Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Wed 5/19/2021 3:57:22 PM
Subject: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam
Received: Wed 5/19/2021 3:57:43 PM

Hoi (10)(2e),
Veel dank voor de uitgebreide beantwoording van de vragen. Voor nu is dit voldoende. We komen nog terug op een eventueel gesprek
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Directie Mededinging
Autoriteit Consument & Markt
Muzenstraat 41 T: (10)(2e)
2511 WB Den Haag M: (10)(2e)
Postbus 16326 www.acm.nl
2500 BH Den Haag www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over de e-mailbereikbaarheid van de ACM

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 14 mei 2021 13:38
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Hoi (10)(2e),
Onderstaand tref je de beantwoording van de door jullie gestelde aanvullende vragen.

Klopt het dat de in 2016 vastgestelde methodiek voor het bepalen van de grondwaarde en de canon, ook wordt toegepast als in het voortdurende stelsel de termijn afloopt en de canon moet worden herzien? Of bijv. als erfpachters in het voortdurende stelsel een wijziging willen doorvoeren (splitsing, wijziging bestemming, oid)?

Antwoord:
Welke methodiek wordt hier bedoeld? De aanvullende verkoopafdracht door woningcorporaties? Of het beleid voor Grondwaardebepaling Bestaande Erfpachtrechten (bestemd voor alle andere erfpachters die geen woningcorporatie zijn), te raadplegen op: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/921748/1_grondwaardebepaling_bestaande_erfpachtrechten_1.pdf?
Het beleid Grondwaardebepaling Bestaande Erfpachtrechten wordt inderdaad ook gebruikt bij tussentijdse wijzigingen (zowel binnen het voortdurende als het eeuwigdurende stelsel). Ook wordt het gebruikt voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak in het voortdurende erfpachtstelsel, waarbij de erfpachter overigens ook de mogelijkheid heeft tot onafhankelijke derdentaxatie.

Hoe worden bestaande erfpachters geïnformeerd over wijzigingen in de methodiek die de gemeente hanteert voor het berekenen van de grondwaarde en van de canon? (bijv. wijzigingen m.b.t. de depreciatie, het canonpercentage, btw, etc.)?

Antwoord:
Al het vigerende beleid is op de website van de gemeente https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/#h024ca34f-9049-4db1-9a50-94d7461385b1 en in het gemeenteblad https://www.overheid.nl/ te vinden. Algemene beleidsmatige wijzigingen worden over het algemeen niet per brief of e-mail aan alle individuele erfpachters gecommuniceerd.
De meeste woningerfpachters hebben in de praktijk overigens nauwelijks te maken met (beleids)wijzigingen.
Een voorbeeld: het beleid voor bestemmingswijziging wordt nauwelijks toegepast op individuele woningen (want een koopwoning blijft doorgaans decennialang een koopwoning), maar veel vaker voor commercieel vastgoed.
Tweede voorbeeld: Met depreciatie en canonpercentage krijgt de gemiddelde woningerfpachter slechts 1x per 50 jaar (alleen bij het einde van het tijdvak) te maken.

Over de beleidswijzigingen rondom de invoering van eeuwigdurende erfpacht en overstap (die zeer relevant zijn voor alle woningerfpachters) zijn erfpachters vanaf 2016 veelvuldig geïnformeerd (ook persoonlkijk). Zie daarvoor de eerder aan ACM toegezonden informatie en de informatiebrieven in de bijlage bij deze e-mail.
Bij vragen kunnen erfpachters altijd contact opnemen met het informatienummer 14020 of per email met erfpacht@amsterdam.nl. Zie ook https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vraag-klacht/

Hoe kunnen erfpachters in het voortdurend stelsel de canon berekenen die gaat gelden als zij bijv. een woning willen splitsen?

