verkoopprijs van de woning per saldo gelijk blijft. Dit zou erg ontmoedigend zijn voor investeringen in de eigen woning.<br>Of voorziet de nieuwe systematiek wel in woningspecifieke stichtingskosten per vierkante meter? Zo ja, wie bepaalt op welke wijze wat voor stichtingskosten men hanteert? Hangt dit af van de buurt? In hoeverre kun je de kwaliteiten van een locatie naar buurt bepalen? Ook binnen een buurt zijn er toch verschillen? Is hier dan niet alsnog maatwerk nodig? Kan een burger bezwaar maken tegen de stichtingskosten die worden gehanteerd? En hoe verhoudt dat maatwerk en dat bezwaar zich tot die eenvoudige formule? Komen die drie deskundigen die net zijn afgeschaft straks alsnog weer door de achterdeur naar binnen?<br>Vooralsnog ziet de CDA-fractie Amsterdam dan ook niet in hoe een zeer eenvoudige rekenformule in de praktijk zou werken. Het lijkt erop dat een zeer eenvoudige formule de werkelijkheid zodanig geweld aandoet dat zij bijvoorbeeld investeringen in de eigen woning ontmoedigt. Wil men dergelijke effecten voorkomen, dan moeten in de formule dermate subjectieve factoren zoals locatiewaarde en staat en luxe van de woning worden meegenomen, dat alsnog de eenvoud en transparantie niet wordt bereikt die men beoogt.<br><br>5. Hoe verhoudt deze herziening zich tot herzieningen voor bedrijven en woningbouwcorporaties?<br>*De markt voor koopwoningen op erfpacht kan niet los gezien worden van de markt voor corporatiewoningen en bedrijven. Daarom is het de vraag of voor andere* | **Inspraakprocedure** |

| | | |
|---|---|---|
| | *sectoren dezelfde systematiek gevolgd kan worden.*<br>Het CDA hecht eraan dat erfpacht niet alleen voor huiseigenaren transparant is, maar ook voor andere erfpachters. Het is de vraag op welke wijze de erfpacht hier wordt aangepast. Het CDA wacht af met welke voorstellen uw college op dit punt gaat komen.<br><br>6. Kom in de uitwerking met rekenvoorbeelden<br>*De AB2013 mogen niet ingevoerd worden, zolang niet volstrekt zeker is dat zij niet tot hogere lasten voor de erfpachters zullen leiden.*<br>De voorstellen zijn nog erg schetsmatig. Erfpacht is voor huizenbezitters in veel gevallen reeds een relatief duur gebruik van grond. Het CDA hecht eraan dat door dit stelsel de kosten voor erfpachters niet verder oplopen.<br>Daarom zal uw college bij de uitwerking rekenvoorbeelden moeten bieden, die tonen hetgeen de AB2013 *in concreto* gaan betekenen voor de Amsterdamse huizenbezitter. Hierbij zou de CDA-fractie Amsterdam in elk geval prijs stellen op een kostenvergelijking van de AB 1996, AB 2000 en AB 2013 in een aantal scenario's.<br>Hierbij dienen verschillende buurten, woningoppervlaktes, inflatie- en rentestanden te worden onderzocht.<br><br>Wij zouden willen weten:<br>Wat zou iemand die in 1970/1980/1990/1995/2000/2005/2010 in buurt A/B/C/D/E/F/G/H/I/J/K/L/M/etc. een erfpachtrecht verkreeg tegen een transactieprijs van € 100.000/120.000/140.000/160.000/180.000/200.000/220.000/240.000/260.000/280.000/ 300.000/350.000/400.000/450.000/500.000 (eventueel omgerekend van guldens) en een oppervlakte van …. m2 bvo/nvo nu jaarlijks kwijt zijn aan erfpacht als toen de AB2013 hadden gegolden?<br>En hoeveel is dit in vergelijking tot zijn kosten onder de huidige systematiek indien het erfpachtrecht is uitgegeven conform de Algemene Bepalingen 1896, 1915, 1934, 1937, 1955, 1956, 1966, 1994 en 2000?<br>Tevens daaraan toevoegen:<br>hoe ontwikkelt de canon zich voor genoemde varianten bij verschillende inflatie- en rente-ontwikkelingen, met name indien de woning vervolgens opnieuw verkocht wordt in 2015/2020/2025/2030/2035/2040 etc.? | |

| | | |
|---|---|---|
| | Naar de opvatting van het CDA kan er niet voor nieuwe AB2013 worden gekozen,<br>zolang er niet voldoende zekerheid is, dat deze nieuwe erfpachtvoorwaarden niet tot<br>hogere lasten zullen leiden voor de Amsterdamse huizenbezitters.<br>Derhalve zal een cijfermatig inzicht geboden moeten worden in de (veranderingen in)<br>canonverplichtingen die de AB2013 met zich meebrengen in vergelijking met het huidige stelsel.<br>We hopen dat uw college deze zes punten zult meenemen in de uitwerking van de<br>voorstellen. | |
| 1 | Geachte heer/mevrouw, ik ben absoluut tegen het voorstel voor nieuwe erfpachtsvoorwaarden. De huizenmarkt zit inmiddels zo op slot dat de overdrachtsbelasting is verlaagd om kopers nog te bewegen om te kopen. Amsterdam zou hier nog eens extra kosten erfpacht bovenop gooien. Ook de financiering welke nu al moeilijk is wordt op deze manier onmogelijk. | **Woningmarkt en woningwaarde** |

# 3 Reacties belangenverenigingen & maatschappelijke organisaties

## 3.1 Stadsdeel Zuid

**Het dagelijks bestuur (van stadsdeel Zuid, redactie) heeft in een eerder schrijven van 14 mei 2012 op voorhand aangegeven waaraan volgens haar in de nieuwe Algemene Bepalingen 2013 (AB 2013) tegemoet moesten komen.**
**De belangrijkste grieven van het Dagelijks Bestuur Zuid betroffen de slechte voorspelbaarheid van de hoogte van de canon na een herziening einde tijdvak, het gebrek aan transparantie bij de totstandkoming van de nieuwe canon, de inflexibiliteit tot wijziging van de betalingskeuze en de informatieverstrekking aan erfpachters. Daarbij is gepleit de verlengde afkoop, zoals eerder opgenomen in de Algemene Bepalingen 1994, in de nieuwe voorwaarden weer mogelijk te maken.**
Met het voorstel tot vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt beoogd de voorspelbaarheid, de transparantie en de informatievoorziening rond het erfpachtstelsel sterk te verbeteren.
Voorgesteld wordt in de nieuwe Algemene Bepalingen het aantal betalingsvormen terug te brengen tot alleen de jaarlijks geïndexeerde canon. Door canonbetaling als norm te hanteren, wordt het zichtbaar dat de erfpachter de grond niet koopt, maar dat de erfpachter betaalt aan de gemeente voor het gebruik van de grond. Het college van B&W kan, als daar behoefte aan is, in de toekomst andere betalingsvormen in beleid mogelijk maken. Deze mogelijkheid wordt vastgelegd in de Algemene Bepalingen. Elke koper van een woning met de AB2013 kan dan op het transactiemoment kiezen voor de betalingsvorm die hij/zij wenst.

**Uw College heeft onlangs voorstellen tot aanpassing van erfpachtvoorwaarden voor consultatie vrijgegeven. Onderstaand geven wij u onze standpunten daarop:**
**Voorafgaand aan en gedurende de periode dat een erfpachter een recht in zijn eigendom heeft, weet deze erfpachter waar hij/zij aan toe is. De voorspelbaarheid en transparantie wordt door ons bestuur als positief ervaren;**
**Dit gaat ook op voor het feit dat een erfpachter bij een dalende vastgoedmarkt eventueel in aanmerking kan komen voor een lagere canon dan die voor de verkopende erfpachter van toepassing was. Door erfpachters van bestaande erfpachtrechten in staat te stellen op korte termijn hun erfpachtrecht te laten converteren naar de AB 2013, kan dan een bijdrage leveren aan een positieve afzetbaarheid van woningen;**
Het College van B&W neemt dit ter kennisname aan.

**De rente op rijksleningen, gemeten over 10 jaar, is nogal aan fluctuatie onderhevig. Het dagelijks bestuur schat de kans op een acceptabele rente hoger, als uitgegaan wordt van de gemiddelde rente over de laatste tien jaar.**

Het College van B&W heeft gekozen om de actuele ontwikkeling te volgen omdat een gemiddelde van de afgelopen jaren een voordeel dan wel nadeel voor de erfpachter kan betekenen. Wanneer de staatsrente daalt betekent het gemiddelde in het nadeel van de erfpachter en wanneer de staatsrente stijgt is dit in het voordeel van de erfpachter.

**Door de transactieprijs van de specifieke woning als uitgangspunt te nemen voor het bepalen van de grondprijs c.q. de canon ontstaat het risico dat de indruk wordt gewekt. dat een erfpachter niet alleen de grond, maar ook de woning van de gemeente "leased". Als grondslag voor de formule tot canonberekening wordt door ons de voorkeur gegeven aan een berekening op basis van de gemiddelde m2 grondprijs zoals OGA die per buurt berekent. Dit uitgangspunt voldoet ons inziens eveneens aan het principe transparant en vooraf inzichtelijk voor koper en verkoper.**
Het College van B&W heeft nu bewust niet gekozen voor canonbepaling op basis van een gemiddelde per buurt, omdat:

- Er binnen bouwblokken en buurten aanzienlijke verschillen kunnen zijn tussen woning en grondwaarden, bijvoorbeeld wanneer de ene zijde van een bouwblok uitzicht biedt op een plantsoen of een watergang, en de andere zijde niet; een gemiddelde per buurt werkt dan in het nadeel van verkopers van woningen met een lager dan gemiddelde grondwaarde, en in het voordeel van verkopers van woningen met een bovengemiddelde grondwaarde;
- De totstandkoming van een gemiddelde van verschillende woningtypen en liggingen is minder transparant dan de totstandkoming van de daadwerkelijke overdrachtsprijs voor dat specifieke erfpachtrecht;
- De koper en de verkoper van de woning dan, via hun onderhandeling over de overdrachtsprijs, geen invloed meer zouden hebben op de grondwaarde en de canon;
- De bepaling van een gemiddelde alleen mogelijk is op basis van historische data, die in tijd achterlopen op de marktontwikkelingen (in een dalende markt, zoals nu het geval is, zou het werken met een gemiddelde leiden tot te hoge canons).

**Het hanteren van het uitgangspunt budget-neutraliteit kan tot gevolg hebben, dat het systeem tot onredelijke aanpassingen leidt.**
Het beginsel van budgetneutraliteit wordt beoogd op het totaalniveau van de gehele stad, en niet op het niveau van het individuele erfpachtrecht. Het is dus mogelijk, dat voor erfpachtrechten waarvoor momenteel een relatief hoge canon wordt betaald, in het vernieuwde stelsel een lagere canon wordt betaald, maar ook voor erfpachtrechten waarvoor momenteel een relatief lage canon wordt betaald, in het vernieuwde stelsel een hogere canon wordt betaald.

**Het dagelijks bestuur spreekt zich voor de toepassing van het prijsindexcijfer uit voor handhaving van de norm Consumenten Prijsindex - 1 (CPI-1);**
In de AB2000 wordt de canon niet met de volle inflatie, maar met de inflatie minus één procentpunt geïndexeerd. Daar is in 2000 voor gekozen om te voorkomen dat canons bij hoge inflatie sterk zouden stijgen. Helaas blijkt dit geen goede keuze te zijn. Juist bij hoge inflatie is matiging belangrijk. Een matiging van één procent op bijvoorbeeld een inflatie van 9% heeft echter weinig effect. In tijden van lage inflatie is matiging minder urgent. Dan leidt een correctie van 1% juist tot een relatief sterke matiging, bijvoorbeeld van 1,5% naar 0,5%.

Het is niet de bedoeling om de canon onevenredig hard te laten stijgen in het geval van hoge inflatie. Het College neemt dit bij de verdere uitwerking van de Algemene Bepalingen mee.

**Naast de overgebleven betalingswijze van de jaarlijks indexerende canon zijn wij voorstander van het blijven aanbieden van enige vorm van afkoop. Denkbaar is dat bepaalde groepen erfpachters voor langere tijd niet van plan zijn hun erfpachtrechten ter verkoop aan te bieden (zoals b.v. eigenaar-bewoners die geen wijziging in hun woonbehoefte voorzien). Het dagelijks bestuur verzoekt u aan de mogelijkheid van afkoop uitvoering te geven;**
Het college van B&W kan, als daar behoefte aan is, in de toekomst andere betalingsvormen in beleid mogelijk maken. Deze mogelijkheid wordt vastgelegd in de Algemene Bepalingen.

**Er dient zekerheid te zijn, dat de bestaande fiscale aftrekbaarheid van de erfpachtcanon, niet als gevolg van wijziging van de voorwaarden ter discussie wordt gesteld;**
De gemeente is hierover in overleg met de Belastingdienst. Op basis van de eerste gesprekken is het niet de verwachting dat de aftrekbaarheid van de canon ter discussie komt door de voorstellen voor de AB2013.

