Vragen via de site, ambtelijk beantwoord. Versie 24 februari 2016			
WAAR + datum	VRAAG	VAN WIE (als relevant)	ANTWOORDsuggestie
Amsterdam.nl	Hoe zal afkoopsom worden worden bepaald voor Amsterdammers die onlangs een woning hebben gekocht, waarvan de grond 50 jaar is afgekocht? Wordt er rekening gehouden met een gemaximeerde periode van 75 jaar voor bepaling afkoopsom minus de reeds afgekochte 50 jaar. Tevens is de rente nu laag, wat gunstig is voor de gemeente, want de contantmaking gebeurt op basis van de lage rente, dus is afkoopsom hoger.		er wordt rekening gehouden met de al afgekochte periode. Dus als het tijdvak nog 50 jaar loopt, wordt uitgerekend wat de waarde nu is van 50 jaar tot in de eeuwigheid (dus niet 75 jaar). Hoe verder in de toekomst hoe minder die bedragen nu (netto contant) waard zijn. Heel ver in de toekomst is het nihil en daardoor is het mogelijk te rekenen tot in de eeuwigheid. Het is waar dat in tijden van een lage rente bedragen in de toekomst meer waard lijken dan in tijden met een hoge rente. Aan de andere kant zijn de rente inkomsten over dit hoge bedrag dat de gemeente ontvangt ook lager. Dus uiteindelijk verdient de gemeente er niet meer aan.
Amsterdam.nl	Waarom wordt er niet ingegaan op de rapporten van Seba en Rigo waarin wordt aangetoond dat het huidige voorstel van de GWC onbetaalbaar wordt voor reeds bestaande woningen van Erfpachters? Ook hier zijn onafhankelijke specialisten die advies geven aan de gemeente Amsterdam.	5.1.2e	De gemeente kijkt naar alle reacties en adviezen die binnenkomen. De meeste adviezen gaan overigens over het advies van de Grondwaardecommissie en vragen met name aandacht voor de voorwaarden voor de overstapregeling. De overstapregeling wordt de komende periode uitgewerkt en daarin is ruimte om met stakeholders van gedachten te wisselen over een kortingspercentage om tot een financieel redelijke en billijke overstapregeling te komen (zoals het college dat ook aan de raad heeft voorgesteld). De gemeente heeft haar voorstellen voor het erfpachtstelsel uitgewerkt met medeneming van de input die we de afgelopen periode hebben ontvangen. Deze uitwerking ligt nu voor ter besluitvorming in de gemeenteraad. Bij deze besluitvorming zal ook het advies van de MWC onderwerp van gesprek zijn. De raadsleden kunnen het advies dan ook betrekken bij hun afwegingen ten aanzien van de voorstellen van het college. Alle reacties en adviezen worden in de komende twee inspraakrondes (eerst Algemene Bepalingen, dan Overstapregeling) meegenomen. De gemeente zal dan alle inbreng beoordelen om te zien of ze de voorliggende plannen nog veranderen.

Amsterdam.nl 22-01-2016	Waarom wordt het probleem van waardering bij bestaande woningen genegeerd? Op dit moment is de marktwaarde van woningen met en zonder erfpacht nagenoeg hetzelfde. De gemeente wil een enorme boetesom zetten op woningen *met* erfpacht. Met die som zo duidelijk en expliciet zullen de prijzen van woningen met erfpacht inzakken. Herindexering is goed, maar liever geen maatregelingen doorvoeren die ervoor zorgen dat we straks allemaal onder water staan. https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e	In het voortdurende erpfachtstelsel wordt aan het einde van het tijdvak op basis van de actuele grondwaarde de canon of afkoopsom van het nieuwe tijdvak bepaald. Ook nu publiceert de gemeente jaarlijks de Grondprijzenbrief. Daarin staat voor het merendeel van de woningen op erfpacht, welke grondwaarde voor het berekenen van de canon of afkoopsom wordt gehanteerd. Op het moment dat een tijdvak nog een lange looptijd kent en de canon voor lange tijd is afgekocht, is het verschil in marktwaarde tussen erfpacht en vol eigendom inderdaad vaak klein. De financiële lasten van de canon in het nieuwe tijdvak liggen dan nog ver in de toekomst. Ook bij het introduceren van eeuwigdurende erfpacht zal de gemeente bekend maken, welke grondprijzen worden gehanteerd bij de berekening van de canon of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal dit jaarlijks blijven doen. Dit geeft inzicht in de kosten van eeuwigdurende erfpacht en komt de markttransparantie ten goede.
Amsterdam.nl 23-01-2016	De huidige en ook de voorgestelde erfpachtberekening rust op onjuiste aannames. De berekening via WOZ is nauwelijks gebaseerd op grondoppervlakte, maar op vloeroppervlak. Taxateurs rekenen met zoveel duizend euro per m2 vloeroppervlak afhankelijk van de buurt om de WOZ/marktwaarde te berekenen. De perceelgrootte (tuin etc.) komt niet voor in de berekening. Maar het ging toch juist om grond? En de herbouwwaarde (stenen) is geen juiste benadering van de waarde van de opstal. In een pand zit net zo goed een schaarste-element (te weinig woningen, te veel kantoren) als in de grond (aantrekkelijke locatie). Conclusie: de aftreksom van een post (WOZ) die te hoog is met een post (herbouwwaarde) die te laag is levert een idioot hoge erfpachtcanon op die nergens op slaat, en een anomalie in vergelijking met panden in de directe omgeving (grachtengordel, Amstelveen, Diemen) die niet op erfpacht staan.		Er wordt doorgaans gesproken over grondwaarde. De grond (of eigenlijk de locatie) ontleent zijn waarde aan de gebruiksmogelijkheden ofwel: de bestemming en hoeveelheid m² er op de locatie kunnen worden gerealiseerd. Verder aan de bereikbaarheid, faciliteiten, werkgelegenheid, en de aantrekkelijkheid van de locatie. Wanneer ergens veel vraag naar woningen is, stijgt daar de waarde van de grond/locatie. De stenen op een dergelijke locatie worden echter niet veel meer waard. Het bouwen van een huis in de bestaande stad is immers niet veel duurder dan het bouwen van een huis op een nieuwbouwlocatie. Wanneer u van mening bent dat de WOZ te hoog wordt vastgesteld, is er de mogelijkheid daar bezwaar tegen te maken. Overigens wordt de aanwezigheid van een tuin wel meegenomen bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Amsterdam.nl 23-01-2016	1. Kunt u mij uitleggen dat volle eigendom een gelijke waarde heeft aan een recht tot gebruik met (gerbuiks) beperkingen en minus 1%? 2. Waarom de rente die gemeente in rekening brengt over de grondwaarde hoger is dan waarvoor banken rente aanbieden voor een financiering met een veel hoger risico? Waarom is deze hoger dan staats obligaties, terwijl "bloot eigendom", wat erfpacht is, een betere belegging is…	5.1.2e	Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er voor wonen nauwelijks beperkingen ten opzichte van volledig eigendom. U kunt bijvoorbeeld onbeperkt uitbouwen zonder dat de canon wijzigt. Alleen wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar een economisch hoogwaardigere bestemming, moet er worden bijbetaald. Economisch gezien is er daardoor voor wonen nauwelijks verschil tussen vol eigendom en eeuwigdurende erfpacht zoals de gemeente die wil invoeren. Verder is er bij erfpacht geen sprake van rente, maar van canon. Er is ook geen sprake van een lening zoals bij een hypotheek, waar de leningssom maatgevend blijft voor de rentelasten. Na uitgifte en de keuze voor canon blijft de canon tot in de eeuwigheid, afgezien van de eventuele inflatiecorrectie, hetzelfde. De oorspronkelijke grondwaarde is na uitgifte irrelevant. Het is daarom ook niet een-op-een te vergelijken met de rentelasten op een hypotheek. Overigens is het altijd mogelijk af te kopen en de afkoopsom bij een bank te financieren. U kunt de rentelasten en aflossing die een bank in rekening brengt om de afkoopsom te financieren afwegen tegen de door de gemeente aangeboden canon.
Amsterdam.nl	Hoeveel tijd zit er tussen de aanvraag van de erfpachter (tussentijds verzoek) en de overstapaanbieding van de gemeente? Is het mogelijk dat bijvoorbeeld de aanvraag van de erfpachter in nov 2016 wordt gedaan maar de overstapaanbieding van de gemeente pas in 2017 wordt verstuurd zodat de WOZ-waarde van 2015 wordt gebruikt als basis? Bvd voor uw reactie.		De overstapregeling is nog niet uitgewerkt, in deze overstapregeling zullen we scenario's zoals u die beschrijft ook aan de orde laten komen. De gemeente is er op gericht om in 2016 de erfpachters een aanbieding te kunnen doen, op basis van WOZ 1-1-2014. Voor erfpachters die hiervan geen gebruik maken en later willen overstappen geldt dat steeds de WOZ-waarde van 2 jaar eerder gebruikt worden. Het is op dit moment nog niet in te schatten hoeveel erfpachters een aanvraag tot overstappen zullen doen. We kunnen daarom nog geen duidelijkheid geven over een eventuele verwerkingstijd, die hangt namelijk mede af van het aantal aanvragen. Wanneer we door een grote belangstelling een langere reactieperiode nodig hebben, zullen we uitgaan van het moment dat de erfpachter zijn aanvraag deed. Verder wil ik u er nog op attent maken, dat er eerst inspraak is over de overstapregeling. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit. Pas op het moment dat dit besluit er is, kunnen huidige erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De planning is nu dat huidige erfpachters in het najaar van 2016 een aanbieding aan kunnen vragen voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Amsterdam.nl 21-01-2016	Het verschil tussen eigen grond en grond in eeuwigdurende erfpacht mag best wat groter zijn dan 1%. Want de grond blijft in eigendom van de gemeente en je weet nooit wat volgende gemeenteraden allemaal gaan uitdenken om aan geld te komen. Daar hebben we in Amsterdam helaas veel ervaring mee. De waarde van het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond mag daarom niet meer zijn dan 80% van de eigendomswaarde van de grond.	5.1.2e	Is niet echt een vraag toch?
Amsterdam.nl	Sceptische reacties in de pers overheersen, maar een eeuwigdurende afkoop beschermt je het beste tegen de bijna onvermijdelijke waardestijging van grond in grote steden. De WOZ waarde van 2014 biedt dan ook nog een aardige troost. Even slikken dus en het geld evt lenen tegen de laagste rente ooit.		Is niet echt een vraag toch?
Amsterdam.nl	Als de korting en de verrekening van het huiduge erfpachtcontract nog niet ter inspraak liggen, dienen ook de overige onderdelen van de overstapregeling voor bestaande erfpachtcontracten nog niet ter inspraak te worden gelegd. Dit zou bestuursrechtelijk betwistbaar zijn omdat onderdelen van de regeling hiermee in tijd uit elkaar worden getrokken en niet in samenhang kunnen worden beoordeeld, en evenmin op individueel niveau kunnen worden berekend. De canon- en afkoopberekening alsmede de grondwaardebepaling bij nieuwe erfpachtcontracten dienen m.i. in een eigen en afzonderljjke regeling ter inspraak te worden gebracht zonder dat dit ENIG nadelig gevolg heeft voor de inspraak, bezwaar en beroepsmogelijkheden tav de nog te ontwerpen overstapregeling. Een overstapper moet niet nu al verplicht worden bezwaar aan te tekenen tegen bv. de grondwaardebepaling bij nieuwe erfpachtcontracten, omdat hij anders rechten verspeeld heeft als de overstapregeling in de inspraak komt. Ik adviseer de gemeente om hiernaar te laten kijken door goede bestuursjuristen!		CONCEPT: Inderdaad zijn er twee inspraakrondes gepland dit jaar. De eerste gaat over de algemene bepalingen eeuwigdurende erfpacht. Dit zijn de algemeen geldende voorwaarden die in elk erfpachtcontract terugkomen. Daarna volgt de overstapregeling. Deze regeling maakt inzichtelijk onder welke financiële condities erfpachters die nu al een contract hebben, kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Het is niet persé nodig om aan beide inspraakrondes mee te doen. Ook wie niet insprak bij de algemene bepalingen, kan inspreken over de overstapregeling. Overigens blijft overstappen te allen tijde vrijwillig.