Antwoord:

Dit soort wijzigingen vinden plaats op verzoek van de erfpachter. De erfpachter ontvangt van de gemeente dan altijd een vrijblijvende aanbieding. Ook is het vaak mogelijk om in een voorfase al een indicatieve berekening te ontvangen.
In de praktijk zullen erfpachter-bewoners niet snel gaan splitsen in appartementsrechten. De meeste individuele woningen zijn in de praktijk niet "splitsbaar". Splitsen zal veelal plaatsvinden door professionele partijen zoals vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars.
Bij het splitsen van een object in appartementsrechten (zonder een wijziging van de bestemming) wordt alleen maar de bestaande (al dan niet afgekochte) canon verdeeld over de nieuwe appartementsrechten. De totale canon wijzigt dan niet.
Wanneer echter, gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten, de feitelijke bestemming wijzigt (bijvoorbeeld van bedrijf naar woningen, of van huurwoningen naar koopwoningen) moet gelijktijdig met de splitsing de erfpachtbestemming worden gewijzigd. Die bestemmingswijziging kan tot een canonstijging leiden op basis van het vigerende gemeentelijke grondprijsbeleid.
Voor specifieke bestemmingen (zoals bedrijf of kantoor) zal het berekenen van die canonverhoging altijd maatwerk zijn; voor de wijziging van particuliere huurwoningen naar koopwoningen rekent de gemeente sinds 2017 een grondwaardestijging van 5% van de WOZ-waarde. Dit is te vinden in het Beleid Grondwaardebepaling Bestaande Erfpacht, te raadplegen op:
https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/921748/1_grondwaardebepaling_bestaande_erfpachtrechten_1.pdf

De ACM heeft van de gemeente diverse folders en brieven ontvangen over de overstapregeling. Hoe en wanneer heeft de gemeente de verschillende documenten verspreid? (Per post of lagen ze ergens ter inzage? Persoonlijk geadresseerd? Aan alle erfpachters of aan een specifieke groep?)

De brieven die we hebben gekregen zijn gedateerd in 2019. Zijn erfpachters vóór 2019 ook al individueel aangeschreven?

Antwoord:

Zie de brieven in de bijlage bij deze e-mail uit de periode 2016-2017, waarbij erfpachters persoonlijk zijn geïnformeerd en o.a. uitgenodigd om in te spreken.

Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen erfpachters niet (ook) digitaal te benaderen?

Antwoord:

Dit is niet mogelijk zonder e-mailadressen. Deze werden voorheen niet opgeslagen, bovendien is dit niet toegestaan zonder toestemming van de erfpachter (AVG). Via de website, de rekentool en het Overstapportaal is wel veel (digitale) informatie beschikbaar gesteld.

Wat als mensen niet woonachtig zijn op adres waar erfpacht voor geldt, hebben ze dan toch de informatie over de overstapregeling gekregen?

Antwoord:

Ja, dit komt regelmatig voor. Voor het versturen van de brieven is niet het erfpachtadres gebruikt, maar de gegevens uit het kadaster en het BRP/KVK. De brieven zijn dus verstuurd naar het adres waar de erfpachter staat ingeschreven.

Klopt het dat de veegbrief van november 2019 alleen is verstuurd aan erfpachters die nog geen aanvraag in het overstapportaal hadden gedaan?

Antwoord:

Dat klopt.

In de folders en brieven worden de voordelen van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor 1 januari 2020 uitgelegd. De folders en brieven bevatten geen informatie over de rekenmethode voor het berekenen van de kosten bij overstap. Was die te vinden in het overstapportaal?

Antwoord:

In de brieven werd verwezen naar de rekentool. De rekenmethode is te vinden in het Overstapportaal en in de rekentool. Er is voorafgaand aan het verzenden onderzoek gedaan door een onderzoeksbureau die de brieven vooraf besproken hebben met een groep erfpachters. Op deze manier zijn de brieven afgestemd op de voor erfpachters gewenste informatie en de begrijpelijkheid van de teksten.

Er was ook een rekentool. Kon je met de rekentool alleen een bedrag uitrekenen of zag je ook de methodiek?

Antwoord:

Klopt, in de rekentool is de berekeningsspecificatie in te zien en te downloaden. Er is overigens nog steeds een rekentool, waarin uitgerekend kan worden wat een Overstap kost (met actuele voorwaarden).

Hoe is aan erfpachters duidelijk gemaakt hoe de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht na januari 2020 berekend zouden worden?

