Lid klantenpanel	Vragen	Opmerkingen
5.1.2e 5.1.2e	Kan ik inzicht krijgen in hoe de BSQ en herbouwkosten voor mijn specifieke geval tot stand zijn gekomen? Dit is nu niet inzichtelijk waardoor ik de gemeente moet vertrouwen of zij haar werk wel goed heeft gedaan. Als het gaat om veel geld, controleer ik liever dan dat ik vertrouwen geef.	Doordat de gemeente in de formules telkens de hoogte van de variabelen in haar voordeel inschat, bekruipt mij het gevoel dat ik als melkkoe fungeer en verlies ik al mijn vertrouwen in de politiek!
	De formule voor de canon bestaat uit veel variabelen en is niet vastgelegd in de AB2016. De formule kan daarom te allen tijden zomaar gewijzigd worden, met grote consequenties voor de eigenaren van de betreffende woningen. Klopt dat? En Zoja, hoe moet ik als aanstaande koper van een huis op erfpacht hiermee omgaan? Stel ik koop een huis op erfpacht met AB1966, levering vindt plaats over 6 maanden. In die 6 maanden wordt de canonformule aangepast waardoor eeuwigdurende afkoop ineens 20% duurder wordt. Ik heb dan teveel betaald voor het huis want ik ging bij de koop uit van de toen geldende formule. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat kopers niet met onverwachte stijgingen van de canon en eeuwigdurende afkoop worden geconfronteerd?	
	In de formule voor de canon is sprake van een risico opslag van 1,5%. Over de hoogte daarvan is al veel kritiek geweest maar de gemeente doet daar niets mee. De gemeente vindt blijkbaar dat zij een enorm risico loopt dat de erfpachters niet betalen. Dat risico is er in de praktijk niet omdat er heel veel zekerheden worden gegeven aan de gemeente in de erfpachtcontracten. De gemeente heeft al meer dan 100 ervaring met erfpacht en dus ook met (wan)betaling daarvan. Waarom wordt het risico% niet berekend op werkelijke ervaringen in plaats van zomaar een inschatting? Heeft de gemeente al onderzoek gedaan naar de werkelijke wanbetaling op erfpacht, en wat is daaruit gekomen?	
	In de formules wordt uitgegaan van een verwachte inflatie van 2%. Waarom wordt niet de werkelijke inflatie genomen? Inflatie is een variabele in de formule, en kan dus periodiek worden aangepast. Waarom uitgaan van een fictief cijfer als er ook werkelijke cijfers zijn?	
5.1.2e	Is er ook een maximale BSQ?	Allereerst dank voor de organisatie van de bijeenkomst en nog belangrijker de overstapmogelijkheid naar eeuwigdurende erfpacht. De commotie die is ontstaan geeft wel aan dat het onderwerp leeft. Dat is terecht, want het heeft veel impact op huidige maar ook toekomstige erfpachters. De centrale vraag blijft of de afkoopsommen die de Gemeente voorschotelt te begrijpen zijn (zorgvuldig tot stand gekomen) en of ze redelijk zijn. Hier wringt de schoen.
	heeft de Gemeente berekend hoeveel aan opbrengst zij minimaal nidig heeft om gelijkwaardige inkomsten te houden in de toekomst? Indien ja is hier rekening mee gehouden bij het bepalen van het kortingspercentage? In het verlangde, hoe waarborgt de Gemeente dat het geld dat wordt opgehaald door afkoop niet 'verkwanseld' wordt waardoor de afkopers tzt onder een andere noemer toch weer ('canon') gaan betalen?	Vanzelfsprekend mag van erfpachters verwacht worden dat zij rekening hielden met een canonwijziging. Echter door de grote Blackbox die het stelsel is/was, kan het niet zo zijn – althans naar mijn smaak – dat de Gemeente grote groepen huizenbezitters noodgedwongen dwingt de stad te verlaten. Een alternatief – in Amsterdam - is er in veel gevallen niet voor mensen die niet de financiele middelen hebben voor afkoop of een forse stijging van de canon.