Amsterdam.nl 24-01-2016	Reactie 5.1.2e getuigt van totaal onbegrip. Voorbeeld van mensen uit de goede middenklasse die met moeite een huis in Zuid hebben gekocht en nu opeens 300.000 of 400.000 euro moeten lenen? Zie het voorbeeld: huizen van 210.000 bestaan niet in Zuid. Hoe ziet hij dat gebeuren? Ik voorzie een catastrofe. https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/?mode=responses	5.1.2e 5.1.2e	De raadsvoordracht die nu voorligt, stelt de uitgangspunten voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht vast. Voor huidige erfpachters wordt gewerkt aan een overstapregeling. Daarbij worden de huidige erfpachtrechten gerespecteerd en overstappen is altijd vrijwillig. Wanneer uw tijdvak nog tientallen jaren loopt en u toch wenst over te stappen, dan wordt de looptijd van uw tijdvak verrekend en zal de afkoopsom aanmerkelijk lager uitvallen dan de actuele grondwaarde. Overigens behoeft de reactie van 5.1.2e nog wel enige aanvulling. Ook als u bij eeuwigdurende erfpacht kiest voor canon bent u er zeker van dat de eventuele waardestijgingen niet door de gemeente zullen worden afgeroomd. De canon wordt namelijk nooit meer bijgesteld naar de actuele grondwaarde. De canon wordt alleen nog aangepast voor inflatie. Verder kunt u te allen tijde kiezen voor afkoop.
Amsterdam.nl; mail aan wethouder.	Geachte heer Van der Burg, al eens eerder heb ik U iets geschreven over erfpacht. In verband met een stukje tuinuitbreiding heeft het Bureau Erfpacht mij cijfers gestuurd over de grondwaarde, schaduwgrondwaarde (wat dat dan ook zijn moge) en het percentage waarmee gerekend wordt voor de vaststelling van de canon. Als ik dat zelfde percentage hanteer, 4%, kom ik tot de volgende bedragen op basis van samengestelde interest. Om het systeem duidelijk te maken: een jaarlijkse canonbetaling ad € 1728 gedaan in 2016 heeft dan een eindwaarde van € 1797, die in 2015 € 1868 en een betaling van 39 jaar geleden, bij de aanvang van de erfpacht € 7977. Opgeteld hebben de gedane canonbetalingen een eindwaarde van € 162.476,00. Na 50 jaar (einde tijdvak) is dat € 274.361,00. Het hele huis heeft 39 jaar geleden € 200.000 gekost. Aan de degene die - bij de vaststelling van het bedrag voor overgang naar eeuwigdurende erfpacht - roept "een kadootje voor de huiseigenaren", zou ik willen vragen: heeft U het zelf dan wel eens uitgerekend? Vriendelijke groet en sterkte bij de onderhandelingen 5.1.2e Amsterdammer sinds 1941		Geachte 5.1.2e In uw bericht beschrijft u de door u gedane canonbetalingen.De wethouder reageert zelf niet via de site, maar ik probeer uw vraag hierbij te beantwoorden. U kunt de wethouder natuurlijk altijd zelf aanschrijven. Canon is te vergelijken met het huren van grond. Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond. Het is geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon bijvoorbeeld 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald. Er wordt niets afgelost. Op dit moment kent Amsterdam voortdurende erfpacht. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Nu wordt de vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan voor altijd vast. Hoe de overstap van bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel wordt vormgegeven is nu nog niet bekend. Hierover zijn dus ook nog geen rekensommen te maken, aangezien het erg afhangt van de korting die straks gegeven zal worden. Bovendien worden vooruitbetaalde canonbetaling (afkoop) ook nog verrekend. Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e Gemeente Amsterdam