**In uw voorstellen is een verwijzing opgenomen om de Algemene Bepalingen 2013 eveneens van toepassing te verklaren op andere bestemmingen dan de woonbestemming, welk uitgangspunt door ons gedeeld wordt.**
**Bovenstaande opmerkingen zijn ter bespreking voorgelegd aan de Commissie Ruimte en Wonen in zijn vergadering van 5 juni jl. Een meerderheid van de leden kon zich vinden in de inhoud ervan met uitzondering van de fracties CDA, Groen Links en ZPB.**

## 3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH)

**Het Amsterdamse argument dat de waardestijging van de grond ten goede moet komen aan de gemeenschap lijkt sympathiek maar is in de praktijk aanvechtbaar. In veel gevallen is de waardestijging sterk te danken aan het goede beheer, onderhoud en investeringsbeleid van de eigenaar van het gebouw.**
In het voorstel tot vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt onderscheid gemaakt tussen de waardestijging van de grond en van de opstal. Het gemeentebestuur is van mening dat de grondwaardetoename niet door een individu, maar door het collectief wordt veroorzaakt. Door het erfpachtstelsel, zoals de gemeente Amsterdam dat hanteert profiteert niet een individu maar de hele gemeenschap. De hele stad profiteert immers van de investeringen met gemeenschapsgeld.

**De aanleiding voor een vernieuwing van het stelsel is volgens het voorstel dat veel partijen het huidige stelsel als complex, onduidelijk en risicovol ervaren. In het voorstel gaat men vervolgens eigenlijk alleen in op de sprong in erfpacht na 50 jaar. De analyse van de problemen die partijen met erfpacht ervaren is daarmee vrij mager, want er speelt veel meer dat niet wordt benoemd.**
In het voorstel tot vernieuwing van het erfpachtstelsel worden meer nadelen genoemd dan alleen de sprong na 50 jaar. Er worden vijf aanleidingen voor vernieuwing genoemd.

**Ook de verantwoording van het nieuwe stelsel is mager. Bij het opstellen van het voorstel heeft men externe partijen geraadpleegd, maar de inhoud en uitkomsten daarvan blijven onvermeld. Dit omdat het nieuwe voorstel (1) zeer ingrijpend afwijkt van de huidige praktijk, (2) drastische effecten kan hebben op de Amsterdamse woningmarkt die niet zijn verkend en (3) naar zich laat aanzien aanzienlijk duurder uitpakt dan de huidige erfpachtcanon. Het is wenselijk de uitkomsten van het overleg met externe partijen als verantwoording op te nemen en aan te geven wat de mogelijke effecten zijn op de woningmarkt, c.q. vastgoedmarkt.**
Het College is het met u eens dat de voorgestelde vernieuwingen sterk afwijken van de huidige praktijk. De verwachte gevolgen op de woningmarkt zijn in het voorstel gepresenteerd. Daarnaast is twee externe adviesbureaus gevraagd hierover een second opinion te geven. De uitkomsten hiervan worden nu aangeboden aan de gemeenteraad en zijn openbaar. De voorstellen zijn met de externe partijen in vertrouwen behandeld en daarom zijn de verslagen van de bijeenkomsten niet openbaar.

**Twee in het oog springende nadelen van het huidige stelsel zijn de eenzijdige vaststelling van de voorwaarden door de gemeente en de afkoopmogelijkheid voor vijftig jaar tegen de volle grondprijs. Dit is een openlijke vorm van woeker, temeer omdat analyses van ASRE en RICS aantonen dat de waarde van een 50-jarige erfpachtovereenkomst in de orde van 75% tot 80% van de grondwaarde ligt.**
Erfpachtvoorwaarden worden altijd door de Gemeenteraad vastgesteld. Dit is een democratisch gekozen orgaan. De grondwaarde zoals de gemeente Amsterdam die hanteert is de afkoopsom voor 50 jaar (vooruitbetaling van de canon). Het College is het met u eens dat de gehanteerde termen kunnen leiden tot verwarring. De volle grondwaarde (eigen grond) is uiteraard hoger dan de grondwaarde/afkoopsom zoals de gemeente Amsterdam deze hanteert.

**De consultatie over aanpassing van het stelsel is op zichzelf een stap vooruit: in het verleden werden aanpassingen niet aan de markt voorgelegd, maar door de gemeenteraad op eigen houtje vastgesteld. Deze eenzijdigheid is in strijd met het hedendaagse consumentenrecht, zeker wanneer dit tot een verslechtering leidt van de positie van de erfpachter. Het is voor Vereniging Eigen Huis dan ook de vraag of de nieuwere erfpachtbepalingen van 2000 en mogelijk 2013 hanteerbaar zijn bij erfpachtherzieningen waarmee bijvoorbeeld de woningconsumenten de komende jaren vanuit de algemene bepalingen 1966 worden geconfronteerd.**
De Gemeenteraad is bevoegd om het erfpachtstelsel te actualiseren en nieuwe Algemene Bepalingen vast te stellen. Dit is wederom door de rechtbank vastgesteld in de SEBA uitspraak van 5 juni jl. Eerder was dit reeds door de rechter vastgesteld in de NLVE uitspraak van maart 2009.

**In de loop der tijd zijn voor de woonconsument een aantal verslechteringen doorgevoerd: de AB 2000 bieden niet meer de mogelijkheid om voor een tweede tijdvak van 50 jaar af te kopen, die van 1994 wel. In de instructie van de erfpachtherzieningen is de depreciatie (een kortingspercentage) na 50 jaar door de gemeente eenzijdig op 25% gezet, waar in de markt 40-50% gebruikelijk is. In de voorstellen wordt deze zelfs afgeschaft. Ook de gemeentelijke taxatie-instructies vormen een inbreuk op het consumentenrecht.**
In 2000 is een aantal verbeteringen (t.o.v. de situatie voor 2000) ingevoerd, die de door VEH veronderstelde nadelen ruimschoots compenseren. Hiertoe behoort onder meer een lager canonpercentage en een andere manier van afkoopsombepaling.
Vooruitbetaling (afkoop) leidt er toe dat erfpachters geen erfpacht meer ervaren. Ook veroorzaakt het grote canonsprongen aan het einde van het tijdvak. Verlengde afkoop (afkoop voor 100 jaar) verbetert dit aspect niet, maar maakt de "zichtbaarheid" van het feit dat een woning op erfpacht staat, alleen maar kleiner.
De depreciatieregels maken geen onderdeel uit van het erfpachtcontract, maar van het gemeentelijke grondprijsbeleid ten behoeve van de gemeentelijke aanbieding bij canonherziening einde tijdvak. De depreciatie wordt in de AB2013 overigens niet afgeschaft, maar verwerkt in de formule.
Er bestaat geen gemeentelijke taxatie-instructie. De taxateurs zijn volledig vrij in het kiezen van hun waarderingsmethode. Dat is wederom door de rechtbank vastgesteld in de SEBA uitspraak van 5 juni jl. en eerder al door de rechter vastgesteld in de NLVE uitspraak van maart 2009.

**De gemeente handelt bij de verhuur van gronden via erfpacht als private partij. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft richtlijnen bepaald voor particuliere erfpachtrechten die ook bij gronduitgifte en bij herziening van erfpachtovereenkomsten door gemeenten zouden moeten worden gehanteerd. De discrepantie tussen het huidige stelsel en die bancaire richtlijn (die gehanteerd moet worden bij hypothecaire financiering) is één van de achterliggende redenen voor het nieuwe voorstel, die echter niet wordt benoemd. De uitkomsten van het onderzoek van de rekenkamercommissie Amsterdam naar erfpachtherzieningen spelen een rol, als ook een uitspraak van het gerechtshof (de zaak Honnebier), die gevolgen kan hebben voor nieuwe herzieningen. Mogelijk heeft het onderzoek dat de ACM uitvoert op verzoek van het CDA nog consequenties (de status daarvan is onbekend).**

De gemeente is in overleg met de banken en het streven is om de voorstellen aan te laten sluiten op de richtlijnen. De gemeente handelt als erfverpachter binnen de kaders van de wet en houdt zich aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

**Het nieuwe Amsterdamse stelsel heeft als primair uitgangspunt dat de hoogte van de erfpacht gebonden wordt aan de huidige eigenaar. Bij verkoop van de woning wordt een nieuwe erfpacht met een nieuwe grondwaardebepaling aan de nieuwe eigenaar opgelegd. Daarbij wordt deze nieuwe grondwaarde direct afgeleid van de transactieprijs. Dit is strijdig met het principe van de vrije overdracht van de erfpacht: de woningeigenaar verkoopt feitelijk de opstal, los van de grond.**
De erfpacht is en blijft vrijelijk overdraagbaar. Het is wettelijk toegestaan om aan de overdracht van een erfpachtrecht gevolgen te verbinden. Gevolg is dat de vergoeding voor het gebruik wordt aangepast aan de ontwikkeling van de grondwaarde. Die vergoeding kan, in een dalende markt zoals de huidige, overigens ook naar beneden worden vastgesteld.

**Het is onduidelijk op basis waarvan de transactieprijs, opstalwaarde en grondwaarde wordt bepaald. De gemeente suggereert dat de grondwaarde en opstalwaarde automatisch wordt afgeleid van de transactieprijs, maar de (stijging van de ) grondwaarde maakt in deze opzet eigenlijk geen onderdeel meer uit van de transactie tussen koper en verkoper: de koper moet een nieuwe erfpachtcanon krijgen van de gemeente. Deze interactie tussen transactieprijs, opstalwaarde en grondwaarde is in de beschrijving van het stelsel niet helder. Als de transactie alleen over de opstalwaarde gaat, ontbreekt een objectieve maat voor de grondwaarde. Als de koper een deel van de transactieprijs in de vorm van erfpacht aan de gemeente gaat betalen, betaalt hij teveel voor de grond: eerst een bedrag in de transactieprijs aan de verkoper, daarna als een jaarlijkse last aan de gemeente.**
De transactieprijs wordt niet door de gemeente bepaald, maar wordt door de koper en de verkoper overeengekomen. Met de (momenteel in ontwikkeling zijnde) formule die in de AB2013 wordt opgenomen, wordt, op basis van de transactieprijs en de oppervlakte van de woning, een grondwaarde bepaald. De transactieprijs hoeft niet gelijk te zijn aan de opstalwaarde, evenzo hoeft de canon niet de volledige vergoeding voor de grond te zijn. De transactieprijs zal, naast een vergoeding voor de opstal, ook afhangen van de locatie. Hierdoor is het mogelijk uit de transactieprijs de grondwaarde af te leiden. Naar mening van het College is het niet mogelijk dat een erfpachter dubbel gaat betalen voor de grond omdat juist de transactieprijs én de canon op het transactiemoment wordt bepaald. Een te hoge canon zal leiden tot bijstelling van de transactieprijs en daarmee ook de canon.

**Een woningeigenaar die recent aanzienlijk heeft verbouwd en na korte tijd de woning weer verkoopt, om wat voor reden dan ook, zal de waardestijging van zijn investering grotendeels overgeheveld zien naar de grondwaarde (uit stukken bij de nota grondprijsbeleid leiden we af dat dit voor zeker 70 tot 80% het geval zal zijn). Het gevolg hiervan zal zijn dat de hypothecaire financiering van verbouwingen moeilijk, zo niet onmogelijk wordt: het risico van verlies bij verkoop is groot. Het erfpachtstelsel tast dan de kwaliteit van de gebouwde omgeving aan.**
In het nieuwe erfpachtstelsel wordt er bij het berekenen van de canon van uitgegaan dat de woning van nieuwbouwkwaliteit is. Met andere woorden: de gedachte is dat ook de woningeigenaar van bestaande (oudere) woningen woningverbeteringen heeft uitgevoerd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties onderzoekt de gemeente op dit moment de mogelijkheden, om de kwaliteit van de opstal op een goede manier in de formule te verwerken, waardoor goed onderhoud en woningverbetering worden gestimuleerd. Hiermee wordt beoogd dat onderhoud en woningverbetering (evenals nu) blijven renderen en ook hypothecair financierbaar blijven.

**De verkoper heeft in het nieuwe stelsel weinig belang meer bij een hoge transactieprijs wanneer deze goeddeels wordt afgeroomd door de gemeente. Het risico is groot dat woningwaarden hierdoor negatief worden beïnvloed. Het nadelig effect daarvan ligt in de verre toekomst vooral bij de gemeente, maar op de middellange termijn vooral bij de huidige woningeigenaren die (moeten) overgaan op het nieuwe stelsel. Op de korte termijn kan het effect zijn dat de oudere, doorlopende erfpachtovereenkomsten aan waarde winnen. Voor degenen die binnenkort grond afnemen voor nieuwbouw of aan een herziening van de erfpacht toe zijn, zijn de druiven zuur: een mogelijk conjunctureel herstel van de huizenprijzen in de komende vijf tot tien jaar zal ook door de gemeente worden afgeroomd.**
Naar mening van het College zal één van de gevolgen van de voorstellen zijn dat de woningprijzen stabieler worden. Naar mening van het College is dit in het voordeel van de erfpachters en de woningmarkt. Erfpachters profiteren weliswaar minder van stijgende huizenprijzen, zij ondervinden ook minder hinder van dalende huizenprijzen.
Huidige rechten zullen gerespecteerd worden. Het College wil met overgangsregelingen zorgen dat huidige erfpachters kunnen overstappen naar de AB2013 zonder dat er sprake is van waardeverlies.

