Geachte mevrouw (10)(2e)

Hartelijk dank voor uw e-mail. Allereerst wil ik u laten weten dat ik begrijp dat u een aantal vragen en zorgen hebt. Op dit moment is er nog veel onduidelijk over het nieuwe erfpachtstelsel. Veel aspecten staan nog niet vast. Er moet nog een aantal beslissingen genomen worden over de invulling van het nieuwe erfpachtstelsel.

(inleiding en 3) U geeft aan dat u nog veel vragen heeft. De gemeente probeert zo transparant mogelijk te zijn en veel informatie te delen met de erfpachters. Op een aantal punten is dit helaas nog niet mogelijk, niet omdat we deze onderwerpen niet willen delen, maar omdat er nog verschillende uitkomsten open staan.

(1) Bij iedere belangrijke beslissing worden erfpachters door de gemeente per brief geïnformeerd over de vorderingen in het nieuwe erfpachtstelsel. Daarnaast is op onze website informatie te vinden over de tot nu toe gemaakte beslissingen, over welke punten er nog een beslissing genomen moet worden en de planning met belangrijke mijlpalen.

(2, 7 en 15) U vraagt naar het standpunt van de verschillende politieke partijen en het oordeel van de landelijke politiek. Ambtenaren bemoeien zich niet met de politieke besluitvorming, wij voeren slechts het politieke besluit uit. Over de standpunten van de politieke partijen kan ik u daarom niet informeren. Ik verwijs u daarvoor graag door naar de partijprogramma's van de politieke partijen. Ook met de landelijke politiek bemoeien wij ons niet. Ik kan u daarom ook hier niet over informeren.

(3) In principe gaat er voor u niets veranderen als u er niet voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. U houdt dan uw huidige erfpachtcontract met uw huidige algemene bepalingen. Alleen als u ervoor kiest om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel gaat er iets voor u veranderen. De gemeente zal uiteraard niet eenzijdig uw erfpachtcontract wijzigen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

De Overstapregeling wordt later dit jaar vrijgegeven voor inspraak. Er komt dan ook een rekentool online. Hiermee kunt u berekenen wat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor uw erfpachtrecht gaat betekenen. De rekentool zal een indicatie geven van de canon/afkoopsom voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De verwachting is dat de rekentool de tweede helft van 2016 online komt.

(5) Voor de aankoop van een stuk grond door de gemeente sluiten wij een lening af. Door het stuk grond in erfpacht uit te geven en de erfpachter ervoor kiest om de canon af te kopen lossen wij één op één de afgesloten lening af. Als de erfpachter ervoor kiest om jaarlijks canon te betalen worden de rentekosten gedekt en blijft de volledige schuld openstaan. Als het tijdvak na 50 jaar is afgelopen is de schuld op dat moment lager dan de huidige waarde van de grond.

(6) In uw brief refereert u aan de WOZ-waarde. Voor het berekenen van de canon/afkoopsom bij overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel wordt gekeken naar de WOZ-waarde van 2014. Doordat de WOZ-waarde van 2014 de marktontwikkelingen van de laatste 3 jaar nog niet laat zien, is deze WOZ-waarde relatief laag. De WOZ-waarde wordt beschouwd als een geaccepteerde waarde, aangezien het mogelijk is voor de erfpachter om hier bezwaar tegen te maken. Daarnaast wordt er niet alleen gekeken naar de WOZ-waarde voor het berekenen van de canon/afkoopsom, ook wordt er rekening gehouden met de ouderdom van een woning.
*moet nog iets bij.

(8) Ik begrijp uw vraag met betrekking tot de Russen en Chinezen die huizen bezitten/ kopen in Amsterdam niet. De gemeente gaat niet over wie er een huis koopt.

(13 en 14) Uiteraard hebben wij gekeken naar de ontwikkelingen rondom erfpacht in andere steden in Nederland. Andere steden hebben veel minder erfpacht dan Amsterdam. De verschillen zijn zo groot dat Amsterdam eigenlijk niet te vergelijken valt met andere steden. Daarnaast lopen de algemene bepalingen en beleid tussen de verschillende steden uiteen. Hierdoor is vergelijking met andere steden erg moeilijk. Vergelijking met een andere landen is door het verschil in wetgeving niet mogelijk.

(9, 10, 11, 12) Uw financiële vragen over de gemeente schuld, het debiteurenrisico en de rente voet heb ik voorgelegd aan onze afdeling financiën. Zodra ik daarvan antwoord heb ontvangen zal ik u deze toesturen.

Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden. U bent uiteraard ook van harte welkom om langs te komen op het erfpachtspreekuur.

Omdat u veel vragen heeft, is het uiteraard ook mogelijk een afspraak te maken, zodat ik uw vragen in een gesprek kan beantwoorden. Mocht u hier behoefte aan hebben dan hoor ik dat graag.