Amsterdam.nl	Wat wordt er bedoeld met eeuwigdurende erfpacht? Is dat voor 1 eeuw, dus honderd jaar, of voor altijd? https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/toelichting/?mode=responses&FbkIdt=36584		
Amsterdam.nl 26-01-2016	5.1. 5.1.2e Ik ben eigenaar in Amsterdam en een groot voorstander van eeuwigdurende erfpacht/grondeigendom aangezien ik het huidige stelsel zie als een systeem dat in feite een soort onrechtvaardige belasting is op huiseigenaren. Echter, de rekenvoorbeelden geven aan dat de gemeente flink gaat verdienen aan het nieuwe systeem. Maar begrijp ik het rekenvoorbeeld nu goed? De alternatieven zijn: 1. een extreem hoge eenmalige afkoopsom die bijna niemand kan opbrengen. 2. een fikse jaarlijkse belasting (canon)?! Als dat zo is gaan alle eigenaren er wederom keihard op achteruit. Het oude systeem heeft een andere consequentie. De waarde van de woning vertegenwoordigt doorgaans niet de 30 of 40 jaarlijkse canonbetaling van zeg EUR 30k of 40k. Dat ligt zo ver in de toekomst dat mensen het niet meenemen in hun prijsbepaling. Dat betekent dus ook dat als bewoners nú dat MEGA bedrag betalen dat de gemeente wil hebben voor afkoop, dat die investering zich niet terugvertaalt in de waarde van de woning. Ik had het idee dat de gemeente Amsterdam eindelijk iets rechtvaardigs zou doen rondom dit schandalige stelsel. Het lijkt er nu op dat we er een ander schandalig stelsel voor in de plaats krijgen. Wees nou eens reëel en laat mensen die erfpacht afkopen voor EUR 1. Dat is een eerlijke manier om van dit op te lossen. De huiseigenaren kunnen niet een melkkoe blijven! 26 januari 2016, 14:08 https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/?mode=responses&FbkIdt=36673		Geachte 5.1.2e Het is inderdaad zo dat er een waardeverschil bestaat tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht, waarbij eeuwigdurende erfpacht qua waarde maar weinig verschilt van eigen grond. Het zou dus logisch zijn als erfpachters inderdaad meer moeten betalen voor eeuwigdurende erfpacht dan voor voortdurende erfpacht. Echter, de gemeente is er niet op uit de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren. Het college heeft (van de Grondwaardecommissie) het advies gekregen om een korting te hanteren, onder andere om het aantrekkelijker te maken voor huidige erfpachters om over te stappen. In de rekenvoorbeelden is een eventuele korting buiten beschouwing gelaten. Over de korting vindt nog consultatie plaats.
Amsterdam.nl 27-01-2016	Het advies was tussen de 0 (??!) en 5 procent. Los van het feit dat dit al kolderiek is maakt de keuze voor 1 procent in dat perspectief al duidelijk hoe de gemeente dit probleem wil invullen. Verder is het een gotspe om de waardestijging van grond waarvoor al meerdere malen betaald te waarderen op een WOZ minus de herbouwwaarde. Hoe ga je daarmee om bij huurwoningen? Het plan is nu al gedoemd te mislukken doordat nooit iemand dit gefinancieerd krijgt. 27 januari 2016, 00:22 https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/?mode=responses&FbkIdt=36688	5.1.2e	CONCEPT: De WOZ gaat bij de waarderingen uit van koopwoningen. De waarde van huurwoningen ligt doorgaans lager. Wanneer in de erfpachtakte is bepaald dat de woningen als huurwoningen moeten worden gebruikt, zal voordat de grondwaarde wordt bepaald eerst een afslag worden gedaan van de WOZ. Overigens hoeven erfpachters niet af te kopen en hoeven zij dus ook geen financiering aan te gaan voor het betalen van de afkoopsom. Er kan altijd worden gekozen om canon te gaan betalen.

Amsterdam.nl 27-01-2016	Geachte mevrouw, mijnheer, Ik heb wat moeite met de berekening van de z.g. straatquote. In mijn straat zijn 20 identieke woningen op erfpacht grond van 106 t/m 137m2. De WOZ-waarde van deze huizen varieert zeer sterk met een waarde verschil rond de € 70.000,- . Deze ongelijkheid is zelf door de gemeente gecreëerd. Bij het berekenen van de staatquote is het huis met de laagste WOZ-waarde benadeeld t.o.v. het huis met de hoogste WOZ-waarde. Er vanuit gaande dat alle erfpachtcontracten een individuele zaak is lijkt mij deze berekeningsmethode nogal discutabel. Wat is de invloed van de tegenoverliggende (± 20 mtr.) huur-flats op de berekening van de straatquote ??? Overigens wens ik jullie team veel sterkte bij deze moeilijke klus. 27 januari 2016, 13:56	5.1.2e 5.1.2e	Geachte 5.1.2e U vraagt wat de invloed is van de aanwezigheid van huurflats tegenover uw woning bij het berekenen van de straatquote. De straatquote wordt berekend op basis van een substantieel aandeel woningen in de straat, ongeacht of deze woningen op erfpachtgrond staan of niet en of het koop-of huurwoningen zijn. De wet schrijft namelijk voor dat de WOZ-waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen, en dat het volle en onbezwaarde eigendom ervan wordt overgedragen. Dit is de vrije verkoopwaarde van het de onroerende zaak. Met huur, verhuur, hypotheken en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden. Voor een verhuurde woning wordt dus uitgegaan van de waarde, alsof het een koopwoning zou zijn. Hierdoor lenen in principe alle woningen waarvoor een WOZ-waarde bekend is zich voor het berekenen van de straatquote en zal de aanwezigheid van huurflats geen invloed hebben op de hoogte van de straatquote.
Mail aan wethouder 21-01-2016	Geachte heer Van der Burg, al eens eerder heb ik U iets geschreven over erfpacht. In verband met een stukje tuinuitbreiding heeft het Bureau Erfpacht mij cijfers gestuurd over de grondwaarde, schaduwgrondwaarde (wat dat dan ook zijn moge) en het percentage waarmee gerekend wordt voor de vaststelling van de canon. Als ik dat zelfde percentage hanteer, 4%, kom ik tot de volgende bedragen op basis van samengestelde interest. Om het systeem duidelijk te maken: een jaarlijkse canonbetaling ad € 1728 gedaan in 2016 heeft dan een eindwaarde van € 1797, die in 2015 € 1868 en een betaling van 39 jaar geleden, bij de aanvang van de erfpacht € 7977. Opgeteld hebben de gedane canonbetalingen een eindwaarde van € 162.476,00. Na 50 jaar (einde tijdvak) is dat € 274.361,00. Het hele huis heeft 39 jaar geleden € 200.000 gekost. Aan de degene die - bij de vaststelling van het bedrag voor overgang naar eeuwigdurende erfpacht - roept "een kadootje voor de huiseigenaren", zou ik willen vragen: heeft U het zelf dan wel eens uitgerekend? Vriendelijke groet en sterkte bij de onderhandelingen 5.1.2e Amsterdammer sinds 1941	5.1.2e	Dank voor uw mail d.d. 21 januari. Hierin beschrijft u de door u gedane canonbetalingen. Canon is te vergelijken met het huren van grond. Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond. Canon is dan ook geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon bijvoorbeeld 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald maar het gebruik van de grond voor 50 jaar vooruit betaald. Er wordt niets afgelost. Op dit moment kent Amsterdam voortdurende erfpacht. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren. Nu wordt de vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan, bij ongewijzigd gebruik, voor altijd vast. Hoe de overstap van bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel wordt vormgegeven is nu nog niet bekend. Hierover zijn dus ook nog geen rekensommen te maken, aangezien het erg afhangt van de korting die straks gegeven zal worden. Bovendien worden vooruitbetaalde canonbetaling (afkoop) ook nog verrekend.
1/29/2016	Met de aantrekkende economie en stijgende huizenprijzen in Amsterdam rekent de gemeente zich helaas al te graag rijk. Het beste wat erfpachters kunnen doen, is om niet op het aanbod van de gemeente in te gaan. In Den Haag was de gemeente in een vergelijkbaar geval gedwongen om de prijs voor afkoop te halveren(!) na uitblijven van animo. 29 januari 2016, 10:49	5.1.2e	