**De gemeente geeft aan dat in het nieuwe stelsel het canonpercentage waarschijnlijk hoger zal zijn dan nu het geval is en dat de indexering gebeurt met de CPI, waar nu gerekend wordt met CPI min 1 procent. Het effect hiervan is dat de canon over een periode van 50 jaar genomen (netto contant) tientallen procenten hoger uitvalt dan nu het geval is. Deze vorm van een helder en voorspelbaar stelsel wordt door woningeigenaren niet gewaardeerd. De aanpassingen zouden gepaard moeten gaan met een evenredige verlaging van de grondwaarde.**
De gemiddelde woonduur is veel korter dan 50 jaar, in Amsterdam gemiddeld zo'n negen jaar. De indexatie zal daarom doorgaans geen 50 jaar duren. Bij het bepalen van het canonpercentage in de AB2013 zal rekening worden gehouden met het effect van de indexatie.

**Conclusie: het moet heel anders. Het voorstel van B&W moet worden afgewezen: het is niet helder en voorspelbaar, maar ondoorzichtig en maakt woningen onverhandelbaar. Een nieuw stelsel behoeft een betere analyse van de problemen en een transparante afweging van alternatieve oplossingen.**
**Vereniging Eigen Huis pleit voor een stelsel waarin de mogelijkheid van afkoop voor de eeuwigdurende erfpacht wordt aangeboden, zoals veel andere steden kennen, als acceptabel alternatief voor eigen grond. Bij lopende contracten zou die mogelijkheid ook beschikbaar moeten komen, waarbij een grondquote over de WOZ-waarde als basis voor de grondwaardebepaling als de meest gebruikte en transparante methodiek de voorkeur verdient en een depreciatie wordt toegepast. Een dergelijk stelsel maakt Amsterdam aantrekkelijker voor investeerders.**

Met het voorgestelde vernieuwde stelsel wordt het stelsel juist transparanter en beter voorspelbaar, doordat de erfpachter, gedurende zijn woon- en hypotheekperiode niet meer geconfronteerd wordt met een canonherziening. Dit is in het belang van woningverkopers en woningkopers.
Andere gemeenten kennen een systeem van eeuwigdurende afkoop. De gemeenteraad acht dit voor Amsterdam geen wenselijk systeem. De grondwaardestijging (grondwaardeverandering) komt dan niet meer aan de gemeenschap toe maar aan een individu, zoals bij eigen grond.

**Degene die tot nog toe de erfpacht afkochten voor 50 jaar tegen de volle grondprijs verdienen een compensatie, hetzij in de vorm van een terugbetaling van 20 tot 25%, hetzij door omzetting om niet van het tijdvak van 50 jaar naar eeuwigdurend.**
Het College is het met u eens dat de gebruikte termen verwarrend zijn maar de afkoopsom voor 50 jaar is de vooruitbetaling van canon voor deze periode. In het grondprijsbeleid is deze gelijk gesteld aan de door de gemeente gehanteerde grondwaarde. Deze grondwaarde is echter niet de grondwaarde bij eigen grond. Erfpachters hebben dus niet te veel betaald en wisten op grond van het erfpachtcontract dat de betaalde afkoopsom hen gedurende het (resterende) tijdvak vrijwaarde van canonbetaling.

## 3.3 Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

**Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is blij met de constatering van het College van B&W dat het huidige erfpacht systeem niet transparant is en onnodig complex. SEBA en andere belangenvertegenwoordigers van erfpachters roepen dit al jaren en het is jammer dat hier niet al veel eerder gehoor aan is gegeven. Wij gaan ervan uit dat het College van B&W ook de consequenties van deze constatering aanvaardt en de schade die als gevolg van de invoering van het huidige systeem in 2000 is ontstaan zal repareren.**
Het College erkent dat de AB2000 op verschillende punten kan worden verbeterd maar deelt niet de mening dat er schade is ontstaan door de AB2000.

**Op de markt kunnen worden gebracht: volle eigendom, bloot eigendom en erfpachtrechten. In het Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden d.d. 22 mei 2013, kiest het College van B&W er niet voor om een kooprecht van de volle eigendom of de blote eigendom voor de erfpachter op te nemen, zoals het ministerie van BZK gemeenten nadrukkelijk adviseert. SEBA betreurt dit, omdat door het ontbreken van een alternatieve transactiemogelijkheid er geen, of althans onvoldoende, marktwerking bij de prijsvorming van zowel de canon als van het erfpachtrecht optreedt. Door uitsluitend te kiezen voor de mogelijkheid van erfpacht wordt -noodzakelijkerwijs- een complexiteit geïntroduceerd, die de duidelijkheid, helderheid en voorspelbaarheid van het erfpachtsysteem niet ten goede komt. In geen enkele andere gemeente in Nederland is het erfpachtsysteem zo onnodig complex en ondoorzichtig.**
**SEBA is van mening dat erfpachtvoorwaarden Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig behoren te zijn en dat bij het ontwerpen hiervan de erfpachter – de klant – centraal dient te staan. Het voorstel van College van B&W voldoet hier niet aan.**
Verkoop van gronden of eeuwigdurende erfpacht valt buiten de opdracht van de gemeenteraad aan het College. Daarnaast is het College van mening dat er voldoende sprake is van marktwerking omdat de gemeente geen partij is bij de overdracht en prijsvorming van bestaande erfpachtrechten.

**Daarbij zitten in het voorstel enkele grove systematische fouten, systeemfouten, waardoor ook een meer optimale invulling van het voorstel geen soelaas zal bieden. SEBA wijst het voorstel dan ook af en verzoekt het College van B&W om opnieuw naar de tekentafel te gaan en samen met vertegenwoordigers van erfpachters (SEBA, NLVE, VEH) een voorstel voor nieuwe erfpachtvoorwaarden op te stellen. Dit zal het draagvlak van nieuwe erfpachtvoorwaarden zeker ten goede komen!**
De gemeente heeft de afgelopen tijd regelmatig overleg gepleegd met vertegenwoordigers van erfpachters. Er is nu een consultatieronde en er volgt nog een officiële inspraakronde. Daarnaast wordt overlegd met andere belanghebbenden zoals vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, de financiers (banken), verhuurders en intermediairs.

**In de opsomming van problemen (thans vijf) in de huidige erfpachtsystematiek waarvoor in het voorstel oplossingen worden gezocht, dient College van B&W het ontbreken van een eerlijke verdeling van de waarde en de waardeverandering op te nemen. Alleen al gezien de 40 gerechtelijke procedures over erfpacht waarin de**

**gemeente momenteel verwikkeld is (waaronder de collectieve SEBA procedure), mag dit punt niet ontbreken in de uitgangspunten van deze modernisering. Het kan niet zo zijn dat de uitkomst van dit proces van modernisering samengevat luidt: "Iedereen deed een plas en alles blijft zoals het was".**
**De waarde van de bloot eigendom plus de waarde van het recht van erfpacht is gelijk aan de waarde van de volle eigendom. Niet zelfstandig op de markt kunnen worden gebracht: bebouwde (onder)grond zonder rechten op de opstallen en opstallen zonder rechten op de grond. Dit betekent dat er rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen aan volle eigendom, bloot eigendom en het recht van erfpacht. Hier is sprake van marktwaarde.**
**Bebouwde (onder)grond zonder rechten op 'de opstallen, werken en beplantingen' en 'opstallen, werken en beplantingen', zonder rechten op de (onder)grond zijn niet als een afzonderlijke economische eenheid verkoopbaar. Aan bebouwde (onder)grond en aan opstallen, werken en beplantingen kan wel een aandeel in de marktwaarde van de gehele zaak worden toegerekend of toegedeeld. Deze toedeling wordt in de taxatieleer allocatie genoemd. Van groot belang is dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.**
Het College is van mening dat de residuele grondprijssystematiek juist zorg draagt voor een eerlijke toedeling van waarde aan opstal en grond. Investeringen van een erfpachter in de opstal leiden in de residuele grondprijsmethode tot een waardetoename van de opstal. Momenteel wordt onderzocht hoe de kwaliteit van de woning kan worden verwerkt in de formule.

**Na allocatie wordt in de taxatieleer gesproken over een waarde van de afzonderlijke componenten, maar niet over hun marktwaarde. De prijsvorming van bouwkavels verloopt via een ander mechanisme dan het toerekeningsvraagstuk vanuit een geheel object (de zgn. gealloceerde waarde). Bij bouwkavels gebeurt dit sinds begin jaren '90 in de regel met behulp van de residuele-grondwaarde methode. Voor bestaande bouw (bebouwde grond) gelden vergelijkende transacties van de gehele onroerende zaak als maatstaf. Een afsplitsing van grond en opstallen gebeurt normaliter niet. Uit onderzoek blijkt dat in Amsterdam de erfpachtsituatie niet is in geprijsd in de transactieprijzen van huizen.**
**Bij de uitgifte in erfpacht en bij de gealloceerde grondwaarde bij herziening van de canon dient rekening te worden gehouden met het beperkte zakelijk karakter van het erfpachtrecht (de zgn. depreciatie voor beperkingen in het genot van de onroerende zaak en de gebondenheid van de contractpartijen). Depreciatie staat voor het niet geleverde gedeelte van het genot van de onroerende zaak aan de erfpachter, het is beslist geen "korting". Het zou onredelijk zijn indien bij de bepaling van de grondslag voor canonberekening uitgegaan wordt van de fictie als had de erfpachter het volledige genot van de grond. De erfpachtvoorwaarden bepalen immers anders. De gemeente legt bewust beperkingen op in het gebruik om zodoende invloed te houden op de bestemming van de grond.**
**SEBA acht het van zeer groot belang dat de gebruikte uitgangspunten, methoden en maatstaven bij allocatie van waarde met verklarende argumenten worden onderbouwd. In het voorstel van het College van B&W ontbreken deze volledig, zodat alleen al op basis hiervan dit voorstel niet voor verdere behandeling en besluitvorming in aanmerking dient te komen.**

Beperkingen in bestemmingen en gebruik zullen inderdaad leiden tot een lagere waarde van het erfpachtrecht. Door de canon op de transactieprijs te baseren worden deze beperkingen ook ingeprijst in de canon.

**Bij het hanteren van begrippen is het van het grootste belang dat deze eenduidig en juist zijn gedefinieerd. De in de Begrippenlijst bij Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden opgenomen begrippen, voldoen hier niet aan. Het verdiend – ter illustratie - aanbeveling om in een gemoderniseerd erfpachtsysteem te spreken van "gealloceerde grondwaarde na depreciatie" in plaats van "grondwaarde". Het hanteren van verkeerde en vage begrippen is verwarrend en onjuist.**
**De gemeente moet zich, als contractpartij en in het bijzonder ook als overheid, bewust zijn van het niet op de markt gebaseerde karakter van het 'toerekenen' – allocatie - van waarde.**
**Bij uitgifte en bij herziening van de canon dient er in de verdeling van de waarde en van de waardeverandering sprake te zijn van een "fair balance", een eerlijke verdeling. Een andere verdeling bij herziening brengt uitholling van het erfpachtrecht mee. Naar de overtuiging van SEBA is er zeker geen sprake van een fair balance indien (niet limitatief):**
**1. de netto contante waarde van de voortdurende canon hoger is dan de canon grondslag – de gealloceerde grondwaarde na depreciatie;**
**2. er bij gebruikmaking van een nominale rendementseis tevens (jaarlijkse-) indexatie plaats vindt (bijvoorbeeld met de CBS cpi);**
**3. de gealloceerde grondwaarde na depreciatie sneller stijgt of daalt dan de waarde van de gehele onroerende zaak;**
**4. de lasten (canon) wijzigen zonder dat er sprake is van wijziging van de gealloceerde grondwaarde na depreciatie. Indien de rendementseis (canon %) wijzigt op het moment van herziening is hiervan sprake.**
Voor de beoordeling van de bovenstaande aspecten verwijst het College van B&W kortheidshalve naar hetgeen door de rechtbank is vastgesteld in de uitspraak van 5 juni 2013 inzake de door de SEBA aangespannen procedure, waarin de rechtbank de vorderingen van de SEBA heeft afgewezen.

Wanneer de waarde van de in gebruik gegeven grond in de loop van de tijd structureel wijzigt t.o.v. de opstalwaarde, is het niet realistisch om vast te houden aan de verhouding uit het verleden. De gemeente heeft geen zelfstandige rendementseis. Dit zou de erfpachter ook benadelen. Als de gemeente vasthoudt aan een rendement terwijl in de vastgoedmarkt deze verandert, worden erfpachters bevoor- of benadeelt.

Het voorstel voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal nog worden gecontroleerd op het gebruik van de juridisch juiste termen. In het voorstel is gebruik gemaakt van de termen zoals deze in het economisch verkeer worden gehanteerd, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de belevingswereld van de erfpachter.