Antwoord:

In de verschillende brieven die verstuurd zijn in het kader van de campagne 'Ken je erfpacht' is aangegeven dat de Overstap vanaf 1

januari 2020 fors gaat stijgen. In de brief wordt verwezen naar de website voor meer informatie en staat aangegeven:
"Vanaf 1 januari 2020 kunt u nog steeds een aanvraag indienen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar tegen andere voorwaarden. Deze zijn in de huidige woningmarkt minder gunstig. Waarschijnlijk zullen uw erfpachtkosten dan zeer fors hoger uitvallen."

Hoe konden consumenten inzicht krijgen in het effect van een verandering in de WOZ-waarde op de hoogte van de canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord:

In de rekentool konden erfpachters zelf de WOZ-waarde invullen. Door verschillende WOZ-waardes in te vullen, werd zichtbaar in hoeverre deze van invloed is op de canon en afkoopsom bij Overstap. In het Overstapportaal, waar de erfpachter steeds naar verwezen is, zijn de berekeningen ook zichtbaar en zelf na te rekenen, hierbij is aangegeven dat de WOZ-waarde een component is in de berekening. Ook is in de campagne brieven 'Ken je erfpacht' benoemd dat de WOZ-waarde gebruikt wordt in de berekening bij Overstap.

Kunnen jullie nader toelichten waarom het rekenvoorbeeld uit makelaarsbrochure niet in het consumentenmateriaal opgenomen? (in de e-mail werd aangegeven dat het mogelijk vragen oproept of verkeerd geïnterpreteerd kan worden. Wat wordt daarmee bedoeld? Het voorbeeld lijkt juist heel duidelijk en illustratief).

Antwoord:

Het voorbeeld is mondeling toegelicht tijdens de bijeenkomst, waarbij enkele nuances geplaatst zijn. Onder andere dat een toekomstbeeld niet te geven is, omdat WOZ-waardes in 2025 een heel ander beeld zouden kunnen geven. Of overstappen gunstig is, is daarbij sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie van een erfpachter. De gemeente is niet bekend met deze persoonlijke situatie van de erfpachter, een makelaar die zijn cliënt adviseert vaak wel. Hierdoor is het geven van een algemeen advies voor alle erfpachters niet mogelijk voor de gemeente, en heeft daar zo zorgvuldig mogelijk mee om willen gaan. Onder andere door te investeren in een goede voorlichting van intermediairs (makelaars, notarissen, financieel adviseurs), die deze informatie weer delen met erfpachters.

De doelstelling van het informeren van makelaars, notarissen, financiële adviseurs is altijd geweest dat zij op hun beurt erfpachters kunnen voorlichten en helpen. Om zo nog meer contactmomenten te creëren voor voorlichting over overstap aan erfpachters.

Wordt bij niet-DAEB activiteiten van woningcorporaties peildatum 2015 gebruikt? Wat is hiervan de reden?

Antwoord:

Nee. Bij wijzigingen van erfpachtrechten van de niet-DAEB-BV's gebruikt de gemeente het actuele grondprijsbeleid voor niet-woningcorporaties.

Mogelijk doelt ACM hiermee echter het verkopen van sociale huurwoningen door corporaties. Volgens de Woningwet is dat echter een voor een DAEB toegestane activiteit. Voor deze wel-DAEB-activiteit gelden inderdaad de in 2015 vastgestelde verkoopafdrachten, die overigens wel met de CPI worden geïndexeerd naar actueel prijspeil.

In hoeverre heeft het depreciatiepercentage invloed op de canon? Wat is de reden dat het percentage de afgelopen jaren is verlaagd?

Antwoord:

De depreciatiefactor bepaalt mede de hoogte van de canonstijging. Een voorbeeld: bestemmingswijziging AB2000 (niet-wonen) met stijging erfpachtgrondwaarde € 100.000; depreciatie 10%, netto stijging wordt € 90.000. Canonstijging (bij canonperc. 3,00%) = 90.000 x 3% = € 2.700 (zou zonder depreciatie € 3.000 zijn geweest).