	Ik zou graag van de Gemeente willen weten hoe zij tegen haar eigen zorgplicht aan kijkt. De Gemeente wist dat het erfpachtstelsel als een soort zwaard van Damocles kon uitwerken (en vaak ook doet). Toch heeft de Gemeente jaranlang nagelaten daar op te acteren (tot zeg 2014), zodat nu mogelijk duizenden erfpachtens in de problemen gaan komen (bijvoorbeeld een hele grote groep in Buitenveldert in de periode 2034-2036). Daarnaast wordt sinds 2014 in Amsterdam gehandeld op basis van de beschikbare informatie zoals gecommuniceerd door de Gemeente over het nieuwe stelsel. Deze informatie ging er kort gezegd vanuit dat de WOZ 2014 het uitgangspunt zou zijn in een residuele waardeberekening. Hierbij is vaker aangegeven dat gewerkt zou worden met een korting van ten minste 40%. In het voorstel wordt uitgegaan van 10% (de 28% die wordt genoemd laat ik buiten beschouwing – dat is helaas niet meer dan een belediging aan de burger (deze 'korting' wordt louter opgeroepen door vertraging in de uitvoering). Het is dus niet zo gek dat er nu commotie is ontstaan. De markt blijkt achteraf onjuist geinformeerd. De overheid hoort betrouwbaar te zijn en dus doet de Gemeente er goed aan zich te houden aan gedane uitspraken. Ik zou graag de reactie van de Gemeente vernemen.	

	Een korting van 10% is ook overigens niet redelijk. De WOZ gaat uit van de waarde in 100% eigendom. Uit onderzoek (zie bijvoorbeeld https://sites.google.com/site/pietgautier/**erfpacht_reduced.pdf**) blijkt dat de waarde van huizen op erfpacht lager is en wel gemiddeld genomen 10% dan huizen in volle eigendom. Feitelijk wordt dus eigenlijk geen korting gegeven in het voorstel, maar wordt rekening gehouden met de mindere waarde van een erfpachtrecht. Daarnaast zijn nog allerlei argumenten aan te dragen waarom niet tegen 90% van de WOZ afgerekend zou mogen worden, maar die zullen inmiddels genoegzaam bekend zijn. Wat wel duidelijk is, is dat de Gemeente – gelijk aan mijn eerste punt – zich nogmaals zou moeten buigen over het kortingspercentage. Dat de Gemeente per saldo met te hoge waardes werkt volgt ook nog eens uit: https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/nieuws-pers/eeuwigdurende-erfpacht-amsterdam-11-mei-2016.pdf?sfvrsn=0. Aanpassing lijkt geboden, in verneem graag de visie van de Gemeente
5.1.2e 5.1.2e	Bij de berekeningen in het TOOL is GEEN ECHTE KORTING opgenomen. De door de wethouder beloofde korting van de eindbedragen die "*niet met een 1 niet met een 2 en niet met een 3 zou beginnen..*", waarmee hij suggereerde dat die meer dan 40% zou worden, zijn in de eindafrekening vergeten. Bij een substantiële korting zouden afkoopbedragen wellicht op een niveau komen waarbij erfpachters misschien nog wel in staat zijn iets te regelen. Zonder korting is het bezit van een huis op Amsterdamse erfpachtgrond een loden last, een financiële molensteen om de nek. Vraag: Is de wethouder bereid deze omissie recht te zetten?
	In de Bijlmer wil men liever niet wonen, dat hoor je vaak en dat zie je dan ook terug in de rekenvoorbeelden die de Gemeente heeft gegeven. Er zijn betere locaties. In het Inspraakdocument Overstapregeling van januari 2017 zijn voorbeelden opgenomen: het buurtstraatquote is slechts 5%. Maar nu er geld te halen valt, hanteert de Gemeente ineens een hoger percentage. Er wordt nu in mijn buurt een BSQ van mogelijk meer dan 27% genomen. Dat kan toch niet waar zijn. Bovendien is in mijn buurt het leefklimaat echt slecht omdat van 2014 tot 2021 zware bouwactiviteiten plaatsvinden zoals duizenden heipalen heien en duizenden damwanden intrillen voor de Gaasperdammerweg die vlak langs mijn buurt en dwars door Zuidoost loopt. Vraag: Vindt de wethouder het normaal om de grond onder een huis in de Bijlmer ineens 5x zo duur te maken? Is de bandbreedte van het BSQ een onderhandelingsruimte van de wethouder ?