**Aangezien er in de huidige AB 2000 in ieder geval sprake is van de problemen zoals hiervoor onder 1, 2 en 4 beschreven, is het uitgesloten dat er bij de modernisering sprake is van fair balance indien als uitgangspunt "budget neutraliteit" wordt gehanteerd. Dit uitgangspunt dient het college dan ook los te laten. Budget**

**neutraliteit is ook geen uitgangspunt geweest in het raadsbesluit voor modernisering van het huidige erfpacht systeem.**
Het beginsel van budgetneutraliteit wordt beoogd op het totaalniveau van de gehele stad, en niet op het niveau van het individuele erfpachtrecht. Budgetneutraliteit is een van de uitgangspunten van de voorstellen die nu aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

**De door het College van B&W gehanteerde residuele grondprijs-methodiek bij canon herziening is onjuist en zorgt voor een oneerlijke verdeling van de waardeverandering tussen gemeente en erfpachter. Er is geen enkel theoretisch kader in de vakliteratuur dat gebruik van de residuele methode bij herziening van een erfpacht canon rechtvaardigt. De residuele methode gebruiken bij herziening van de canon is in strijd met het hierboven aangegeven fair balance principe. Daarbij is gebruik van de methode in strijd met een van de principes van het huidige erfpachtstelsel, welke de gemeenteraad in 2012 opnieuw heeft bevestigd: De waardestijging van de grond vloeit naar de gemeentekas en komt daardoor ten goede aan iedereen die in Amsterdam woont, werkt of recreëert [onderstreping SEBA]. In de residuele methode wordt de waardeverandering (dus ook de stijging) van de gehele onroerende zaak aan grond toegerekend. Opmerkelijk is de paragraaf in het voorstel van het College van B&W met de titel "De gemeente deelt in het risico van grondwaardevermindering"(pag. 9). Nota bene, moet de erfpachter ook (een gedeelte van) het risico van verminderde 'grondwaarde' dragen? Gebruik van de residuele methode bij herziening is onjuist, onredelijk en een systeemfout. Het College van B&W gaat met het gebruiken van deze methode de opdracht van de gemeenteraad bovendien ver te buiten.**
De grondwaarde van een perceel wordt bepaald door de waarde van het toegestane gebruik ervan, op de specifieke locatie van het perceel. De residuele methode bepaalt deze gebruikswaarde van de grond, rekening houdend met de kosten voor de opstal, die nodig zijn om de grond op de toegestane wijze te gebruiken. Hierbij is geen sprake van enige tegenstrijdigheid met het bedoelde gemeenteraadsbesluit van 14 maart 2012. De residuele methode rekent niet de waardestijging van de gehele onroerende zaak toe aan de grond, maar slechts dat deel dat geen verband houdt met de waarde van de opstal.

**Het door het College van B&W gehanteerde canonpercentage wordt afgeleid van een onjuiste referentiewaarde. Er is geen enkel causaal verband tussen de maatschappelijke rendementseis die de gemeente wenst te hanteren voor haar investeringen in grondpercelen en de het rendement op de 10-jaars-staatsleningen (de kapitaalmarktrente).**
**Het College van B&W had evengoed de temperatuur van het zeewater kunnen hanteren als referentiewaarde! Gebruik van een nominale rente is daarbij onjuist indien de canon vervolgens nogmaals waardevast is als gevolg van indexatie. In de kapitaalmarktrente is reeds een vergoeding opgenomen voor de inflatieverwachting. Ingeval van indexatie moet de aanvangscanon gebaseerd zijn op een reële rendementseis. Wijzigen van het canonpercentage bij herziening op basis van de kapitaalmarktrente heeft tot gevolg dat de erfpachter het volledige rente- en inflatierisico loopt. Een verhoging van de kapitaalmarktrente heeft bij herziening van de canon een verhoging van het canonpercentage tot gevolg en dus een hogere canon. Bij een gelijkblijvende waarde van het totale onroerend goed wijzigt daarmee wel de canonlast. Dit is onjuist, onredelijk en een systeemfout. De waarde van het erfpachtrecht daalt, terwijl de verhoogde canonopbrengst de**

**waarde van de blote eigendom doet stijgen. Ook indien als gevolg van de rentestijging de waarde van de onroerende zaak daalt draagt de erfpachter in het voorstel het waarde risico hiervan.**
Het College heeft nog in onderzoek op welke wijze het canonpercentage exact bepaald zal gaan worden. Het canonpercentage is overigens geen rendementseis van de gemeente maar de marktconforme verhouding tussen canon en grondwaarde. Bij het bepalen van het percentage wordt mee gewogen dat de canon met de inflatie wordt geïndexeerd. Overigens is het College van mening dat het inherent aan de vastgoedmarkt is dat rentestanden van invloed zijn op de vastgoedwaarde.

**SEBA wijst het gebruik van de kapitaalmarktrente als referentie voor het canonpercentage af, vanwege de willekeur en gebrek aan causaal verband. Het zou beter zijn als de gemeenteraad zich uitspreekt over de lange termijn maatschappelijke rendementseis die ze wil realiseren over haar grondbezit. Daarnaast wijst SEBA het wijzigen van de rendementseis bij herziening van de canon af (het canonpercentage). De bestemming van de grond voor woningbouw vindt plaats voor onbepaalde tijd. De woningen die meer dan 100 jaar geleden gebouwd zijn hebben nog steeds deze functie. Een (zeer) lange termijn rendementseis voor gebruik van de grond past hierbij. Aanpassen aan de waardeverandering is iets anders als aanpassen van de rendementseis. Het maakt het erfpachtsysteem onnodig complex.**
De gemeente heeft geen zelfstandige rendementseis. Dit zou de erfpachter ook benadelen. Als de gemeente vasthoudt aan een rendement terwijl in de vastgoedmarkt deze verandert, worden erfpachters bevoor- of benadeelt. Het canonpercentage is geen rendementseis van de gemeente maar de marktconforme verhouding tussen canon en grondwaarde.

**Omdat erfpacht zakelijke werking heeft en vrij overdraagbaar is wil SEBA contractuele zekerheid bij herziening van de canon. Temeer omdat het College van B&W het transactiemoment wil aangrijpen voor herziening van de canon. Contractuele zekerheid wil zeggen dat de methode en de maatstaven van alle parameters die bij een herziening gebruikt worden in de uitgifte akte vastgelegd worden, het gehele allocatie vraagstuk dus.**
**Zodat voor ieder (nieuw) erfpachtrecht dat in de handel is volstrekt duidelijk is welke gevolgen verbonden zijn aan een transactie, en zonder dat tijdens de looptijd de spelregels kunnen worden aangepast.**
Het College erkent dat alle maatstaven en parameters bekend moeten zijn en daarom wordt de canonformule vastgelegd in de Algemene Bepalingen 2013.

**SEBA denkt dat dit eenvoudig is te bereiken:**
**1. Bij uitgifte van nieuwbouw zijn de vrij op naam prijs bij vol eigendom bekent, alsmede de stichtingskosten en de grondprijs. De erfpachtquote volgt hieruit en kan in de akte worden opgenomen.**
**2. Taxateurs kunnen eenmalig de beperkingen in de nieuwe erfpachtbepalingen taxeren. De depreciatiefactor volgt hieruit en kan in akten opgenomen worden;**
**3. De gemeenteraad kan zich uitspreken over de maatschappelijke reële rendementseis die ze wenst te hanteren op haar grondbezit. De disconteringsvoet voor contante waardeberekeningen van voortdurende canonopbrengsten volgt hieruit en kan in akten opgenomen worden;**

**4. De aanvangscanon bij uitgifte volgt uit de omgekeerde contante waarde berekening van de gealloceerde grondwaarde na depreciatie en wordt in de akte opgenomen;**
**5. Bij verkoop van de woning volgen de gealloceerde grondwaarde, de depreciatie en de nieuwe canon uit de maatstaven die in de akte van uitgifte zijn opgenomen. Deze kan zelfs tot een enkele parameter teruggebracht worden; Voor een evenredige verdeling van de waardeverandering moeten de gebruikte maatstaven gelijk gehouden worden aan de contractuele verhoudingen bij uitgifte. Eventueel kan ook een taxateur de waarde van de gehele onroerende zaak bepalen om tot een nieuwe canon te komen.**
Met bovengenoemd voorstel wordt er voorbij gegaan aan de marktomstandigheden die tussen het moment van uitgifte en herziening kunnen optreden. In het geval van een dalende markt en stijgende bouwkosten wordt de erfpachter zwaar benadeelt. De canon valt in dat geval hoog uit ten opzichte van de marktconforme canon. Het College acht dit niet wenselijk.

**Doordat het huidige erfpachtsysteem niet transparant is en onnodig complex, is de prijsvorming voor erfpachtrechten in Amsterdam al decennia verkeerd. Vast staat dat transactieprijzen voor erfpachtrechten gelijk zijn aan prijzen voor huizen op eigen grond. Afgekochte canon of herziening van de canon hebben geen noemenswaardige invloed gehad op de huizenprijzen.**
Dit is niet juist. Uit het onderzoek van De Goeij bleek dat tot 2006 erfpacht weliswaar van invloed is maar minder dan de gemeente zou verwachten. Gelet op de kritische houding van banken sindsdien, mag verwacht worden de invloed van erfpacht op de prijs toeneemt.

**Nu het College van B&W het erfpachtproduct duidelijker wil positioneren, iets dat SEBA zeer ondersteund, moet wel rekening gehouden worden met de mogelijke schade die bestaande erfpachters oplopen als gevolg van deze "glasnost" – nieuwe openheid. Als productaanbieder is de gemeente primair verantwoordelijk voor de transparantie en duidelijkheid van de erfpacht die in het verleden is uitgegeven. Dat erfpachters jarenlang niet wisten wat ze kochten is daarmee ook voor een belangrijk deel de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het ontbreken van enig publiek toezicht op erfpacht en erfpachtaanbieders maakt die verantwoordelijkheid voor de gemeente alleen maar groter. De gemeenteraad is in deze geen publieke toezichthouder, ze is het besluitvormend orgaan van één van de contractpartijen en eindverantwoordelijke voor het huidige ontransparante en onduidelijke erfpachtproduct.**
**SEBA vraagt het College van B&W en de Raad nadrukkelijk om met de introductie van nieuwe bepalingen, rekening te houden met de economische gevolgen hiervan voor bestaande erfpachters. Een verschuiving van waarde in lopende contracten zet veel hypotheken direct onder water en zadelt verkopers op met een restschuld.**
Het College is het niet eens met de stelling dat de verantwoordelijkheid van de gemeente groter is dan de verantwoordelijkheid die zij tot nu toe heeft genomen. De rechter heeft dit ook in het recente vonnis bevestigd.
Gelijk met de invoering van de nieuwe algemene bepalingen zal het gemeentebestuur een overgangsregeling opstellen. Deze is bedoeld voor erfpachters die vrijwillig willen overstappen naar de nieuwe algemene bepalingen. Uitgangspunt bij de overgangsregeling is dat de erfpachter er niet op achteruit gaat. De exacte inhoud van de

regeling is nog niet bekend. Zodra de overgangsregeling is uitgewerkt, zal deze voor inspraak worden vrijgegeven.

## 3.4 Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)

**De nieuwe canon wordt eenzijdig bepaald aan de hand van door OGA (politiek) vastgestelde parameters; de erfpachter kan hierop geen invloed uitoefenen. Is dit maatschappelijk verantwoord/wenselijk en heeft de erfpachter daar voldoende inzicht in ?**
Voorwaarden worden altijd door de raad vastgesteld. Dit is een democratisch gekozen orgaan. Hetzelfde geldt voor de Algemene Bepalingen en de formule. Alvorens het vernieuwde erfpachtstelsel aan de raad voor te leggen, organiseert het College eerst een consultatieronde. Daarna volgt nog een inspraakprocedure. Vanaf het begin zijn daarnaast de verschillende betrokken partijen (banken, fiscus, notariaat, etc.) meegenomen in de voorstellen. De vaststelling van de Algemene Bepalingen is met voldoende (democratische) waarborgen omgeven.

**Binnen de nieuwe AB 2013 wordt eenzijdig de zogenaamde "volle eigendomswaarde" berekend van het object dat betrokken is in de transactie. De fictie "marktwaarde op basis van volle eigendom (eigen grond)" wordt gebruikt in de berekening, waarbij de volle eigendomwaarde (bestaande uit enerzijds grondwaarde volle eigendom plus de opstalwaarde op basis van nieuwbouw) wordt vastgesteld.**
In deze marktprijs is het feit dat het erfpacht betreft al verwerkt, omdat koper en verkoper ook de prijs voor het object op erfpacht overeenkomen. Het College deelt dan ook niet de mening dat er met dit voorstel wordt uitgegaan van de "volle eigendomswaarde". Het is nadrukkelijk niet de bedoeling eenzijdig de waarde van de woning en canon te bepalen. Door de tussen koper en verkoper overeen gekomen transactieprijs te gebruiken is het juist niet de gemeente maar de markt die de prijs en, indirect, ook de canon bepaald.