31 januari 2016, 18:42	De gemeente gebruikt een woekerrente om alle risico's af te dekken van 4%. Vernieuwing is verslechtering waar alle Erfpachters de dupe van worden.	5.1.2e	
4-2-2016 via site	Beste, Hoe zit het als je voor 50 jaar je erfpacht hebt betaald? Klopt het bedrag dan nog in verhouding met de ingaande eeuwigdurende erfpacht? En moet je op een of andere manier actie ondernemen in dit proces.	5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e U hoeft geen actie te nemen in dit proces. Het kan wel: er is op twee momenten inspraak mogelijk. Eerst op de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht en daarna op de overstapregeling. U vindt daarover meer informatie op www.amsterdam.nl/erfpacht. Het nieuwe, eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat na invoering gelden voor nieuwbouw die vanaf dat moment wordt opgestart. Voor mensen die nu al erfpachter zijn, komt er daarna een overstapregeling. U wordt daarover geïnformeerd en kunt de gemeente dan vragen om een aanbieding. Die hoeft u niet te accepteren; overstappen is vrijwillig. Bij het bepalen van de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht wordt er rekening mee gehouden dat u nog een bepaald aantal jaar recht heeft om geen canon te betalen omdat u het huidige tijdvak heeft afgekocht.
11-Feb-16	Ik ben wel is waar redelijk oud al(bijna 75) maar toch nog steeds jurist. Uw verhaal is bondig , goed geformuleerd .Edoch voor mij al bijna te moeilijk .Schrijf het "losser" en met voorbeelden.Nu te moeilijk en daarom wellicht nog weinig reacties. Geef bv. voorbeelden waarom de nieuwe regeling beter zou kunnen zijn voor de erfpachter .Succes! 11 februari 2016, 17:23	5.1.2e	Bedankt voor uw bericht. We proberen het zo duidelijk mogelijk uit te leggen, maar begrijpen dat het dan nog steeds vrij lastige stof kan zijn. Hopelijk helpen de infographics en de filmpjes die we regelmatig inzetten, maar we zullen uw tip om meer voorbeelden te gebruiken meenemen. 12 februari 2016, 10:03

12-2-2016 (via mail aan erfpacht)	Beste gemeente, Ik maak mij zeer zorgen over de eeuwigdurende erfpacht die men wil instellen. Deze canon zal namelijk hoger uitvallen, en ik schat op basis van jullie rekenvoorbeelden in dat deze veel te hoog voor mij wordt. Ik ben een eigenaresse van een appartement in Buitenveldert, een woning waar ik al mijn vermogen in heb gestopt. Ik ben verder een student met weinig tijd voor een goed betalende bijbaan. Ik heb dus het meeste van mijn geld als baksteen en niet als geldig betaalmiddel voor een veel hoger erfpachtcanon. Wat gebeurt er met mij als ik mijn erfpachtcanon niet meer zou kunnen betalen? Kan ik dat aanvechten? Moet ik mijn huis uit? Maak ik schulden? In hoeverre wordt met deze senario's rekening gehouden bij de besluitvorming? Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Geachte 5.1.2e Ik begrijp dat u zich zorgen maakt over de erfpachtvernieuwing. Het is echter te vroeg om al conclusies te trekken over de hoogte van de canon. Hier is echt nog niets over te zeggen. Het enige dat nu duidelijk is, is dat wanneer de gemeente nu niets doet, u sowieso aan het einde van uw tijdvak een nieuw, waarschijnlijk stuk hoger, bedrag zal moeten betalen. U kunt op dat moment wel een taxatie door deskundigen laten doen, die doorgaans tot een lager canonbedrag komen dan de gemeente. Hierover wordt u vanzelf een paar jaar voor het aflopen van uw tijdvak geïnformeerd. Door de erfpachtvernieuwing komt daar straks een keuze bij. U kunt dan dus kiezen voor eeuwigdurende erfpacht, het is niet verplicht. En aangezien het een vrije keuze is, kunt u de aanbieding die u zou krijgen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht niet aanvechten. Tenzij u het gevoel hebt dat de gemeente de vastgestelde rekenmethode niet juist heeft toegepast. Voor de duidelijkheid, deze methode is nog niet vastgesteld en zal onderdeel gaan uitmaken van de overstapregeling. Ander, allesbepalend, deel hiervan is de korting die de gemeente zal gaan geven. Deze korting zal uiteindelijk gaan bepalen wat de kosten gaan zijn. Uiteraard maken de verschillende scenario's deel uit van de besluitvorming. Sterker nog, dat zal voor de politieke afwegingen allesbepalend zijn. Helaas kan ik u nog niet heel veel concretere informatie geven. Ik kan u sowieso aanraden zich aan te melden voor de nieuwsbrief zodat u vanzelf op de hoogte wordt gehouden van de laatste ontwikkelingen. Dit kunt u hier doen: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/
15-02-2016 via website	5.1.2e Jammer dat het rapport waar deze brief over gaat nergens op de gemeentesite is opgenomen; ook niet te vinden als je zoekt op Marktwaardecommissie. Waarschijnlijk te veel kritiek op het gemeentelijk voorstel? 15 februari 2016, 16:29	5.1.2e	Geen reactie, is geen vraag
15-02-2016 via website	5.1.2e zie hier: www.erfpachtinamsterdam.nl/marktwaardecommissie.pdf 15 februari 2016, 16:57	5.1.2e	Geen reactie, is geen vraag