	Neem bij de Overstapaanvraag als uitgangspunt de WOZ-waarde van het jaar dat twee jaar aan de aanvraag voorafgaat. Dat is de algemene regel. Echter het voorstel wil nu een afwijkende termijn van drie jaar voor de overstappers van 2017, omdat de invoering van het stelsel langer duurt dan verwacht. De voorgestelde afwijking van de algemene regel betekent NIET zoals de wethouder wel suggereert dat elke erfpachter een voordeel heeft. Bij een aantal bewoners is de WOZ 1-1-2015 namelijk lager dan die van 1-1-2014. Het lijkt niet meer dan billijk de scherpe kant van deze afwijkende regel weg te nemen door in het laatstgenoemde geval de (lagere) WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 als uitgangspunt van de berekening te nemen. Hier kan een onredelijkheid zo makkelijk opgelost worden. Vraag: Is de wethouder bereid als uitgangspunt van de berekening de laagste van de twee WOZ-waarden te nemen, dus de laagste van de WOZ met peildatum 1-1-2014 en die van WOZ met peildatum 1-1-2015 ?
	Canonbedragen worden door de Gemeente elk half jaar geïnd. In bijna alle documenten van de Gemeente wordt echter gesproken van jaarbedragen van een canonbedrag. In de uitkomst maakt het meer dan 1% verschil uit in het nadeel van de erfpachter ? Vraag: Kan de wethouder bevestigen dat in het TOOL wel goed gerekend wordt met halfjaarlijkse perioden?
5.1.2e	In Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn bij de overstapregeling hoge kortingspercentages toegepast. De wethouder verkondigt 28% korting te geven vanwege marktwaardewerking. In mijn buurt in de Bijlmer heeft deze marktwerking niet plaatsgevonden. Bovendien mag de gemeente een marktwerking geen korting noemen. Vraag: Waarom wil de wethouder de beloofde korting van tenminste 40% niet toepassen bij de overstapregeling?
	Bij het ontwerp van de overstapregeling heeft het college in januari 2016 het volgende vastgelegd: 1. Samenspraak met belanghebbenden. 2. Redelijk en billijk voor de erfpachters. 3. Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas. 4. Inkomsten voor de gemeente moeten op korte termijn tenminste gelijk blijven. Vraag: Waarom is het plan voor de overstapregeling niet in overeenstemming met het ontwerp dat de raad had vastgesteld?
	De achterliggende gegevens over de totstandkoming van de buurtstraatquotes (bsq) zijn door de gemeente niet toegelicht. Vraag: Bent u bereid deze brongegevens openbaar te maken? Vraag: Was u verbaasd toen de bsq uitkwam op 5 – 82%?
	Bij de overstapregeling zou de gemeente de WOZ-waarde peildatum 1-1-2015 moeten nemen. Deze is voor veel erfpachters lager dus gunstiger. Vraag: Waarom heeft u gekozen voor peildatum 1-1-2014?

5.1.2e	Vele erfpachters hebben de rekentool geraadpleegd en zijn geschrokken van de hoge afkoopsommen en canonbedragen. Vraag: De politieke randvoorwaarden van het college 'redelijk en betaalbaar voor de erfpachter' worden niet gehaald. Kunt u dat verantwoorden tegenover de Amsterdamse erfpachters? Vele erfpachters zijn ontsteld over de nieuwe regeling. Het lijkt er op dat een zeer groot deel van de erfpachters financieel niet in staat is de benodigde financiën op te brengen. Ook al stapt men niet over dan nog komt eens het moment dat een nieuw tijdperk met nog hogere erfpacht aanbreekt. Vraag: Kunt u de emoties van erfpachters begrijpen? Waarom heeft u hier geen rekening mee gehouden? Vraag: Staat u open voor de adviezen in de open brief aan de Gemeente van deskundigen 5.1.2e Vraag: Waarom delen de erfpachters niet mee in de waardevermeerdering van de grond? Vraag: Bij welk percentage overstappers acht u de nieuwe regeling een succes?	