De depreciatiefactor is de afgelopen decennia twee keer aangepast:

- In 2010 n.a.v. het NLVE-vonnis. De rechter oordeelde dat de tot dan toe door taxateurs gehanteerde 40% onvoldoende onderbouwd was. Dit was voor de gemeente aanleiding om ook haar eigen depreciatiefactor (die tot dan toe ook 40% was) nogmaals kritisch te bezien en beter te onderbouwen. Die is toen (met aangepaste onderbouwing) 25% geworden.
- Deze 25% bestond o.a. uit 15% sloop/verbouwkosten, omdat de gemeente tot 2017 rekende met nieuwbouw-grondprijzen, die via depreciatie werden aangepast naar bestaande erfpacht. In 2017 is de gemeente overgestapt (voor bestaande erfpacht) naar residueel rekenen o.b.v. herbouwkosten, waar de sloop/verbouwkosten al in verrekend zaten (de residuele grondprijzen bestaande erfpacht o.b.v. herbouwkosten komen gemiddeld ca. 15% lager uit dan de vóór 2017 gehanteerde nieuwbouwgrondprijzen). Daarom heeft de gemeente in 2017 de sloop/verbouwkosten "verplaatst" van de depreciatiefactor naar de factor herbouwkosten. Netto is de berekening dus hetzelfde gebleven, alleen de sloop/verbouwkosten zijn op een andere plaats in de berekening terechtgekomen. Daardoor is de resterende depreciatiefactor (in de berekening "onderaan de streep" zichtbaar) 10% gebleven (= de sinds 2010 geldende 25%, verminderd met de 15% die nu in de herbouwkosten is opgenomen)
- In 2017 is de depreciatiefactor dus niet verlaagd, maar alleen rekenkundig anders vormgegeven (maar netto gelijk gebleven). Critici van het erfpachtstelsel bestempelen deze netto-neutrale beleidswijziging echter regelmatig als een "verlaging". Overigens is de werking van de depreciatiefactor het afgelopen decennium juist wel verruimd. Tot ongeveer 2010 gold bij het toepassen van de depreciatiefactor bij tussentijdse wijzigingen de "substantieel-regeling": de depreciatiefactor was alleen van toepassing wanneer de wijziging relatief beperkt was in (financiële) omvang. Bij grotere wijzigingen werd daarom in de praktijk vaak geen depreciatie toegepast. Sinds 2010 is deze "substantieel-regeling" echter afgebouwd (sinds 2017 bestaat deze niet meer), waardoor het werkingsgebied van de depreciatiefactor in de praktijk aanzienlijk is verruimd.

Wat zijn precies de argumenten om geen coulanceregeling/hardheidsclausule te hanteren voor erfpachters die spijt hebben dat ze geen gebruik hebben gemaakt van de tijdelijke overstapregeling?

Antwoord:

De vrijwillige Overstapregeling voor woningen is in juni 2017 bekendgemaakt. De overstapregeling is niet tijdelijk. Erfpachters hebben sinds het najaar van 2017 en tot 1 januari 2020 de mogelijkheid gehad om een overstapaanvraag in te dienen onder de gunstige financiële overstapvoorwaarden. Op 7 januari 2020 heeft het college besloten om deze voorwaarden met terugwerkende kracht te verlengen tot 8 januari 2020. Vanaf 8 januari gelden die gunstige voorwaarden niet meer, maar is overstap nog weldegelijk mogelijk.

Erfpachters zijn sinds het voorjaar van 2019 via de publiekscampagne "Ken je erfpacht" geïnformeerd. Erfpachters die nog geen overstapaanvraag hadden ingediend, zijn in november 2019 nogmaals in een persoonlijke brief gewezen op de mogelijkheid van overstap (veegbrief).

Erfpachters hebben daarmee ruim de tijd gehad een overstapaanvraag in te dienen of een aanvraagdatum te registeren.

Bovendien is het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig, er is dus geen sprake van een gedwongen kostenstijging.