15-02-2016	Geachte Dames/Heren, Nu de ontwikkelingen met betrekking tot de erfpacht in Amsterdam nog weer wat duidelijker zijn geworden, vroeg ik mij af of er al een modus is getroffen voor de leden van een Vereniging van Eigenaren van een appartementscomplex om al of niet afzonderlijk als appartementseigendomsgerechtigde een erfpachtcontract nieuwe stijl met de Gemeente Amsterdam aan te gaan. Zo ja, is daar iets over te zeggen ? Zou het mogelijk zijn daarover te worden geïnformeerd ? Gaarne reactie. In april 2016 zal bij ons een VVE vergadering worden gehouden, waarin ik het nieuwe erfpachtsregime van de Gemeente aan de orde zou willen stellen, vandaar mijn vraag. Bij voorbaat dank voor de te nemen moeite. Hoogachtend, 5.1.2e Keizersgracht 5.1.2e 1016 GD Amsterdam	5.1.2e	
2/22/2016	In het kader van verkoop van ons huis zou ik graag meer duidelijkheid willen over erfpacht en de veranderingen. Want veel potentiele kopers willen dit weten. Ik heb veel gelezen over de plannen voor 2016. Nu zou ik graag een inschatting maken van wat de erpacht gaat worden voor waar ik woon. Ik begrijp dat nog veel zaken moeten worden vastgesteld en dat geen zekerheid mogelijk is. Maar wellicht is er antwoord te geven op de volgende vragen zodat ik een bandbreedte van mogelijke bedragen kan gaan berekenen. Hierbij de vragen: - Ik woon in Gouden Leeuw 5.1.2e 1103KT. Ons canon tijdvak loopt af in 2024. Is er iets te zeggen over de grondprijzen waarmee gerekend wordt voor dit gebied bij berekening van de erfpacht? Ik weet ook niet of dit onder Zuidoost Centrum of Zuidoost overig behoort. - Is er iets te zeggen over de canon percentages die gebruikt gaan worden. Ook hier zou ik graag een bandbreedte weten Bij voorbaat hartelijk dank.	5.1.2e	
2/18/2016	waar kan ik de nieuwe algemene bepalingen vinden?	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e (Team Vernieuwing Erfpachtstelsel) Geachte 5.1.2e De inspraak start maandag. U zult dan dus het inspraakformulier kunnen vinden op deze website. Het inspraakdocument (incl de Algemene Bepalingen) staat hier nu al: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/inspraak-algemene/ Vriendelijke groet

18-02-2016 via erfpacht@amsterdam.nl	Ter vergelijking met mijn huidige kosten ontvang ik graag een offerte voor de eeuwigdurende erfpacht voor het onderstaande perceel. Gouden Leeuw 5.1.2e 1103 KT AMSTERDAM Met vriendelijke groeten, 5.1.2e	5.1.2e	
27-Feb-16	Het verschil in prijs tussen eigen grond en grond in eeuwigdurende erfpacht wordt op een procent gesteld. Want, zo zegt de gemeente, de erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht, wat ongeveer neerkomt op hetzelfde als eigendom. Dit is een vergissing. Ook onder eeuwigdurende erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond, wat o.a. blijkt zodra de erfpachter het gebruik van zijn grond zou willen wijzigen. Verder weet je nooit wat komende eigenaren (toekomstige gemeenteraden) zullen besluiten om rendement uit hun eigendom (de grond) te persen. Wat dat betreft zijn overheden niet te vertrouwen. Een verschil in prijs tussen grond in eigendom en grond in eeuwigdurende erfpacht van 20% lijkt me dan ook rechtvaardiger dan 1%. Want uit die afslag blijkt dat de gemeente nog steeds de blote eigendom van de grond heeft. Natuurlijk, het staat de gemeente vrij de volle waarde van de grond in rekening te brengen, maar dan moeten ze de grond niet in erfpacht uitgeven, maar verkopen. Want ondanks erfpacht, verkoopt de gemeente ook grond. Het gaat dan om grond voor vestiging van rijksinstellingen, grond voor de spoorwegen of grond voor de vestiging van bedrijven met veel invloed. Ook kerken en moskeeën staan op eigen grond en ook de grond die de gemeente zelf in gebruik heeft, is in eigendom van de gemeente. Alleen burgers en kleine bedrijven kunnen niet kopen. De gemeente discrimineert dus, maar dat terzijde. Dus; of de gemeente geeft grond uit in eeuwigdurende erfpacht en vraagt daarvoor de volle grondwaarde minus 20%, of zij verkoopt de grond en rekent dan uiteraard de volle waarde van de grond.	5.1.2e	Voor woningen is het verschil financieel en juridisch gezien klein. Het grootste verschil is dat bij (eeuwigdurende) erfpacht de gemeente eigenaar van de grond blijft. Bij woningen zijn de verschillen met eigendom klein (zo worden uitbreiding van m2 niet meer verrekend). De Grondwaardecommissie schatte het verschil lager dan 5 procent. Om die reden verlaagd de gemeente de berekende grondwaarde met 1% om zo het verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Bij commercieel vastgoed zijn er een paar extra beperkingen zoals het verrekenen van uitbreiding van m2 en bestemmingen. Met welk percentage de grondwaarde bij commercieel zal worden verlaagd om tot de eeuwigdurende erfpacht te komen, wordt nog uitgewerkt.

26 februari 2016, 09:14	En hoe zit het nu met de erfpachtkosten die je al betaald hebt bij aankoop van de woning? Wordt die er vanaf getrokken? Of betaal je bij een bestaande woning gewoon opnieuw de afkoopsom erfpacht en dus voor de tweede keer?	5.1.2e	5.1.2e ,2e (Team Vernieuwing Erfpachtstelsel) Geachte 5.1.2e, Als u tussentijds wilt overstappen naar het nieuwe stelsel, dan worden uw huidige financiële afspraken tot het einde van uw tijdvak verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. Bij een vrijwillige tussentijdse overstap wordt er dus rekening gehouden met de eventuele afkoopsom die u al betaald heeft voor uw huidige tijdvak. Hoe het precies verrekend wordt, is op dit moment nog niet bekend. Dit komt in de overstapregeling te staan, die ook nog ter inspraak wordt gelegd.
26 februari 2016, 10:34	Waarom wil de gemeente zoveel aan mij verdienen? Kan de grondwaarde voor woonhuizen niet gewoon vastgezet worden totdat je overstapt naar het nieuwe stelsel?	5.1.2e	Beste 5.1.2e De afspraken die u heeft gemaakt met de gemeente blijven geldig, tenzij u (vrijwillig) overstapt naar het nieuwe stelsel. Dat betekent dat uw erfpachtgrondwaarde alleen wordt aangepast naar de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment dat u het einde van uw tijdvak nadert of wanneer u overstapt. Vriendelijke groet, 5.1.2e 1.2e Team Vernieuwing erfpachtstelsel 26 februari 2016, 11:39

2/22/2016	Mijne heren, Het betreft geen klacht maar een vraag. Ik ben eigenaar van 5 panden in Amsterdam, allen op erfpacht, bouwjaar ongeveer 1906, (het geeft een inkomen als aanvulling op mijn pensioen). In het verleden is erfpacht al eens voor een lange periode afgekocht, maar loopt nu weer (half)jaarlijks. De rijksoverheid heeft de waarde van de grond vastgesteld, bij een ongesplitst pand op 20 maal de jaarlijkse erfpacht en bij een gesplitst pand op 17 maal jaarlijkse erfpacht. (Erfpacht door u vastgesteld)Dus er is al een waardebepaling, waarom moet het dan nog zo lang duren? met vriendelijke groet 5.1.2e Watercirkel 5.1.2e 1186 NG Amstelveen	5.1.2e	Dank voor uw toelichting. Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht gaat het om een stelsel dat, zoals de naam al zegt, in principe na invoering niet meer verandert. Wij kiezen daarom bovenal voor zorgvuldigheid. Het nieuwe stelsel wordt uitgewerkt aan de hand van het advies van de Grondwaardecommissie. Wij doen dat in gesprek met erfpachters en deskundigen. Bij het maken van berekeningen gaan wij nauwkeurig te werk. We stellen regels op die toepasbaar zijn voor alle 250.000 contracten, en dat vraagt veel rekenwerk en toetsing. Voor de invoering van de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 geven wij belanghebbenden gelegenheid om in te spreken. Dat doen wij opnieuw bij de overstapregeling voor huidige erfpachters. Ook dit vraagt tijd. Uw huidige erfpachtcontract blijft hoe dan ook van kracht. Overstappen naar het nieuwe stelsel is te allen tijde vrijwillig. In die zin verandert er voor u dus niets. Ik hoop uw ongerustheid hiermee te hebben verminderd. Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik graag.