Geachte heer van der Burg, Wellicht verbaast het u dat vele erfpachters niet 'gelukkig' zijn met het voorstel voor de eeuwige afkoop, als een canon, in mijn geval, stijgt van fl. 600,- naar €4500,- geïndexeerd en vervolgens doorschiet naar, geraamd, €20.000,- of een afkoop van boven de €300.000 maar dan wel dit jaar doen anders stijgt het weer aanzienlijk, nee dan verbaast het mij in ieder geval niet. Het is mij een raadsel waarom de Gemeente niet een faire oplossing biedt, als het al om hoge bedragen moet gaan, ook €10.000 is voor velen aanzienlijk, waarom b.v. niet 2 jaar de mogelijkheid geven om tegen de WOZ van 2014 af te kopen en het totale bedrag in termijnen, maar binnen 10 jaar, te voldoen? Als keurig, wat de overheid wil, de hypotheek is afgelost, moet je nu weer schulden maken om de afkoopsom te betalen, opnieuw weer huurwaardeforfait, als je al de kans krijgt een nieuwe hypotheek af te sluiten. Ook de hogere bouwkosten voor b.v. Gemeente Monumenten wordt niet in de berekening meegenomen. Al mijn bezwaren vindt u terug in de brief die door Corten en De Geer advocaten naar de Gemeenteraad is gestuurd, het lijkt mij dat daar eens zeer zorgvuldig naar gekeken dient te worden. http://cortendegeer.nl/ Het moet niet alleen politiek zijn, velen kochten jaren geleden een huis, dat ze met de prijzen van nu zich niet meer zouden kunnen veroorloven! Dat de Gemeente ook nog wil meeliften op de huidige koopgekte is verwerpelijk. Het menselijk aspect moet ook een rol spelen in de besluitvorming! Met hoopvolle groet,
5.1.2e 5.1.2e	Ik vraag u dan ook de berekeningen van de Grondwaardecommissie niet langer over te nemen en 1 straatquote te hanteren voor heel amsterdam, immers in de WOZ waarde is de locatie al verdisconteerd.	Als lid van het klantenpanel voel ik mij misleid, er is ons altijd voorgehouden dat er een korting gegeven zou worden van 25 tot 40 %. U geeft nu 10 %, en door te schermen met 28% maakt u zich schuldig aan volksverlakkerij. Wat als de WOZ waarde niet was gestegen of zelfs gedaald, dan had uw gegoochel met cijfers zelfs tot een opslag kunnen leiden. Evenzo met de straatquote, het panel kreeg als globale indicatie te horen dat het Centrum net over de 50% zou kunnen gaan , Zuid 40%, Oost 30% en Zuid-Oost 10%. Nu woon ik in Oost, IJburg en mijn straatquote is 68% of nog hoger, de grondwaardecommissie heeft veel uit te leggen want hiermee wordt de grond niet alleen veel te hoog gewaardeerd maar eigent de Gemeente zich ook een groot deel van de opstalwaarde toe. Diefstal dus. Een nadere toelichting is op zijn plaats, in 2008 , de top van de markt,werd de grond op Rieteiland-Oost uitgegeven voor extreem hoge bedragen ondanks het advies van meerdere deskundigen dit niet te doen, ja ook in 2008 wilde de Gemeente cashen en gaf de kopers ook nog eens geen keuze in canon of afkoop, alleen 50 jaar afkoop, basta. In 2011 bij de oplevering van de woning was de verhouding grond /stichtingskosten 5/7, echter door de berekening van grondwaardecommissie wordt dit gewijzigd in globaal 7/3. De prijzen liggen nu weer op ongeveer die van 2008. Dit betekent dat de commissie meent dat de woning die 5 jaar geleden is opgericht nu gebouwd kan worden voor ongeveer 40% minder, inderdaad om te huilen, ook hokus pokus dus met de residuale grondwaarde berekening en ik kan u verzekeren dat alle mogelijke rechtsmaatregelen zullen worden ingezet om deze onteigening te bestrijden

	Mijn tweede verzoek is om woord te houden en minimaal 25 procent echte korting te geven.	Ik heb in 2008 verplicht voor 50 jaar afgekocht het was niet mogelijk om voor een canon te kiezen, Rieteiland-Oost. Het lijkt dan logisch als ik nu wil overgaan op eeuwigdurend canon dit direct kan ingaan en ik het restant van de afkoopsom van 41 jaar krijg teruggestort, de crux zit dus in het feit dat ik in 2008 geen keuzemogelijkheid had!!
	Een laatste verzoek is wat eerlijker het een en ander naar buiten te brengen, op IJburg bijvoorbeeld gaat het niet om 20.000 of 30.000 euro maar menigeen die de afgelopen 10 jaar heeft afgekocht voor 50 jaar moet bij uw plannen alsnog enkele tonnen ophoesten.	
5.1.2e	Hoe zijn de canonpercentages 2,39% tot 4,23% tot stand gekomen (opbouw)?	
	Waarom zijn er verschillende percentages?	
	Waar kan ik de BSQ vinden voor mijn (gedeelte van de) straat?	
	Hoe ziet de residuele grondwaarde berekening er uit in cijfers, welke bouwkosten worden er bijvoorbeeld gehanteerd, methode is mij wel bekend.	