**OGA hanteert en hanteerde in de huidige grondwaardeberekeningen voor woningen de residuele grondwaardemethodiek. De berekeningsmethodiek blijft hetzelfde. Aangezien binnen die methodiek de grondwaarde wordt berekend ex btw dient voor de berekening van een nieuwe canon in het nieuwe stelsel AB 2013 ook uitgegaan te worden van een grondwaardeberekening ex btw.**
Het College deelt de mening dat de grondwaarde exclusief BTW de basis hoort te zijn voor de canonbepaling.

**Indien OGA/gemeente geen rekening houdt met een depreciatie vanwege BTW zal o.i. een onterechte waardestijging gerealiseerd (ten koste van de erfpachter) worden in de berekening van de grondwaarde en zal ook een te hoge (onredelijke verrijking door OGA) canonberekening voor de erfpachter worden vastgesteld. In hoeverre OGA daar wel rekening mee heeft gehouden zal duidelijk worden indien wij de financiële paragraaf ontvangen.**
**Voor bedrijfsruimte wordt de grondwaarde ook residueel bepaald en wordt door OGA ook rekening gehouden met een grondwaarde ex btw.**
Zie het antwoord op de vorige opmerking.

**Voor de berekening van de "residuele grondwaarde" wordt uitgegaan van "nieuwbouw", waarbij wordt uitgegaan dat de ondergrond op de transactiedatum**

**maagdelijk beschikbaar is ! Terwijl bij bestaande bouw (het object dat verkocht wordt) sprake is van "beklijfde grond".**
Bij de grondwaardebepaling op basis van de formule zal rekening worden gehouden met het feit dat het bebouwde grond betreft.

**Naar aanleiding van een voorbeeld van een drietal woonhuizen met verschillende "marktwaarden" (wij spreken bewust van "marktwaarden" en niet van "koopprijs" want deze komt subjectief tot stand !) missen wij op dit moment de financiële motiveringen binnen de AB 2013 m.b.t.:**

- **de wijze waarop een normalisatie voor verschillen in kwaliteit van de opstal per object inzichtelijk wordt gemaakt**
- **de toe te passen depreciatiefactoren vanwege erfpacht (t.o.v. eigen grond), voortdurend in gebruik zijn van de grond, beklijfde grond, etc**
- **de bepaling van het juiste aantal vierkante meters GO (gebruikersoppervlak)**
- **op welke wijze wordt in de berekeningen van de marktwaarden rekening gehouden met de toenemende minderopbrengst tussen kleinere en grotere woningen in samenhang met de herbouwwaarde**

Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem de keerzijde kan hebben dat er onvoldoende rekening gehouden kan worden met de kwaliteit en grootte van de woning. Onderzocht wordt of en in hoe verre daar wel rekening mee gehouden kan worden zonder dat dit de helder en eenduidigheid van het systeem aantast. Hierbij past wel de kanttekening dat het meenemen in de formule van de precieze de kwaliteit per woning en woninggrootte niet mogelijk is. Dat zou het stelsel alsnog ingewikkeld en ondoorzichtig maken.
De depreciatiefactor zoals die in het huidige systeem wordt toegepast zal opnieuw worden beoordeeld. Zover relevant zal de depreciatiefactor worden verwerkt in de formule.
Het College is zich er van bewust dat de oppervlakte van de woning, en de wijze waarop deze moet worden vastgesteld, ondubbelzinnig moet worden vastgelegd in de nieuwe Algemene Bepalingen.

**In de marktwaardeberekeningen voor verschillende zaken dient normalisatie plaats te vinden, indien wordt uitgegaan van volle eigendom en residuele grondwaardeberekeningen. Die normalisatie is noodzakelijk bij de start van de marktwaardebepaling van de erfpachtzaak.**
**Deze zijn als volgt:**

a **De feitelijke staat van onderhoud van de opstallen mag geen invloed hebben op de grondwaarde, indien deze afwijkt van een normale staat van onderhoud. Bij slecht onderhoud zou dit (zonder normalisatie) leiden tot een lagere volle eigendomwaarde en dus een lagere grondwaarde; bij uitmuntend onderhoud (zonder normalisatie) dient de volle eigendomswaarde te worden verlaagd;**
b **De erfpachter behoeft geen canon te betalen over de waarde die door eigen investeringen aan de totaalwaarde werden toegevoegd (denk aan groot dakterras dat een aanzienlijke waarde vertegenwoordigt of een fraai aangelegde tuin)**

Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem de keerzijde kan hebben dat de kwaliteit van de woning, waaronder kwaliteit door investeringen van de woningeigenaar, onvoldoende een rol speelt. Onderzocht wordt of en hoe rekening gehouden kan worden met de woningkwaliteit zonder dat dit de helder en eenduidigheid van het systeem aantast. Hierbij past wel de kanttekening dat het meenemen in de

formule van de precieze de kwaliteit per woning niet mogelijk is. Dat zou het stelsel alsnog ingewikkeld en ondoorzichtig maken.

**In de huidige praktijk passen deskundigen tijdens de waardevaststelling van of waardetoerekening aan een erfpachtzaak verschillende depreciatie toe, waarbij depreciatie niet gezien moet worden als een "korting".**
**Hierna zullen wij dat verduidelijken.**
**Wordt een recht van erfpacht geleverd, dan is dat geen volledig eigendom. Een recht van volle eigendom is meer waard dan een recht van erfpacht. Het verschil vormt de basis voor een depreciatie. Depreciatie moet balans brengen tussen de waarde bij vol eigendom en de waarde bij erfpacht met allerhande bepalingen die het genot en gebruik beperken. Er is dus verschil tussen de waarde van een onroerende zaak die niet belast is met erfpacht en een onroerende zaak die wel belast is met erfpacht. Spreken we in het eerste geval over de waarde van de onroerende zaak, meestal de grond, in het andere geval kunnen we het beste spreken over de waarde van de erfpachtzaak, de met erfpacht belaste onroerende zaak.**
Het College is van mening dat juist door de koper en verkoper indirect de canon te laten bepalen op basis van de overeen gekomen transactieprijs, te garanderen dat in de canonbepaling is meegenomen dat het een erfpachtrecht betreft. De koper zal bij het uit onderhandelen van de transactieprijs er immers rekening mee houden dat het object niet op eigen grond staat.

**Depreciatie zorgt ervoor dat erfpacht economisch binnen de grenzen blijft van het eigendomsrecht waarvan het werd afgeleid. In totaal liggen drie gronden aan correcties ten grondslag:**

a. **de duur van de overeenkomst;**
   **is die korter dan eeuwigdurend (eigendom en eeuwigdurende erfpacht kunnen waarderingstechnisch beiden als eeuwigdurend worden beschouwd). Indien sprake is van een overeenkomst korter dan eeuwigdurend zal na ommekomst van elk tijdvak een soort nieuwe start worden gekozen door de erfverpachter, terwijl dat bij eigendom niet het geval is**
b. **beperkende bepalingen;**
   **zoals gedoogverplichtingen, bevoegdheidbeperkingen, verbodsbepalingen, toestemmingsvereisten voor wijziging van bebouwing/bestemming en voorkeursrechten;**
c. **gebondenheid;**
   **partijen zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan hun onderlinge rechtsverhouding en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen.**

**Naast de factoren voor depreciatie is nog een correctiefactor voor het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond. De logica voor dit verschil zit in twee factoren:**

d. **alternatieve aanwending van de grond;**
   **de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen;**
e. **sloop en ontruimingskosten**

**er is veel geld gemoeid om een opstal die in gebruik is te ontruimen, de opstal te slopen en de grond weer bouwrijp te maken.**
Het College is zich bewust van de genoemde argumenten en is van mening, zoals bij de vorige opmerking geantwoord, dat juist het feit dat de koper en verkoper indirect de canon bepalen zorgt dat er mee rekening gehouden kan worden. Wanneer de koper van mening is dat de canon geen recht doet aan de beperkende voorwaarden zal de koper zijn bieding op het erfpachtrecht verlagen waardoor ook de canon lager uitvalt.

**Wij nemen aan dat in beoogde formule binnen de AB 2013 gebruik zal worden gemaakt van het aantal vierkante meters GO voor het object. Door wie worden deze meters objectief bepaald? Wat te doen met inpandige bergingen in de woning c.q. externe bergingen in een kapverdieping of souterrain?**
**Wij weten uit ervaring dat OGA een eigen manier van GO-m2 bepaling hanteert op basis van de in de akte van splitsing genoemde BVO-m2. Uit de praktijk blijkt regelmatig dat deze meters niet kloppen. Het lijkt mij daarom gevaarlijk om deze meters te gebruiken. In eigendomsbewijzen van woonhuizen staan echter ook geen vierkante meters. Hoe worden die objectief bepaald? NEN-2580 meting en door wie?**
Het College is zich er van bewust dat het aantal vierkante meters eenduidig en ondubbelzinnig zal moeten worden bepaald. Bij de nadere uitwerking van de voorstellen krijgt dit uitgebreid aandacht.

**Indien OGA niet op voldoende wijze rekening houdt met eerder genoemde depreciaties zullen aanzienlijke verschillen ontstaan tussen de huidige vigerende canons van bestaande rechten en de nieuw te berekenen canon op grond van de AB 2013. Veel erfpachters zullen in dat geval niet converteren naar AB 2013. Binnen de huidige markt is het overduidelijk dat een hogere canon een lagere marktwaarde van het geheel (erfpachtzaak en opstal) teweeg zal brengen. In het "Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" d.d. 22 mei 2013 is aangegeven dat bij een natuurlijk verloop pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe bepalingen AB 2013 vallen.**
Het College realiseert zich dat wanneer de overgangsregeling niet financieel neutraal uitpakt voor erfpachters zij niet genegen zullen zijn om over te stappen. Het is dan ook de bedoeling dat de overgangsregeling financieel neutraal is voor erfpachters.

**Indien een zittende erfpachter toch wil besluiten eerder te willen converteren, dan hij gecompenseerd willen worden voor het verlies dat hij lijdt omdat de marktwaarde lager wordt door de hogere canon die berekend wordt (AB 2013). In de stukken m.b.t. AB 2013 wordt door OGA aangegeven dat "een regeling wordt voorgesteld" waarin de zittende erfpachter/eigenaar een conversie kan verkrijgen naar de AB 2013. Vervolgens is het mogelijk dat binnen de lopende erfpachttermijn (let op : AB 2013) de lage canon zal gelden vanuit de vorige AB (bv AB-2000). Doordat de nieuwe erfpachttermijn binnen de AB-2013 een nieuwe looptijd kent tot aan de eerstvolgende transactiedatum, zal de erfpachter binnen afzienbare tijd alsnog geconfronteerd worden (bij verkoop) met een nieuwe hogere canon en zal een lagere verkoopwaarde het gevolg zijn van zijn object.**
**Wij verwachten dat in dat geval dat erfpachters niet tot conversie zullen overgegaan. De vertroebeling binnen de woningmarkt van sterk wisselende erfpachtcontracten blijft dan voortbestaan.**

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van het College om aan bestaande rechten voorbij te gaan. Ook bij het overgaan naar de nieuwe Algemene Bepalingen zal het "oude" tijdvak worden gerespecteerd en blijft of de huidige canon tot het einde van dat tijdvak doorlopen of wordt de erfpachter een vergoeding aangeboden voor de eventuele hogere canon tot einde van het "oude" tijdvak.

**Het is van groot belang, voordat de AB 2013 in werking zullen treden, dat de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zich uitspreekt over de financierbaarheid van de huidige bestaande erfpachtrechten (bijvoorbeeld AB 1966, AB 1994 c.q. AB 2000). Indien de NVB aangeeft slechts te willen financieren op basis van de voorwaarden AB 2013, worden alle bestaande erfpachters geconfronteerd met een conversie waarvan we hiervoor de gevolgen hebben besproken. Daarover zal meer duidelijkheid moeten ontstaan.**
De gemeente is in overleg met de banken en het streven is om de voorstellen aan te laten sluiten op de richtlijnen. Het College heeft verder geen invloed, ook niet voor de nieuwe Algemene Bepalingen, op het te voeren beleid van de banken en hun beleid ten aanzien van hypotheekverstrekking.