1-Mar-16	Ik sta op het punt om een nieuwbouwwoning aan te schaffen, waarvan de bouw deze zomer start en de de oplevering naar verwachting eind 2016 plaatsvindt. Het gaat om een appartement op Zeeburgereiland waarop erfpacht rust. Wat zijn de verwachtingen met een aanbod hierop? Ik lees hierboven dat nieuwbouw voorrang heeft op deze nieuwe aanpak van erfpacht. Hoor graag!	5.1.2e	(via de mail geantwoord:) Dank u wel voor uw bericht. Dit adres is een zelfbouwproject uit het aanbod van 2014. Het gaat hier om een voortdurende recht AB2000, op basis van de daarover met de zelfbouwer bereikte overeenstemming. Als u eeuwigdurende erfpacht wilt, kan dit nadat de verkoop aan u is geëffectueerd en de overstapregeling gereed is. De overstapregeling voor bestaande erfpachters is iets waar wij nu aan werken en die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt duidelijk wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters. De planning is dat dit besluit in 2016 wordt voorgelegd. Ook op deze overstapregeling zal inspraak mogelijk zijn. De gemeente zal erfpachters daarna in de gelegenheid stellen om over te stappen. Hierbij krijgt u precies inzicht in wat dit financieel voor u betekent en hebt u inzicht in de financiële aantrekkelijkheid ervan. Erfpachters kunnen er dan voor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen. U kunt meer lezen en antwoorden over de verandering van het erfpachtstelsel vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht. Ook kunt u zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. Ik hoop dat ik hiermee uw vraag heb beantwoord. Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik graag. Ik wens u een fijne dag.
3/8/2016	Ik heb een vraag over het gebruik van de buurtstraatquote om de grondwaarde te bepalen: in mijn buurt (Nieuw-West aan de Sloterplas) zijn er veel huizen met of zonder dakopbouw (dus twee of drie verdiepingen), allemaal rond 1956-60 gebouwd. Er is een WOZ waarde verschil van gemiddeld 80,000 euro tussen de twee soorten huizen (logisch), maar de hele buurt bestond oorspronkelijk uit huizen met twee verdiepingen, in een fase gebouwd. Kunt u aan mij uitleggen waarom twee identieke naast elkaar liggende percelen grond straks verschillende grondwaardes zullen hebben, terwijl de oorspronkelijke kosten voor de gemeente in 1956 voor het voorbereiden/bouwrijp maken van de grond identiek waren? Zoals boven staat vermeld, is de buurtstraatquote berekend op basis een gemiddeling van de grondquotes van individuele huizen. Waarom hanteren jullie niet een gemiddelde 'buurtstraat WOZ waarde'?Het lijkt anders op een extra belasting voor particulieren die hun (al belast) geld in het verbeteren van hun eigen woning hebben gestoken (en nog ironischer, een belasting dat wordt aan de gemeente betaald voor onroerend goed dat eigenlijk jullie bezit is omdat het op gepacht grond staat). Alvast bedankt voor jullie reactie, Mvg 5.1.2e	5.1.2e	Geachte 5.1.2e Allereerst uw vraag over de buurtstraatquote: De waarde van grond is niet afhankelijk van de oorspronkelijke investering van de gemeente in de grond net zoals de waarde van uw huis niet gerelateerd is aan wat u er ooit voor heeft betaald. De waarde van grond hangt samen met de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de voorzieningen die de grond/locatie biedt. Een perceel waarop meer m² zijn gebouwd is meer waard dan een perceel met minder m². Door een buurtstraatquote toe te passen op de WOZ-waarde wordt hier recht aan gedaan. Overigens is de canon die men betaalt geen belasting maar eerder te vergelijken met een soort huur voor het gebruik van grond. Dan uw vraag over de opstalwaarde: voor de berekeningen die nu zijn gemaakt om een eerste inzicht te krijgen heeft een extern bureau de herbouwwaarde berekend. En dit gebeurt inderdaad met gemiddelden van bepaalde bouwtypen. Dus een galerijflat kent bijvoorbeeld een andere herbouwwaarde dan een portiekflat. Hoe het uiteindelijk precies wordt berekend, zal inderdaad bekend zijn bij de inspraak over de Overstapregeling.

3/9/2016	Geachte heer, mevrouw, Ik heb op dit moment een tweetal vragen met betrekking tot de voorgenomen wijzigingen van het erfpachtstelsel: 1. Kunt u mij aangeven of de gemeente een impact studie heeft laten uitvoeren naar het verwachte effect op de woning prijzen van de woningen die zullen vallen onder het voorgestelde nieuwe erfpacht stelsel? 2. In het document "Raadsvoordracht eeuwigdurende erfpacht d.d. 10 februari 2016" wordt op pagina 12 een vergelijking gemaakt in de netto contanten waarde van het systeem van voortdurende erfpacht ten opzichte van eeuwigdurende erfpacht. Is de conclusie inderdaad dat het hier om een netto (sterke) stijging van de gemeentelijke inkomsten gaat (en dus een verslechtering van de positie van de huiseigenaren?). Ik leefde in de veronderstelling dat de doelstelling vereenvoudiging was en grotere zekerheid voor eigenaren maar klopt het dat dit nieuwe systeem ook gebruikt zal worden om tarieven te verhogen boven de inflatie? Bij voorbaat dank voor het nemen van de tijd om deze vragen te beantwoorden. Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	
11 maart 2016, 17:50, Site	Ik ben benieuwd naar de reactie van de gemeente op de terechte opmerkingen in de reactie van 5.1.2e	5.1.2e	

11-03-2016, in correspondentie na inspraak op AB's via site	Beste 5.1.2e Dank voor uw bericht, het is erg prettig een persoonlijk bericht te ontvangen. Toch neemt u mijn zorg niet weg. De looptijd van mijn afkoop canon (als ik het zo goed verwoord) loopt nog wel even, maar desalniettemin vrees ik een forse jaarlijkse canon na de afloopdatum. Ook vraag ik me af of eeuwigdurende afkoop überhaupt (financieel) mogelijk is voor mij. Ik maak me zorgen over het kunnen dragen van die kosten, en het eventueel (met wellicht fors verlies) moeten verkopen van mijn woning tegen die tijd. In uw eerste gepresenteerde berekeningen is de waarde van mijn appartement (herbouwwaarde) immers een fractie van wat ik betaald heb. De waarde zit volgens de gemeente in de grond, die niet van mij is, niet in het appartement dat ik gekocht heb. Gek genoeg slaat u me wel jaarlijks aan voor het volle bedrag WOZ, wat ik vreemd vind. Ongeveer 10 jaar geleden heb ik erfpacht vlak voor de crisis eeuwigdurend afgekocht in Den Haag en dat was een schappelijke prijs. Ik begrijp dat de waarde in Amsterdam hoger is, en ik woon nu ook in een duurder appartement. Desalniettemin, schetst u in mijn ogen dat het me boven de ton gaat kosten als ik zou willen afkopen, en dat staat in geen enkele verhouding met het bedrag dat ik in Den Haag betaalde. Dat verbaast me, en is wellicht een inschattingsfout geweest. Misschien begrijp ik u nog steeds niet goed, en komt er voor bestaande erfpachters een andere regeling dan voor nieuwbouw. Ik maak me gewoon simpelweg zorgen dat het straks financieel onmogelijk is om in dit appartement te blijven wonen tegen de tijd dat de canon afloopt. Ik hoop dat u daar rekening mee wilt houden.	5.1.2e 5.1.2e	Helaas kan ik uw zorgen niet helemaal wegnemen. U schrijft dat uw huidige tijdvak, het moment waarop de canon opnieuw wordt bepaald, nog wel even duurt. Het is nu nog niet te zeggen op welk bedrag de canon voor uw nieuwe tijdvak gaat uitkomen. Juist deze onzekerheid is een van de redenen dat het gemeentebestuur een nieuw erfpachtstelsel wil invoeren. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal de canon niet meer worden herzien, afgezien van inflatiecorrectie. Ook kan het zo zijn dat de erfpachter zelf een wijziging van het erfpachtrecht wenst, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging. Ook dan kan het bedrag nog worden aangepast. Het nieuwe stelsel zal pas effect voor u hebben nadat u bent overgestapt. Deze overstap is altijd op vrijwillige basis. De canonherzieningen einde tijdvak gaan door tot nadat u eenmaal bent overgestapt. Zolang blijven ook de canonherzieningen einde tijdvak bestaan. De gemeente respecteert uw huidige contract. Later dit jaar is de overstapregeling gereed en hebt u de mogelijkheid om ook hierop in te spreken. Dan zal ook uw situatie met concrete getallen kunnen worden beschreven. U kunt op dat moment concreter bepalen of overstappen op eeuwigdurende erfpacht voor u een optie is. Als u zich inschrijft voor de nieuwsbrief blijft u op de hoogte van de overstapregeling, zo ook wanneer u hierover kunt inspreken.