	Van welk gemiddeld inflatiepercentage is de gemeente uitgegaan bij de berekening van de jaarlijkse canon vanaf 2064. Er staat een bandbreedte gegeven, hoe is deze opgebouwd.	
5.1.2e	Waar kan ik uw berekening van onze BSQ vinden zodat ik deze kan controleren?	Wij wonen in een achterstandswijk/stadsvernieuwingswijk van Amsterdam Nieuw-West waar twee/drie jaar geleden tientallen soortgelijke eengezinswoningen zijn opgeleverd. De BSQ is vastgesteld op 49-54%. Voor mij en mijn buren is het een raadsel waarom deze zo hoog is. De BSQ zou een weergave moeten zijn van de grondprijs t.o.v. van de WOZ waarde. De grondprijs wordt vastgesteld door de WOZ waarde te verminderen met de opstalwaarde. Ik heb geïnformeerd bij diverse aannemers wat de herbouwkosten zijn van een woning in onze straat. Als ik deze gegevens doorreken kom ik op een BSQ uit die vele malen kleiner is dan de hierboven genoemde BSQ. Dit roept bij mij de volgende vragen op:
	Wat zijn onze rechten (en die van andere Amsterdammers) indien er concrete aanwijzingen zijn, zoals bij ons, dat de BSQ niet klopt?	
	Komt er een formele procedure om tegen de BSQ in beroep te gaan net zoals jaarlijks het geval is bij de WOZ?	
5.1.2e	1. Onder de voorgestelde overstapregeling kan een erfpachter die niet heeft afgekocht feitelijk niet direct overstappen, tenzij hij afkoopt. Bij deze afkoop moet hij de contante waarde van de resterende betalingen van het lopende tijdvak optellen bij de toekomstige afkoop van de eeuwigdurende erfpacht. Daarmee wordt er dus dubbel erfpacht betaald. Het is logischer om de erfpachter de mogelijkheid te geven bij overstap meteen te starten met de nieuwe indexcanon dan wel die af te kopen, tenzij hij aangeeft de oude canon te willen blijven betalen. Wil de wethouder de overstapregeling in die zin aanpassen?	
	2. In de eerder aangenomen stelselwijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zitten mijns inziens belangrijke grootheden en randvoorwaarden die uitsluitend in het voordeel van de gemeente werken. Ik noem onder andere het gebruiken van een ondergrens voor de inflatie van 2%, De inflatie ligt inmiddels lager en deflatie is niet ondenkbaar. In de berekening van het canonpercentage is negatieve rente onmogelijk. De gemeente kent zichzelf een risico-opslag toe voor een risico dat er in de praktijk niet is, en zeker niet tot het door de gemeente gebruikte percentage. Hierdoor is het canonpercentage hoger dan redelijk en billijk is. Residuele grondwaardeberekening is niet goed bruikbaar bij reeds langdurig in gebruik zijnde woningen. Deze punten zijn op het moment niet ter discussie, maar leiden wel tot hogere grondwaarde, dus hogere canons of afkoopsommen. Voor huidige erfpachters zou het effect van genoemde weeffouten gecompenseerd kunnen worden door het toekennen van korting. In andere steden als Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn kortingen toegepast tot 70% . De wethouder heeft voor Amsterdam herhaaldelijk in het openbaar een korting van ten minste 40% genoemd. Wat is daarmee gebeurd?	
	3. In het systeem van overstap geldt de Woz-waarde van twee jaar vóór de overstap. Bij de gemeente is vertraging opgetreden bij het voorbereiden van de overstap. De gemeente houdt vast aan de peildatum 1 januari 2014. Voor een aantal erfpachters ligt deze waarde tot 10% hoger dan die per 1 januari 2015, welke datum nu systeemconform zou zijn. Kan de wethouder bevorderen dat in voorkomend geval erfpachters keuzevrijheid hebben ten aanzien van de peildatum?	

	4. Tot 2016 hadden erfpachters geen zicht op de Woz-waarden van woningen in hun directe omgeving. Ui t vergelijking van Woz-waarden per 1 januari 2016 blijken onverklaarbare maar aanzienlijke verschillen tussen volstrekt vergelijkbare woningen (alleen al bij mij bekende woningen meer dan 10%). Voor een erfpachter is niet na te gaan hoe de vergelijking in het verleden uitpakte en tegen de Woz beschikkingen waarop eventuele afkoop wordt gebaseerd is geen bezwaar meer mogelijk. Hier is sprake van rechtsongelijkheid. Wil de wethouder inzicht geven in de Woz-waarden van buurwoningen in het te gebruiken basisjaar en zo nodig de Woz-waarde voor de betreffende erfpachter ambtshalve verlagen?	