**De canon wordt vastgesteld als een percentage van de waarde van de erfpachtzaak: het canonpercentage. Opslagen voor risico en administratiekosten op het canonpercentage zijn discutabel en behoren niet thuis binnen een berekening van de canon. Het risicoprofiel van bloot eigendom (erfverpachter) is uiterst beperkt en beide partijen dragen in principe hun eigen administratiekosten.**
**Helaas worden in de praktijk toeslagen gehanteerd en dit dient geëlimineerd te worden in de berekening van de canon. Het feit dat OGA een afdeling erfpachtbeheer (erfpacht uitgeeft) in stand moet houden mag o.i. niet worden afgewenteld op de erfpachter middels een hogere canon. Iedere partij dient (zoals in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is) zijn eigen beheerskosten te dragen.**
**Als uitgangspunt voor de berekening van het canonpercentage wordt in de meeste gevallen genomen de rente op tienjarige Staatsobligaties (nominale rente). Omdat in deze rente een vergoeding is inbegrepen voor inflatie (en een inflatierisicopremie en een administratievergoeding voor de bank), dient deze post uit de rente te worden geëlimineerd, indien de canon ook wordt geïndexeerd.**
**Zo niet, dan is sprake van dubbele inflatievergoeding, die zelfs kan uitlopen op meervoudige inflatievergoeding, indien de canon daarnaast nog wordt herijkt op basis van zogenoemde grondwaardestijging, die voor een deel inflatoir wordt bepaald. Het is verstandig om voor de berekening van de rente enerzijds (nominale rente) en voor de berekening van de inflatie een gemiddelde te nemen over een ruim(er) aantal voorafgaande jaren, omdat dit schommelingen in het canonpercentage dempt. De basis moet zijn de zogenaamde reële rente (nominale rente -/- inflatie).**
**In de thans geraadpleegde stukken van OGA voor AB 2013 wordt gesteld dat het rendement op basis van een 10-jarige staatslening een stabiel gegeven is. Dit een onjuiste beredenering aangezien de kapitaalmarkt van 10-jarige staatsleningen de laatste jaren zeer volatiel is geweest. Binnen 1 kalenderjaar kunnen enorme verschillen optreden in staatsleningrendementen (3,5% begin van een kalenderjaar en 2,6% ca. 8 maanden later).**
Bij het bepalen van het canonpercentage wordt rekening gehouden met de wijze van indexering van de canon. Verder is het College van mening dat de canon een

marktconforme vergoeding voor het gebruik van de grond behoort te zijn. Het College zal onderzoeken op welke wijze het canonpercentage het beste kan worden bepaald om hieraan te voldoen. Hierbij moet worden opgemerkt dat fluctuaties naar mening van het College een marktgegeven zijn, net zoals ook de hypotheekrente aanmerkelijke ontwikkelingen kan doormaken in een relatieve korte tijd.

**Stel dat de gemiddelde (nominale) rente voor tienjarige staatsleningen over 2009, 2010 en 2011 was 3,19%. De gemiddelde inflatie was over deze jaren 1,6%. Het gemiddelde reële rentepercentage is te bepalen als (1+3,19%)/(1+1,6%) - 1 = 1,56%. Stel, er is een opslag voor risico gekozen van 0,75% en voor administratiekosten van 0,1%. Het canonpercentage wordt dan: (1+1,56%) * (1+0,75%) * (1+0,1%) - 1 = 2,43%**
**Merk op dat hier ook de zogenaamde multiplicatieve methode is gebruikt. Dit wil zeggen dat de verschillende percentages (op een bepaalde manier) met elkaar worden vermenigvuldigd. Een alternatieve, en ook vaak gebruikte methode, is de percentages bij elkaar op te tellen. Hoewel die methode (in dit voorbeeld) ongeveer dezelfde uitkomst oplevert (namelijk 3,19% - 1,6% + 0,75% + 0,1% = 0,0244 of 2,44%), is de optelmethode niet helemaal juist. Er wordt in die methode namelijk geen rekening gehouden met het feit dat bijvoorbeeld rentevergoeding ook betrekking heeft op de administratiekosten. Bij de multiplicatieve methode wordt daar wel rekening mee gehouden.**
Het College dankt u voor uw uitleg hoe op basis van de rente op staatsleningen de reële rente kan worden berekend.

**De gekozen methode kan echter voor hele grote verschillen zorgen binnen een bouwblok. Denkt u aan een niet gerenoveerde voormalige huurwoning die door de zittende huurder voor een veel lager bedrag wordt aangekocht (huurder koopt op basis van een leegwaarderatio van stel 80% van de marktwaarde leeg vrij van huur). Versus de naastgelegen soortgelijke koopwoning die door een particuliere eigenaar-bewoner, compleet gerenoveerd, wordt verkocht tegen een aanzienlijke hogere transactieprijs. De grondwaarde voor beide woningen dient gelijk te zijn(uitgaande van dezelfde GO-m2).**
**De laatste verkooptransactie zal direct leiden tot een veel hogere (wellicht onrechtvaardige) canon in vergelijking met de canonberekening van de voormalige huurwoning. Erfpachters worden o.i. gestraft voor gedane investeringen. En dan moet u niet alleen denken aan verfraaiingen in de woning, maar ook aan onderhoudsinvesteringen en verbeteringen in het kader van energiezuinigheid ed.**
Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem de keerzijde kan hebben dat de kwaliteit van de woning, waaronder kwaliteit door investeringen van de woningeigenaar, onvoldoende een rol speelt. Onderzocht wordt of en hoe rekening gehouden kan worden met de woningkwaliteit zonder dat dit de helder en eenduidigheid van het systeem aantast. Hierbij past wel de kanttekening dat het meenemen in de formule van de precieze de kwaliteit per woning niet mogelijk is. Dat zou het stelsel alsnog ingewikkeld en ondoorzichtig maken.

**Het ontnemen van keuzes voor de consument, en dan vooral de afschaffing van de vooruitbetaling (in de volksmond afkoop erfpacht), vinden wij beslist een negatief punt. De gemeente had en kan de erfpachters misschien beter voorlichten door de fictieve jaarlijkse canon op te sturen die volgens de schaduwgrondwaarde eigenlijk**

**verschuldigd zou zijn zodat de erfpachter voelt en weet wat de jaarlijkse canon zou hadden moeten zijn. Ondanks het feit dat hij zelf heeft besloten de canon vooruit te betalen.**
Omdat de woonduur in lengte onvoorspelbaar is, is vooruitbetaling van de canon lastig. Desondanks zal in de Algemene Bepalingen de mogelijkheid opgenomen worden om andere betalingsvormen in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid.

**De vraag rijst in hoeverre bij een horizontale splitsing in appartementen van een object (nog lopend erfpachtrecht met bv. vigerende bepalingen AB 1966, AB 1994 c.q. AB 2000) de nieuwe AB 2013 zullen worden aangezegd. Dit zou een zeer nadelige consequentie zijn voor de projectontwikkelaars. Bij een latere uitponding (huurder gaat weg) zal dan op de transactiedatum (AB 2013) een nieuwe hogere canon worden berekend. Terwijl binnen de "oude erfpachttermijn" de lagere canon bijvoorbeeld nog 35 jaar zou doorlopen op basis van de thans (voor de splitsing) vigerende bepalingen (AB 1966, AB 1994 en AB 2000).**
Ook bij het splitsen in appartementsrechten, en het overstappen op de nieuwe Algemene Bepalingen, zullen de huidige rechten van de erfpachter worden gerespecteerd. De "oude" canon zal tot het einde van het "oude" tijdvak van toepassing blijven of de erfpachter wordt een vergoeding geboden ter hoogte van de hogere canon gedurende het resterende "oude" tijdvak.

## 3.5 Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

**De voorgestelde wijziging is op zich helder en de canon wordt beter voorspelbaar. Ook wordt het voor het grote publiek helderder dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat alleen het opstal bij koop wordt verworven. Eerdere ambtelijke mededelingen vanuit de gemeente dat de wijzigingen in het erfpachtstelsel de corporaties niet raakt, blijken niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Invoering van "verplichte" canon regardeert de corporaties wel degelijk, al was het maar omdat er wijzigingen optreden die de markt voor verkoopwoningen beïnvloedt en de corporaties jaarlijks een kleine 2000 woningen verkopen. Daarnaast maken de corporaties (bijvoorbeeld bij splitsingen en verkoop van sociale huurwoningen) gebruik van afgekocht erfpacht. Momenteel is nog onduidelijk hoe dat in de toekomst wordt ingevuld, alsmede op welke wijze het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting zal worden gevuld, nu de voeding een ander patroon zal volgen.**
De invoering van de AB2013 heeft inderdaad gevolgen voor nieuwe splitsingen in appartementsrechten vanaf medio 2014. Hierover zal het College met u in overleg treden.

**Doordat er vaker canonaanpassingen zullen worden doorgevoerd is het zeer wel mogelijk dat de gemeente op de (middel-) lange termijn meer erfpacht gaat innen. Voor een goede beoordeling van het nieuwe stelsel is globaal inzicht in de opbrengsten noodzakelijk. Doordat er vaker aanpassingen zullen worden doorgevoerd kan de wijziging alleen opbrengstenneutraal zijn t.a.v. het huidige stelsel wanneer de gronduitgifte prijs lager wordt vastgesteld dan nu gebruikelijk. De corporaties pleiten voor meer openheid en transparantie, ook waar het de financiële kant van het erfpachtstelsel betreft.**
Uitgangspunt van het College van B&W is dat de nieuwe Algemene Bepalingen de gemeente geen financieel voor- of nadeel oplevert ten opzichte van het bestaande stelsel en het huidige beleid. De verdere financiële uitwerking zal de komende maanden plaatsvinden, mede naar aanleiding van deze consultatieronde.

**Om de zekerheid voor de erfpachters te vergroten is het van belang dat de formule voor de canon in de Algemene Bepalingen 2013 wordt opgenomen en vastgelegd. Zo wordt voorkomen dat eenzijdig door de gemeente de canon-formule wordt gewijzigd, lopende een tijdvak.**
De gemeente zal de formule vastleggen in de AB2013.

**De gevolgen voor Splitsing en Verkoop van sociale huurwoningen (Convenant) zijn nog onvoldoende duidelijk. Nu zijn er vaste afspraken over afkoop van erfpacht. Ook zijn er afspraken gemaakt over de bestemming van de afkoopsommen van de corporaties (stimuleringsfonds/vereveningsfonds). Deze afspraken zullen moeten worden herzien. Er zijn verkoopcomplexen waarin reeds wordt verkocht en waarin alle woningen voor 50 jaar zijn afgekocht. Door de huidige wijzigingen ontstaat een diffuus beeld en verschillende verkoopmarkten (canon of afkoop).**
Voor alle reeds gesplitste rechten met AB2000 blijven de AB2000 gelden tot het einde van het lopende tijdvak. De invoering van de AB2013 heeft gevolgen voor nieuwe splitsingen vanaf medio 2014. Beoogd wordt dat woningen die onder de AB2013 worden gesplitst, canonbetalend worden. Hierover zal het College met u in overleg treden.

**De overdrachtsbelasting wordt bij iedere transactie bepaald op de opstalwaarde plus de gekapitaliseerde waarde van 50 jaar canon. Dat staat niet in verhouding tot de omloopsnelheid van woningen: iedere 9 jaar weer verkopen.**
De bepaling van de overdrachtsbelasting is een zaak van de Belastingdienst, en niet van de gemeente. De woonduur is ook nu gemiddeld 9 jaar, en ook nu rekent de Belastingdienst de canonkapitalisatie bij voortdurende erfpacht niet op 9 jaar, maar op een oneindige woonduur.

**Binnen één complex of VVE zullen gegeven de voorgestelde wijzigingen verschillende erfpachtrechten moeten kunnen ontstaan met verschillende Algemene Voorwaarden (deels AB 2000 en deels AB 2013). Dit is juridisch moeilijk te realiseren omdat niet alleen het opstal, maar ook het erfpacht dan juridisch moet worden gesplitst – immers bij verkoop van 1 appartementsrecht ontstaat de mogelijkheid om op de nieuwe AB 2013 over te gaan. Dit kan worden ondervangen door een onder-erfpachtsituatie, maar deze is weer moeilijker te financieren. Dit punt verdient in de uitwerking meer aandacht. Feitelijk zal er sprake zijn van een onder-erfpachtrecht (vergelijk KoopGarant). Dit is moeilijker financierbaar en wordt ervaren als ondoorzichtig.**
Het College erkent dit probleem en studeert op verschillende mogelijke oplossingen. De oplossingen zullen de komende periode verder worden uitgewerkt en worden afgestemd met banken en het notariaat.

**De canons van verschillende appartementsrechten binnen een complex zullen uiteen gaan lopen. Niet alle woningen binnen het complex worden namelijk op hetzelfde moment herzien. Hierin schuilt een vorm van rechtsongelijkheid, omdat de kosten voor de grond onder dezelfde appartementen uiteen zullen gaan lopen.**
Het College erkent dit als een gevolg van het aanpassen van de canon op het transactiemoment. Dat de woonlasten binnen een complex kunnen verschillen afhankelijk van het koopmoment is overigens nu ook al zo. Dit is overigens geen rechtongelijkheid omdat voor iedereen het aanpassen van de canon op het transactiemoment op dezelfde wijze plaatsvindt.

**Verder wijzen de corporaties op de fraudegevoeligheid en het gegeven dat door de residuele bepaling van de canon de koper meer grondwaarde betaalt bij een kwalitatief betere woning. Een 'krot' op dezelfde grond zou dezelfde grondwaarde moeten hebben (per m²), maar heeft dat niet in deze methodiek omdat de grondwaarde rechtstreeks wordt gerelateerd aan de verkoopprijs.**
Mede naar aanleiding van deze consultatieronde zal de gemeente onderzoeken op welke wijze het aspect van de kwaliteit van de woning in de formule kan worden verwerkt.