14-4-2016 website	Je hebt een huis gekocht met destijds een WOZ waarde van € 375.000 en hebt daarvoor – stel - € 375.000 betaald. Nu komt de gemeente en die stelt dat 1. de WOZ waarde de waarde is inclusief de grond en 2. je het gebruik van die grond (eeuwigdurende erfpacht) kunt afkopen. Om opstal en grondwaarde te kunnen splitsen wordt de opstal getaxeerd op de bouwkosten en wordt het restant als grondwaarde benoemt. Voor jouw huis geldt: de herbouwwaarde is € 190.000 en de grond is € 185.000. De gemeente biedt je de gelegenheid om de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht af te kopen tegen € 185.000 minus 1%. Voor de overgangsregeling komen er kortingen maar daar kan de gemeente nog niks over zeggen dus dat laten we nu buiten beschouwing. Dus dan heb je voor je huis € 375.000 + 183.500 = € 558.500 betaald. Bij een WOZ waarde dus van € 375.000. Dat is gek! De WOZ was toch inclusief de grond? Ben ik dan helemaal knettergek geweest dat ik een huis heb gekocht tegen de WOZ waarde? Had ik dat huis dan moeten kopen voor € 375.000 – 185.000 = 190.000? Maar er waren 10 anderen die de WOZ wilden betalen. En waarom heb ik dan OZB betaald over de WOZ terwijl die WOZ helemaal niet de waarde vertegenwoordigde die in mijn bezit was? En waarom is voor de berekening van mijn eigen woningforfait (in box 1) dan niet de WOZ minus de grondwaarde als grondslag genomen? Kortom: 1. Het is volstrekt duidelijk dat iedereen, niet alleen kopers en verkopers, maar ook de gemeentelijke en rijksoverheid tot voor kort een heel ander idee hebben gehad van wat de waarde was die aan het erfpacht moest worden toegekend. 2. De WOZ waarde is niet de waarde inclusief de grond. De WOZ waarde is de waarde van een woning op erfpachtgrond. De	5.1.2e	

24-2-2016 via erfpacht@amsterdam.nl	Beste Gemeente, Ik heb een vraag over het volgende die jullie hebben aangegeven onder veel gestelde vragen over eeuwigdurend erfpacht: Volumewijziging particuliere woningen. In het huidige erfpachtstelsel wordt bij het bepalen van het nieuwe bedrag gekeken of het volume van het pand is veranderd. Als er bijvoorbeeld een verdieping is bijgebouwd, of een uitbouw in de tuin, heeft het pand meer volume en weegt dat mee in de erfpachtvergoeding. In het nieuwe, eeuwigdurende stelsel maakt een volumewijziging bij particuliere woningen niet meer uit, zolang het gebruik van het pand gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt. Bij overige volume- en bestemmingswijzigingen wordt, net zoals nu, de prijs wel aangepast. Bijvoorbeeld: de erfpachtvergoeding van een kinderdagverblijf of bedrijf met een grote tuin is nu laag. Als het bestemmingsplan het toelaat om in die tuin uit te breiden met nieuwe bebouwing, zal de gemeente de erfpachtvergoeding aanpassen. Dat gebeurt ook als de bestemming verandert naar bijvoorbeeld een kantoor of hotel. Ik heb op dit moment een (nieuwbouw) tussenwoning met 2 woonlagen die ik 1,5 jaar terug heb gekocht. Destijds was het mogelijk om een extra verdieping te nemen, maar niet gedaan. Op dit moment is mijn WOZ waarde 219k. Als ik een 3de verdieping plaats dan wordt mijn WOZ waarde hoger. Aangezien jullie voor de overgang naar eeuwigdurend erfpacht, gebruik maken van de WOZ waarde, vraag ik mij af of ik dan niet benadeeld wordt? Want als ik geen 3de verdieping heb is mijn WOZ waarde lager en is de overgang naar eeuwigdurend erfpacht voordeliger dan wanneer ik een 3de verdieping zou		Geachte 5.1.2e, Hartelijk dank voor uw mail en excuus voor de late beantwoording. Naar aanleiding van uw vraag wil ik u laten weten, dat de WOZ-waarde inderdaad bepalend is. Uw redenatie is daarmee juist. Vriendelijke groet,
20 maart 2016, 21:04 op de site	Ik zou het wel aardig vinden om de reactie van het team vernieuwing erfpachtstelsel op mijn onderstaande bijdrage te vernemen.	5.1.2e	(is beantwoord, zie elders)
21-3-2016 Vraag via reactieformulier site	Hoe wordt in de Overstapregeling van het nieuwe erfpachtstelsel de "opstalwaarde" precies bepaald?	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw mail. U vraagt hoe in de overstapregeling de opstalwaarde wordt berekend. Het college heeft uitgewerkt hoe de grondwaarde, erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom kunnen worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht. Zowel voor nieuwe uitgiftes als de wijze waarop dat bij overstap zou kunnen. De opstalwaarde is hetzelfde als bouwkosten plus bijkomende kosten (bijv. architect, bouwleges, constructeur). Meer informatie hierover vindt u hier. Ik hoop dat uw vraag hiermee is beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben, dan hoor ik graag.

15-03-2016 via inspraakformulier	VvE Haardstee is een gemengd complex van huurders en kopers. De grooteigenaar woningcorporatie Eigen Haard is de eigenaar van de huurwoningen. Gaat voor dit complex ook het eeuwigdurende erfpachtstelsel gelden?	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw mail van 15 maart. U vraagt hierin of eeuwigdurende erfpacht ook gaat gelden voor een en gemengd complex van huurders en kopers, zoals Haardstee. Hieronder beantwoord ik graag uw vraag. Het is de intentie van de gemeente om ervoor te zorgen dat per appartementsrecht kan worden overgestapt van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Op welke manier dit precies aangeboden kan worden, wordt nog onderzocht. Wel is al duidelijk dat er meerdere manieren zijn waarop deze afspraak tussen gemeente en erfpachter gemaakt kan worden. Er wordt nu gewerkt aan een zogenaamde Overstapregeling. Hierin wordt uitgewerkt op welke manier huidige erfpachters kunnen overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstapregeling gaat onder andere gelden voor erfpacht voor particuliere woningen. Deze regeling zal niet gelden voor erfpachtrechten waarvan een woningcorporatie erfpachter is en waar speciale algemene bepalingen voor woningcorporaties op van toepassing zijn. Voormalig corporatiewoningen (waar de algemene bepalingen voor woningcorporaties niet meer op van toepassing zijn) krijgen wel de mogelijkheid tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Op het moment dat er meer bekend is over de Overstapregeling zullen erfpachters ook geïnformeerd worden over de mogelijkheid van overstappen voor appartementsrechten binnen een VvE. Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben, dan hoor ik graag. Daarnaast heb ik een vraag aan u: U hebt uw vraag ingediend via ons inspraakformulier. Op dit moment is er namelijk inspraak mogelijk op de manier waarop de gemeente invulling wil geven aan de eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Wilt u dat uw vraag als inspraak wordt behandeld?
3/21/2016	Hartelijk dank voor uw snelle antwoord. Ik heb nog een aanvullende vraag. Is de opstalwaarde op enige wijze af te leiden van de herbouwwaarde, zoals bepaald bij de opstalverzekering? Ik ben lid van een VVE van een appartementencomplex en betaal opstalverzekering volgens een bepaalde ratio.	5.1.2e 5.1.2e @wxs.nl, via erfpacht@amsterdam.nl	Dank voor uw mail en uw aanvullende vraag. De opstalwaarde heeft inderdaad een relatie met de herbouwwaarde in het geval van bestaande bebouwing. De waardebepaling voor de opstalverzekering kan echter wel afwijken, onder andere omdat de bestaande bebouwing verouderd is. Ik hoop dat dit zo duidelijk is. Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik graag.