	5. In de aanloop naar de overstapregeling werd door de gemeente voor Amsterdam Zuidoost een buurtstraatquotes (bsq) genoemd van 5%. Inmiddels is bekend dat de bsq in Zuidoost wel 30% kan bedragen, hetgeen een 6 maal hogere afkoopsom betekent. Kan de wethouder op detailniveau uitsluitsel geven over de bsq berekening die op mijn woning wordt toegepast? Wat zijn de uitgangspunten, aannames, is de prijs van een steen in stadsdeel X gelijk aan de prijs in stadsdeel Y, enzovoort? Zonder nadere toelichting blijft de bsq een zwarte toverdoos die niet past in een open en democratisch proces.	
	6. Bij welk percentage overstappers acht u de overstapregeling een succes en wat doet u bij falen?	
	7. In januari 2016 zijn door de Raad randvoorwaarden geformuleerd. De besprekingen in de Klankbordgroep Erfpacht waren voornamelijk informatieoverdracht door de gemeente, van de klank van de groep heb ik weinig tot niets terug gezien, niet bepaald samenspraak. De huidige indicaties van afkoopsommen wijzen meer op het onderste uit de kan halen door de gemeente dan op redelijkheid en billijkheid voor de erfpachters. Hoe denkt de wethouder alsnog aan de randvoorwaarden te voldoen?	

5.1.2e	Is het waar dat het kernpunt van de overgangsregeling, de grondwaardeberekening (en het canonpercentage), niet openstaat voor inspraak? Zo ja, hoe kunt u dit rechtvaardigen?	
	Waarom wordt er geen rekening gehouden met de verhuurde staat van (delen van) erfpacht-woningen (voorzover het verhuur voor onbepaalde tijd betreft), terwijl deze erfpachters dankzij de huurbescherming niet in staat zijn door huurverhogingen de aangekondigde canonverhoging te dekken?	
	Uit verschillende uitlatingen van uw kant (ook ambtelijk namens u) kan afgeleid worden dat u echt meent dat Amsterdammers die de canon straks niet meer kunnen betalen, eigenlijk boven hun stand wonen. Immers de grond kost volgens de gemeente “nu eenmaal” zoveel, ook in het bestaande stelsel. Klopt dit, en bent u bereid dit ook hardop te zeggen, ook al impliceert het dat Amsterdamse koopwoningen alleen nog voor de zeer rijken zijn weggelegd en dat de huidige middenklasse de stad zal moeten verlaten (zoals ook bij huurders al wordt gesignaleerd)?	
	Hoe beoordeelt het college, tegen de achtergrond van de hoge waardeverschillen die zij nu construeert tussen vastgoed op eigen grond en en op erfpachtgrond, het gegeven dat de OZB nog steeds wordt geheven op basis van de fictie van vrij en onbezwaard eigendom in de WOZ-waardebepaling? Terwijl de wetgever in Den Haag de gemeente de vrijheid biedt zijn OZB-heffing voor bepaalde groepen te mitigeren?	
	De waardevermeerdering sinds de gronduitgifte van particulier erfpachtgronden kan niet worden toegeschreven aan enige prestatie van de gemeente die specifiek was gericht op die erfpachtgronden. Ook àlle kosten die voortvloeien uit het gebruik van erfpachtgrond, waaronder ook en zelfs de OZB, worden in de diverse Algemene Bepalingen nadrukkelijk t.l.v. de erfpachter gebracht. Is de wethouder derhalve niet van mening dat de OZB het geëigende middel is om àlle Amsterdamse grondgebruikers een redelijk deel van een eventuele waardestijging van vastgoed aan de gemeenschap terug te laten geven? En dat het erfpachtstelsel (zowel het oude als het nieuw voorgestelde) inmiddels een redelijk vergoeding voor het grondgebruik ruimschoots te boven gaat, en dus in feite een verkapte belastingheffing is?	
	Heeft de wethouder de ambtenaren die bij de ontwikkeling van het voorstel betrokken waren de rekentool laten gebruiken om voor allerlei verschillende gevallen de uitkomsten te laten berekenen. En zo ja, kan de wethouder dan aangeven hoe er is gereageerd op de alarmbellen die toen ongetwijfeld zijn afgegaan?	