De gemeenteraad heeft een zogenaamde 'pardonregeling' overwogen. De uitvoering van de Overstapregeling is dermate complex dat een wijziging, zoals het treffen van een pardonregeling, ongewenst is. Bovendien dienen alle gevallen gelijk behandeld te worden, en leidt dit tot vertraging voor de meer dan 100.000 erfpachters die hun aanvraag wel vóór 8 januari 2020 hebben ingediend.

Ik verwijs ook nog even naar de beantwoording van het raadsadres dat ik jullie op 10 maart jl. toezond.

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9876832/1/09012f97833dc999

Wanneer werd duidelijk dat een groep erfpachters spijt heeft dat ze geen gebruik hebben gemaakt van de tijdelijke overstapregeling?

Antwoord:

In de periode vanaf 8 januari 2020 zijn druppelsgewijs steeds nieuwe aanvragen ontvangen. Tot 1 juni 2020 hebben circa 300 erfpachters gemeld dat zij graag gebruik zouden maken van de voorwaarden van voor 8 januari 2020. Deze verzoeken zijn aan de wethouder voorgelegd ter besluitvorming. Voor de argumentatie van de afwijzing, zie de vraag hiervoor.

Ik verwijs ook nog even naar de beantwoording van het raadsadres dat ik jullie op 10 maart jl. toezond.

Graag zou ik van je vernemen over welke vragen/antwoorden jullie eventueel nog met ons door zouden willen praten in een gesprek. Zullen we daar volgende week, als jullie het intern hebben kunnen bekijken en bespreken, contact over hebben? Ik ben overigens ook vandaag nog bereikbaar mocht je dat willen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e). (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @acm.nl>
Verzonden: woensdag 12 mei 2021 13:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @acm.nl>; (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Hoi (10)(2e),
Dank voor je bericht en de update wat betref de notarissen! We zien graag de antwoorden en hoor graag wanneer een gesprek mogelijk is

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Directie Mededinging
Autoriteit Consument & Markt

Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

T: (10)(2e)
M: (10)(2e)

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over de e-mailbereikbaarheid van de ACM

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 10 mei 2021 11:53
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Ha (10)(2e),
Het duurt iets langer vanwege de vakanties van de afgelopen twee weken. Ik verwacht vandaag alle interne antwoorden binnen te krijgen en dan ga ik die even bekijken en aan jullie toezenden een dezer dagen. Ik bel je dan later deze week voor het maken van een afspraak om de dan nog eventueel openstaande punten te bespreken. Als we daar dan vooraf even contact over kunnen hebben dan kan ik gericht wat expertise van ons bij het gesprek laten aanschuiven.
Ik heb wel nog even een update voor je inzake het dossier notarissen bij overstap. Er hebben zich nu in totaal 16 kantoren gemeld om te worden toegelaten tot het portaal. Die moeten soms wel nog aanvullende stukken aanleveren.
Tot nu toe zijn er daarvan 4 toegelaten tot het portaal. Dit zijn:

- Holtman Notarissen uit Utrecht
- Notaris Bosman uit Badhoevedorp
- MAES Notarissen uit Vlaardingen
- Kurk & Van der Laan uit Zaandam.

Ook liggen er op dit moment 4 kantoren voor bij Ring Amsterdam in het kader van het niet-bindend advies. Deze notarissen hebben een gemotiveerd verzoek gedaan en ook alle benodigde stukken toegezonden. Verwachting is dat die ook de toets kunnen doorstaan en zullen worden toegelaten.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e). (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@acm.nl>
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 10:42
Aan: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@acm.nl>
Onderwerp: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Hoi (10)(2e),
Wij vroegen ons af je al weet wanneer we een afspraak kunnen inplannen? Horen graag.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Directie Mededinging
Autoriteit Consument & Markt
Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag
T: (10)(2e)
M: (10)(2e)
Postbus 16326
2500 BH Den Haag
www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over de e-mailbereikbaarheid van de ACM

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 26 april 2021 21:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Hoi (10)(2e),
De "paar laatste vragen" zijn er toch iets meer dan ik had verwacht ☺. Uiteraard beantwoorden we ze graag maar wellicht dat het iets meer tijd kost, mede gezien het feit dat er deze week veel collega's afwezig zijn vanwege de mei-vakantie. Ik neem volgende week even contact met je op voor het maken van een afspraak.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e). (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@acm.nl>
Verzonden: maandag 26 april 2021 16:24
Aan: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@acm.nl>
Onderwerp: Vragen ACM - gemeente Amsterdam