# 4 Verslag en resultaten stemming consultatieronde

## 4.1 Notulen consultatiebijeenkomst

(30 oktober, 19.00 – 21.30, Weesperstraat 113)

### Waarom nieuwe erfpachtvoorwaarden?

Opgemerkt wordt dat niet alleen de procedure voor het vaststellen van de nieuwe canon ingewikkeld is, maar het hele erfpachtstelsel op zich. Als erfpachter moet je je in korte tijd flink verdiepen in het erfpachtstelsel. Als je dit niet doet, dan kan dit betekenen dat je hierdoor flink financieel nadeel lijdt.

Ook wordt opgemerkt dat de gemeentelijke aanbieding vaak veel hoger uitvalt dan een waardering door drie deskundigen. Als je de gemeente vertrouwt en er van uitgaat dat er sprake is van 'behoorlijk bestuur', dan accepteer je de gemeentelijke aanbieding, maar dan kan je canon dus uiteindelijk veel hoger uitvallen dan die van je buurman.

### Uitgangspunten nieuwe voorwaarden

**Vraag**: De formule (die nog nader moet worden uitgewerkt) gaat uit van een standaardisatie van de bouwkosten. Er wordt dus uitgegaan van de aanname dat de bouwkosten overal hetzelfde zijn. In de praktijk zal dit niet zo zijn. Klopt het dan dat een investering van de erfpachter bij de volgende transactie mee zal werken in de bepaling van de nieuwe canon?
**Antwoord**: om dit te ondervangen, willen we bij de formule uitgaan van de nieuwbouwwaarde om de drempelwaarde te bepalen. Als een woning die verkocht wordt niet voldoet aan de nieuwbouweisen, dan gaat de formule toch uit van de bouwkosten voor nieuwbouwkwaliteit. Dit is voor erfpachters het meest voordelig.

**Vraag**: In welk opzicht hebben de voorgestelde maatregelen een positief effect op de Amsterdamse woningmarkt? Is de verkoper niet enorm in het nadeel? Krijgt die niet een lagere prijs, omdat de koper de canon zo laag mogelijk wil houden? Biedt die niet daarom automatisch € 20.000 minder?
**Antwoord**: een overgang naar de AB2013 is niet verplicht, maar kan alleen vrijwillig. De gemeente realiseert zich dat erfpachters niet zomaar overstappen, het moet wel aantrekkelijk zijn. Eventueel zou de gemeente erfpachters bijvoorbeeld kunnen compenseren (al dan niet door middel van een financiële vergoeding). Erfpachters moeten er in het nieuwe systeem financieel in elk geval niet op achteruit gaan.

**Vraag**: Het systeem op hoofdlijnen zoals is uitgelegd is helder, maar waarom is gekozen voor deze variant is minder duidelijk. Waarom is er bijvoorbeeld gekozen voor canonbepaling per perceel, op het moment van transactie? De grondwaarde is voornamelijk afhankelijk van het gebied waar het erfpachtrecht ligt, dus een waardebepaling per perceel kan nooit voor een juiste uitkomst zorgen. Ontstaat er niet nu een lappendeken van verschillende waarden? Beter zou zijn om een kaart van Amsterdam te maken en per gebied een grondwaarde te bepalen, die voor iedereen de basis is voor het canonbedrag.
**Antwoord**: dit voorstel heeft twee nadelen: 1) het canonbedrag is niet te beïnvloeden door koper/verkoper maar wordt eenzijdig opgelegd door de gemeente. 2) Er is in dit voorstel geen ruimte voor maatwerk, dus wat gebeurt er met woningen die uitzonderlijk zijn, zowel in positieve als negatieve zin?

**Vraag**: Zijn de voorstellen voor het nieuwe erfpachtstelsel enkel op koopwoningen van toepassing, of gelden de voorwaarden ook voor huurwoningen? En hoe wordt er omgegaan met eventuele bestemmingswijzigingen van huurwoning naar koopwoning?
**Antwoord**: het voorstel heeft vooralsnog alleen betrekking op koopwoningen, niet op sociale huurwoningen en huurwoningen van particuliere verhuurders. Het beleid ten aanzien van bestemmingswijzigingen moet nog worden uitgewerkt.

**Vraag**: Er zijn twee identieke, naast elkaar gelegen huizen die op hetzelfde moment worden gebouwd. De ene erfpachter verbouwt de woning echter tot een heel luxe woning, de andere woning blijft standaard. Als beide huizen op hetzelfde moment worden verkocht, dan zal het luxe huis duurder zijn, waardoor de canon dus hoger wordt dan die van het andere huis. Maar de grond is toch hetzelfde waard?
**Antwoord**: Voor beide woningen worden inderdaad de bouwkosten genomen voor een nieuwbouwwoning, waardoor de drempel voor beide woningen hetzelfde is en waardoor de canon voor de ene woning hoger uitvalt dan voor de andere.

**Vraag**: Als wordt uitgegaan van nieuwbouwwaarde en de woning is een vervallen krot, kan er in theorie een negatieve grondwaarde ontstaan. Hoe gaat de gemeente hier mee om? Gaat ze dan geld betalen aan de erfpachter?
**Antwoord**: Dit is een theoretische discussie, we gaan er van uit dat dit in Amsterdam niet voorkomt.

**Vraag**: In de uitleg wordt gesproken over tabellen en drempelwaardes, maar de formule is nog niet bekend dus dit moeten we allemaal maar aannemen. Het is lastig discussiëren als deze uitgangspunten nog niet bekend zijn.
**Antwoord**: het gaat bij deze consultatieronde nog niet om getallen, maar om de benadering: daar willen we graag uw mening over. Het is onder meer de gedachte om in de formule uit te gaan van nieuwbouwwaarde, maar de voors en tegens moeten nog verder worden uitgewerkt.

**Vraag:** Tot nu toe wordt veel gesproken over het transactiemoment, maar nog niet over indexatie. Het idee zou zijn om de canon te indexeren met de inflatie. Zou het zo kunnen zijn dat als het CPI-cijfer negatief is, dat de canon dan naar beneden gaat?
**Antwoord:** Daar zullen we later nog uitgebreid op ingaan maar ja: dat is inderdaad mogelijk. De canon volgt daarmee de waarde van het geld.

**Vraag:** Ik koop een woning in Amsterdam en in de volgende 10 jaar daalt de grondwaarde met 20%. Wat gebeurt er dan met de canon?
**Antwoord:** Het hangt af van de CPI of de canon ook naar beneden gaat. De canon daalt dus niet per definitie als de grond minder waard wordt. Vergelijk het met hypotheekfinanciering, hier spreek je ook van tevoren af welk bedrag je per maand betaalt en tegen welke rente. Een bank zal ook niet een deel van de schuld kwijtschelden bij een dalende markt.
**Vraag:** Maar wat als er een transactie plaatsvindt na deze 10 jaar?
Antwoord: Er wordt een nieuwe canon vastgesteld die lager is, omdat de grondwaarde is gedaald. Dit betekent dat een koper meer wil betalen voor de woning. De verkoper krijgt dus geen lagere canon, de koper wel.

Aan de aanwezigen wordt de vraag gesteld waarom zij het oneens zijn met het principe van het bepalen van de canon op basis van de transactieprijs.
Reacties:

- "De grondwaarde is niet verhandelbaar, een erfpachtrecht is verhandelbaar. Vooral het gebruik van het begrip klopt niet."

- "Het komt op mij zo over: ik investeer heel veel in mijn woning, de gemeente houdt zijn hand op en zegt: 'bedankt dat je hebt geïnvesteerd' en int daarna een hogere canon. De erfpachter wordt in feite dubbel gestraft: aan de ene kant heb je veel geïnvesteerd in je woning (en je buurman niet), en daarnaast krijg je ook nog eens een lagere prijs voor je woning omdat de canon hoger ligt."
  **Antwoord:** dit is niet de bedoeling van het nieuwe systeem. We zijn ons bewust van deze ongelijkheid en de formule moet nog worden ontwikkeld. De belangrijkste vraag hierbij is: hoe kom je van transactieprijs naar de grondwaarde en vervolgens naar de canon? Omdat de formule uitgaat van de residuele grondprijsmethodiek, is het bij het opstellen van de formule belangrijk hoeveel het kost om een woning te bouwen. Grondwaardes verschillen per buurt. Als we altijd uitgaan van nieuwbouwwaarde, dan heeft het als nadeel dat een woning die iemand laat verslonzen eigenlijk een lagere drempelwaarde zou moeten hebben. We willen het systeem echter niet nodeloos ingewikkeld maken dus we willen zoveel mogelijk standaardiseren.

## Voorstel t.a.v. canon

**Vraag:** Het canonpercentage zal worden gerelateerd aan de rente op de vastgoedmarkt. Er wordt nu gedacht om het canonpercentage af te leiden van het rentepercentage op 10-jarige staatsleningen. Kan dit betekenen dat het percentage wel jaarlijks kan wisselen?
**Antwoord**: Ja, dit wisselt periodiek, de gedachte is nu eens per jaar, maar tijdens de woonduur heeft het geen invloed op de hoogte van de canon. De invloed van het canonpercentage is alleen te merken op het transactiemoment.

**Vraag:** Geldt dit ook als de rente heel laag is als ik mijn woning koop en op het moment dat ik de woning verkoop heel hoog?
**Antwoord:** Zoals eerder gezegd wijzigt de canon gedurende de woonduur alleen met inflatie. Bij verkoop van de woning zal de canon wel hoger worden vastgesteld. Ook hier kan een vergelijking worden getrokken met hypotheekrente: deze kan ook voor de

woonduur worden vastgezet, maar bij een transactie kan een eventuele koper ook te maken krijgen met een veel hoger percentage.

**Vraag:** De vraag wordt gesteld wat de wethouder er van vindt dat de verkoopprijs lager wordt naarmate het rentepercentage stijgt.
**Antwoord:** Mensen met een koopwoning hebben per definitie last van de renteschommeling, dit type risico loop je als huiseigenaar altijd. Het effect van een lagere koopprijs is ook dat de grondwaarde daalt. De gemeente deelt daarom mee in het risico van grondwaardedaling, dit komt niet alleen voor rekening van de erfpachter. Ter vergelijking: wanneer de grond in vol eigendom is, loopt de huizenbezitter het volledige risico. Hoe groot het nadeel is, is afhankelijk van twee zaken: de ontwikkeling van de vrij-op-naam-prijs en de rentestijging. De nadelen voor de erfpachter worden in het nieuwe systeem ten opzichte van het huidige systeem niet groter, eerder kleiner.

**Vraag:** Waarom kiest u er niet voor om rendement te bepalen op de grond voor de lange termijn?
**Antwoord:** (10)(2e) (10)(2e). Wat je over hebt voor de grond, wordt door de markt bepaald, niet door het rendement dat de gemeente wil maken.

**Vraag:** Waarom wordt er voor gekozen om de canon te indexeren met inflatie? Er werd een vergelijking gemaakt met het kopen van een brood, maar een brood koop je en wordt jouw eigendom, de grond onder je huis niet.
**Antwoord:** Huur wordt ook geïndexeerd met inflatie. Als geld minder waard wordt, gaat de canon omlaag; als geld meer waard wordt gaat deze omhoog. Dit heeft dus niets te maken met de stijging of daling van de grondwaarde gedurende de woonduur.

**Vraag:** Is de rente op de vastgoedmarkt niet een hele onzekere variabele om het canonpercentage aan te relateren? En waarom is hiervoor gekozen, waar zit de koppeling?
**Antwoord:** Het nieuwe systeem gaat uit van slechts canonbetalende rechten. Als men de canon vooruit zou betalen, dan zou dit bedrag gefinancierd moeten worden door een bank. De gemeente financiert als het ware vóór bij een canonbetalend recht. Daarom is het de gedachte om aan te sluiten bij het rentepercentage op leningen. Maar zoals gezegd: dit staat nog niet vast, dit moet nog verder worden uitgedacht.

**Vraag:** Ik heb een vraag over het begrip inflatie en waarom de canon hiermee zou moeten worden geïndexeerd. Er zijn verschillende soorten inflatie, maar beseft u zich dat als iedere instelling in Nederland standaard de inflatie volgt, je daarmee ook extra inflatie creëert? Is het aanpassen van de canon aan de inflatie minus 1% niet veel eerlijker? De gemeente is namelijk geen commerciële instelling.
**Antwoord:** De gemeente stelt voor om de canon met inflatie te indexeren om de canon waardevast te houden.

### Overgang naar nieuwe bepalingen

**Vraag:** Waarom zou een erfpachter willen overstappen naar de nieuwe AB2013?
**Antwoord:** De gemeente heeft in het voortraject gesprekken gehad met verschillende hypotheekbanken. De hypotheekbanken staan positief tegenover het voorstel om de

canon te herzien op het moment van transactie. Het zou goed kunnen zijn dat een hypotheekbank aan de potentiële koper de eis stelt dat op het erfpachtrecht de AB2013 van toepassing moeten zijn. Uw erfpachtrecht wordt daarmee beter verkoopbaar. Daarnaast denkt de gemeente na over compensatie van erfpachters die nu hebben afgekocht of die nu een lage canon betalen.