Beste (10)(2e),
Zoals vanochtend telefonisch besproken stuur ik hierbij de laatste vragen ter afronding van onze analyse. De vragen die wij nog hebben zijn:

- Klopt het dat de in 2016 vastgestelde methodiek voor het bepalen van de grondwaarde en de canon, ook wordt toegepast als in het voortdurende stelsel de termijn afloopt en de canon moet worden herzien? Of bijv. als erfpachters in het voortdurende stelsel een wijziging willen doorvoeren (splitsing, wijziging bestemming,oid)?
- Hoe worden bestaande erfpachters geïnformeerd over wijzigingen in de methodiek die de gemeente hanteert voor het berekenen van de grondwaarde en van de canon? (bijv. wijzigingen m.b.t. de depreciatie, het canonpercentage, btw, etc.)?
- Hoe kunnen erfpachters in het voortdurend stelsel de canon berekenen die gaat gelden als zij bijv. een woning willen splitsen?
- De ACM heeft van de gemeente diverse folders en brieven ontvangen over de overstapregeling. Hoe en wanneer heeft de gemeente de verschillende documenten verspreid? (Per post of lagen ze ergens ter inzage? Persoonlijk geadresseerd? Aan alle erfpachters of aan een specifieke groep?)
  - De brieven die we hebben gekregen zijn gedateerd in 2019. Zijn erfpachters vóór 2019 ook al individueel aangeschreven?
  - Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen erfpachters niet (ook) digitaal te benaderen?
  - Wat als mensen niet woonachtig zijn op adres waar erfpacht voor geldt, hebben ze dan toch de informatie over de overstapregeling gekregen?
  - Klopt het dat de veegbrief van november 2019 alleen is verstuurd aan erfpachters die nog geen aanvraag in het overstapportaal hadden gedaan?
- In de folders en brieven worden de voordelen van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor 1 januari 2020 uitgelegd. De folders en brieven bevatten geen informatie over de rekenmethode voor het berekenen van de kosten bij overstap. Was die te vinden in het overstapportaal?
- Er was ook een rekentool. Kon je met de rekentool alleen een bedrag uitrekenen of zag je ook de methodiek?
- Hoe is aan erfpachters duidelijk gemaakt hoe de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht na januari 2020 berekend zouden worden?
- Hoe konden consumenten inzicht krijgen in het effect van een verandering in de WOZ-waarde op de hoogte van de canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht?
- Kunnen jullie nader toelichten waarom het rekenvoorbeeld uit makelaarsbrochure niet in het consumentenmateriaal opgenomen? (in

de e-mail werd aangegeven dat het mogelijk vragen oproept of verkeerd geïnterpreteerd kan worden. Wat wordt daarmee bedoeld? Het voorbeeld lijkt juist heel duidelijk en illustratief).

- ∀ Wordt bij niet-DAEB activiteiten van woningcorporaties peildatum 2015 gebruikt? Wat is hiervan de reden?
- ∀ In hoeverre heeft het depreciatiepercentage invloed op de canon? Wat is de reden dat het percentage de afgelopen jaren is verlaagd?
- ∀ Wat zijn precies de argumenten om geen coulanceregeling/hardheidsclausule te hanteren voor erfpachters die spijt hebben dat ze geen gebruik hebben gemaakt van de tijdelijke overstapregeling?
- ∀ Wanneer werd duidelijk dat een groep erfpachters spijt heeft dat ze geen gebruik hebben gemaakt van de tijdelijke overstapregeling?

Graag bespreken wij deze vragen in een gesprek. Mijn collega (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) sluit ook aan. Wij horen graag wanneer het jullie schikt. Mochten er onduidelijkheden of vragen zijn laat het ons gerust weten. Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Directie Mededinging
Autoriteit Consument & Markt

Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: (10)(2e)
M: (10)(2e)

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over de e-mailbereikbaarheid van de ACM

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.