## Pleidooien

[redacted] (10)(2e)

Het huidige voorstel is zo niet te beoordelen. De financiële paragraaf ontbreekt, maar maakt wel onderdeel uit van de AB2013. We mogen hopen en verwachten dat in de methode van de financiële paragraaf rekening wordt gehouden met een mogelijke depreciatie voor de bestaande erfpachtrechten. Een en ander volgend uit recente jurisprudentie die na 20 jaar procederen tot stand gekomen.

De MVA ziet voorspelbaarheid en meebewegen met een mogelijke waardedaling dan wel stijging als positief. Transparantie is ook voor alle marktpartijen wenselijk. De gekozen methode kan echter zorgen voor grote verschillen binnen een bouwblok. Dit is een grote zorg. Denkt u aan de niet verbouwde voormalige huurwoning die voor een laag bedrag zal worden verkocht versus de naastgelegen soortgelijke koopwoning die door een particuliere eigenaar-bewoner compleet gerenoveerd wordt verkocht tegen een hogere prijs. Dit zal direct leiden tot een veel hogere (wellicht onrechtvaardige) canon. Erfpachters worden gestraft voor gedane investeringen. En dan moet u niet alleen denken aan verfraaiingen in de woning, maar ook aan onderhoudsinvesteringen en verbeteringen in het kader van energiezuinigheid, duurzaamheid e.d.

Voorts zijn wij van mening dat het bepalen van canon op basis van de transactieprijs in plaats van de marktwaarde niet wenselijk is. Hier kan een behoorlijk verschil tussen zitten. Een transactieprijs komt namelijk subjectief tot stand. Het is niet voor niets dat makelaars/taxateurs worden ingeschakeld om de waarde van een woning te bepalen wanneer deze wordt verkocht.

Het ontnemen van keuzes voor de consument, en dan vooral de afschaffing van de vooruitbetaling (in de volksmond afkoop erfpacht), vinden wij beslist een negatief punt. De MVA doet als suggestie bij vooruitbetaling van de canon: de gemeente kan de erfpachters misschien beter voorlichten door de fictieve jaarlijkse canon (per post) op te sturen. De canon die volgens de schaduwgrondwaarde eigenlijk verschuldigd zou zijn zodat de erfpachter voelt en weet wat de jaarlijkse canon zou hadden moeten zijn, ondanks het feit dat hij zelf heeft besloten de canon vooruit te betalen.

**De heer Verheul**
De term 'voorfinancieren' klopt niet: het gaat om huizen die al 75 jaar op erfpachtgrond staan. Het heeft dus niets te maken met voorfinancieren, het is gewoon afromen door de gemeente van wat u nog meer van ons wil hebben.
Verder wil ik u meegeven dat er ook rekening gehouden zou moeten worden met het feit dat erfpachters in feite dubbele belasting betalen voor hun woning: OZB en erfpacht.

**(10)(2e) voorzitter SEBA**

Transparantie is naar mening van SEBA een goed streven.
De gemeente geeft vanavond als reactie op veel gestelde vragen: 'het is ingewikkeld' en 'het is technisch': we moeten daarom constateren dat het nieuwe stelsel nog niet de proef kan doorstaan en dat het nu zeker nog niet transparant is.

De financiële paragraaf mist inderdaad, waardoor we het alleen over uitgangspunten kunnen hebben.
Als we het over de uitgangspunten hebben, dan moet de essentie kloppen. Het moet dan eigenlijk niet uitmaken welke tabellen en welke formule er aan worden gehangen, maar het moet altijd binnen een bandbreedte redelijk en billijk zijn.

Twee uitgangspunten van het nieuwe stelsel voldoen hier niet aan, namelijk:

1. Het toepassen van de residuele methode bij bestaande erfpachtrechten. Deze methode is ontwikkeld voor nieuwbouwwoningen. Wat is er op tegen om, zodra een erfpachtrecht is uitgegeven, de waarde te fixeren en bij canonherziening op zelfde manier de waarde te verdelen? Het enige wat verhandelbaar is, is het erfpachtrecht of het bloot eigendom. De grondwaarde is niet verhandelbaar. Als het gaat om het delen van de waardestijging van de grond, dan zou men verwachten dat de Gemeente de kostprijs bij uitgifte neemt en deze indexeert. De residuele methode gaat hier volledig aan voorbij. Woningeigenaren in Amsterdam krijgen alleen de waarde van de stenen, maar betalen voor veel meer.
2. Het koppelen van de indexering aan de inflatie. De relatie tussen de kapitaalmarkt en erfpacht is dezelfde als een relatie tussen erfpacht en de temperatuur van zeewater. Wij pleiten ervoor dat de gemeenteraad een keuze maakt: wat vindt zij belangrijk, en wat voor rendement wil zij halen op de grond die in erfpacht wordt uitgegeven. Zet dit dan vast voor de duur van het contract. Pas dan weet je als erfpachter echt waar je aan toe bent.

**Aanwezige**

Ik wil graag terugkomen op de gedachte van transactie als aanknopingspunt. Ik ben het eens met de gedachte om bij de transactie een herbepaling te doen. Het is moeilijk om het eenvoudig en fair te houden: deze twee uitgangspunten kunnen moeilijk aan elkaar worden gekoppeld. Ik vind het voorstel niet logisch. Je hebt aan de ene kant een eigenaar van de grond, en aan de andere kant een belanghebbende: de erfpachter. De eigenaar van de grond is degene die het meeste belang heeft bij de canonhoogte, maar bij het bepalen is hij geen partij: dat zijn koper/verkoper.

Het zou simpeler en logischer zijn als de gemeente per gedeelte van de stad bepaalt dat de grondprijs dit waard is, en op basis van de prijs per vierkante meter wordt de canon bepaald. Je bent af van gedoe met transactieprijs. De hoogte van de canon moet niet van individuele transactie afhankelijk zijn, maar van wat grond waard is in de buurt.

Verder mis ik op een aantal punten een toelichting:
1) In het systeem van AB2000 is indexatie ingevoerd om de waardesprong bij einde tijdvak te voorkomen. Is dit wel efficiënt geweest? Zijn de problemen toen niet opgelost?
2) Het voorstel beoogt budgetneutraal te zijn. Op deze bijeenkomst hoor ik dat er nog niets is vastgesteld, dus hoe kunnen we weten dat het budgetneutraal is?

(10)(2e)

**Vraag:** De nieuwe Algemene Bepalingen worden van toepassing per einde tijdvak. Wat mij betreft mag dit niet, waarom vindt de gemeente dat dit wel mag?
**Antwoord:** Dit is gebaseerd op de bevoegdheid die wordt genoemd in de Algemene Bepalingen, om de Algemene Bepalingen te herzien aan het einde van het tijdvak. Dit is een punt dat is aangedragen in de rechtszaak SEBA/Gemeente Amsterdam, in deze zaak wachten wij nog op het oordeel van de rechter.

(10)(2e) voorzitter NVLE

Wat mij opvalt is dat de Wethouder in zijn inleiding zegt dat de gemeente *meedeelt* in de grondwaardestijging. Echter, door gebruik van de residuele methode komt de *gehele waardestijging* ten gunste van de gemeente. Ook de opmerking dat je de opstal koopt en daar dus eigenaar van wordt, klopt niet. Alle woningen waarop geen opstalrecht is gevestigd, zijn eigendom van de gemeente. Je koopt als erfpachter een recht van erfpacht, je wordt daarmee geen eigenaar van de woning.

**Aanwezige**
**Vraag:** Is het de gemeente bekend in hoeveel gevallen er bezwaar is aangetekend tegen de gemeentelijke canonherzieningsaanbieding, met als gevolg dat de canon daarna werd vastgesteld door deskundigen? En is ook bekend in hoeveel gevallen dit heeft geleid tot een lagere canon?
**Antwoord:** De Rekenkamer heeft hier onderzoek naar gedaan, hieruit kwam naar voren dat circa 80% van de erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteert. De deskundigen kwamen per erfpachtrecht gemiddeld € 591,- lager uit.

Waarom kunnen de gemeente en de erfpachter niet samen onderzoek doen naar grondwaarde, door middel van het inschakelen van deskundigen? Het aanbod van de gemeente is altijd veel hoger dan de bepaling door de deskundigen, dit lijkt op onbehoorlijk bestuur. Dit heeft niets met een gebrek aan transparantie te maken; het systeem is gewoon helemaal niet goed.

## 4.2 Resultaten stemmingen tijdens consultatiebijeenkomst

(30 oktober, 19.00 – 21.30, Weesperstraat 113)

Hieronder zijn de resultaten weergegeven van de stemmingen die gehouden zijn tijdens de consultatiebijeenkomst. Wat opvalt in de resultaten is dat bij de meeste vragen de meningen onder de respondenten verdeeld is. Bij de volgende vragen was een meerderheid (geen mening niet meegenomen) het eens met de voorgestelde vernieuwing:

- Het vaststellen van de canon op het transactiemoment
- Het canonbetalend maken van alle rechten
- Indexatie van de canon

Daarnaast is naar voren gekomen dat een goede conversie regeling voor de respondenten van belang is voor overgang naar nieuwe Algemene Bepalingen.

**In welke rol/functie bent u primair aanwezig?**

| | | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|---|
| Erfpachter / geïnteresseerde | | 37,78% | 17 |
| Makelaar | | 8,89% | 4 |
| Notaris | | 15,56% | 7 |
| Financiële sector | | 2,22% | 1 |
| Belangenbehartiger | | 13,33% | 6 |
| Overheid stadsdelen | | 6,67% | 3 |
| Overig | | 15,56% | 7 |
| | **Totals** | 100% | 45 |

**Bent u erfpachter?**

| | | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|---|
| Ja | | 64,58% | 31 |
| Nee | | 35,42% | 17 |
| | **Totals** | 100% | 48 |

**Wat vindt u het grootste probleem?**

| | | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|---|
| Plotselinge stijging woonlasten | | 19,15% | 9 |
| Afgekochte rechten voelen als eigen grond | | 0% | 0 |
| Onvoorspelbaarheid nieuwe canon | | 38,30% | 18 |
| Terughoudendheid banken | | 23,40% | 11 |
| Ingewikkelde procedures nieuw canon | | 19,15% | 9 |
| | **Totals** | 100% | 47 |

**De canonherziening vindt plaats op het moment dat de woning van eigenaar verandert**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Helemaal eens | 16,67% | 8 |
| Neig naar eens | 31,25% | 15 |
| Neig naar oneens | 18,75% | 9 |
| Helemaal oneens | 18,75% | 9 |
| Weet niet / geen mening | 14,58% | 7 |
| **Totals** | 100% | 48 |

**Koper en verkoper komen een transactieprijs overeen op basis waarvan de canon met een formule wordt berekend**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Helemaal eens | 19,15% | 9 |
| Neig naar eens | 14,89% | 7 |
| Neig naar oneens | 21,28% | 10 |
| Helemaal oneens | 31,91% | 15 |
| Weet niet / geen mening | 12,77% | 6 |
| **Totals** | 100% | 47 |

**Alle rechten onder de nieuwe voorwaarden worden canonbetalend**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Helemaal eens | 23,91% | 11 |
| Neig naar eens | 30,43% | 14 |
| Neig naar oneens | 4,35% | 2 |
| Helemaal oneens | 26,09% | 12 |
| Weet niet / geen mening | 15,22% | 7 |
| **Totals** | 100% | 46 |

**Canonpercentage relateren aan de rente op de vastgoedmarkt**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Helemaal eens | 4,88% | 2 |
| Neig naar eens | 21,95% | 9 |
| Neig naar oneens | 19,51% | 8 |
| Helemaal oneens | 31,71% | 13 |
| Weet niet / geen mening | 21,95% | 9 |
| **Totals** | 100% | 41 |

**Canon indexeren met de inflatie**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Helemaal eens | 34,09% | 15 |
| Neig naar eens | 15,91% | 7 |
| Neig naar oneens | 13,64% | 6 |
| Helemaal oneens | 29,55% | 13 |
| Weet niet / geen mening | 6,82% | 3 |
| **Totals** | 100% | 44 |

**Zou u zonder conversieregeling overstappen naar de AB2013?**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Ja | 2,44% | 1 |
| Nee | 70,73% | 29 |
| Weet niet / geen mening | 26,83% | 11 |
| **Totals** | 100% | 41 |

**Zou u naar de AB2013 overstappen als u tot einde tijdvak het recht op uw canon behoudt?**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Ja | 23,26% | 10 |
| Nee | 30,23% | 13 |
| Weet niet / geen mening | 46,51% | 20 |
| **Totals** | 100% | 43 |

**Zou u overstappen naar de AB2013 als hier een vergoeding in geld op basis van het verschil in canon tegenover staat?**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Ja | 41,46% | 17 |
| Nee | 14,63% | 6 |
| Weet niet / geen mening | 43,90% | 18 |
| **Totals** | 100% | 41 |

**Wat vond u van deze bijeenkomst? (multiple choice)**

| | Responses (percent) | (count) |
|---|---|---|
| Goed | 37,50% | 15 |
| Voldoende | 32,50% | 13 |
| Onvoldoende | 17,50% | 7 |
| Slecht | 12,50% | 5 |
| **Totals** | 100% | 40 |