29-03-2016	(vervolg mail na uitleg van 5.1.2e dat particuliere erfpacht anders is dan gemeentelijke erfpacht) Geachte mevrouw 5.1.2e Uw antwoord doet mij vermoeden dat de gemeente niet heeft nagedacht over de invloed van haar voorstel voor eeuwigdurende erfpacht op andere erfpachters binnen dezelfde gemeentegrenzen. Ik heb en krijg niet de mogelijkheid tot afkoop conform de erfpachtakte met mijn grondeigenaar. Doordat de gemeente nu plots de spelregels voor het merendeel van haar inwoners met erfpacht gaat veranderen, kan dat m.i. negatieve gevolgen hebben voor inwoners met particuliere erfpacht. Ik denk dat het de verantwoordelijkheid is van de gemeente het effect van haar besluiten op al haar inwoners te beschouwen, en verwacht dus alsnog een visie op de situatie die ontstaat voor particuliere erfpacht. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com Via erfpacht@amsterdam.nl	Geachte meneer 5.1.2e , Dank voor uw mail. Ik heb begrip voor het punt dat u maakt in uw mail. We hebben ons echter zeker bekommerd om de particuliere erfpachters. Daarom is enkele jaren geleden het aankoopbeleid bloot eigendom ontwikkeld. https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/onderwerppagina'/achtergronden/bestuurlijke/ (zie onder het kopje: aankoopbeleid bloot eigendom). Op grond van dit beleid is de gemeente onder bepaalde voorwaarden bereid om de bloot eigendom van de particuliere erfpachtrechten over te nemen. Belangrijke voorwaarde is uiteraard dat de particuliere grondeigenaar daar mee akkoord gaat. Verder zal ondererfpacht zijn uitgesloten in de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016. Dit is gebeurd om een constructie te kunnen uitsluiten dat erfpachters een eeuwigdurende erfpachtrecht in voortdurende erfpacht uit geven. Dit is geen particuliere erfpacht, maar kan tot de zelfde constructie/problemen leiden. Daarnaast blijft het punt dat bij gemeentelijke erfpacht de gemeente erfverpachter/grondeigenaar is. En bij particuliere erfpacht is de erfverpachter/grondeigenaar een particuliere partij. De gemeente kan alleen voor haar eigen grond een erfpachtstelsel maken. Ik hoop uw mail hiermee te hebben beantwoord. Als u nog andere vragen hebt, hoor ik graag.

4/5/2016	Geachte mevrouw 5.1.2e Ik snap de regels wel, en ik snap dat u alleen maar over uw eigen grond kan beschikken. Maar ik blijf een visie missen, vanuit de brede verantwoordelijkheid van de gemeente. In mijn geval gaat de eigenaar de grond vast niet verkopen, omdat de erfpacht zeer hoog is, en – als ik het aankoopbeleid bloot eigendom goed snap – daarom de waarde zal zijn gemaximeerd op een grondprijzenbrief. Dat zal ongunstig voor hem uitpakken. Maar goed, eigenlijk doet het ook niet ter zake. Waar kan ik vinden dat men bij het opstellen van het beleid dat tot eeuwigdurende erfpacht leidt, een analyse heeft gemaakt van het effect van dat beleid op anderen dan de gemeentelijk erfpachters (en met name particulier erfpachters)? Het aankoopbeleid bloot eigendom dateert van 2011, dus dat is van ver voor deze discussie. En ook als men het wel heeft meegewogen, zie ik dat graag in een beleidsnotitie o.i.d. terug. Graag ontvang ik deze analyse. groet, 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com Via erfpacht@amsterdam.nl	Geachte meneer 5.1.2e, Dank voor uw mail. Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht zorgt de gemeente voor een erfpachtstelsel dat erfpachters meer duidelijkheid en zekerheid biedt. De gemeente heeft daarbij echter geen invloed op contracten die andere erfverpachters met erfpachters sluiten. Bij particuliere erfpacht is de gemeente privaatrechtelijk geen partij. Hierover is geen analyse of beleidsnotitie gemaakt. Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord. Als u nog andere vragen hebt, hoor ik graag. Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e

4/4/2016	Bij het nieuwe erfpachtstelsel kan men de eeuwigdurende erfpacht kennelijk ook afkopen. Er kan niet meer gerekend worden met de erfpachttermijn, want die is dan weg. Hoeveel jaar wordt gerekend als 'eeuwigdurend' bij de berekening van de afkoopsom?	5.1.2e	Geachte meneer 5.1.2e Dank voor uw mail. U vraagt, hoe de afkoopsom wordt berekend bij eeuwigdurende erfpacht. Hiervoor verwijs ik u graag naar de berekening op onze website. Hier vindt u ook enkele voorbeelden voor de berekening van nieuwe uitgiften. Echter; de individuele kosten voor overstappen vanuit een bestaand erfpachtrecht zijn pas helemaal duidelijk als de overstapregeling is vastgesteld. Er is nu nog geen duidelijkheid over het canonpercentage en de grondprijzen, en ook over een mogelijke korting voor overstappers vanuit het huidige stelsel zal nog worden gesproken. In de overstapregeling die nu wordt gemaakt staat op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Hierover volgt nog een aparte inspraakronde. Wanneer precies is nu nog niet bekend. U kunt dit volgen via onze nieuwsbrief. Als de overstapregeling is vastgesteld wordt u als erfpachter hierover geïnformeerd en kunt u vragen om een aanbieding op maat. Overstappen is overigens altijd vrijwillig. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik graag. Ik wens u een prettige dag,

Brief	Dit ingesloten artikeltje las ik vandaag in de buurtkrant. Ik schrok! Als deze berichtgeving juist is dan zou ik per jaar afgaande op de WOZ waarde van mijn bovenhuis, 13 of 14 duizend Euro's per jaar moeten ophoesten. Ik ben bijna 80 jaar , leef ouderwets zuinig, met pijn en moeite betaal ik de huidige erfpacht van 2000 per jaar. Toen mijn man en ik het huis kochten, was de erfpacht 200 per jaar. Dat is een reuze verschil. Ik wil graag in mijn bovenhuis blijven wonen, hier liggen de herinneringen van zovele jaren, (45 jaar) . Notabene , ik woon 75 jaar in dezelfde straat , de oude Euterpestraat. Mijn ouderlijk huis was op 5.1.2e en nu woon ik 45 jaar op 5.1.2e De oorlog heb ik bewust meegemaakt en het bombardement op de school in de toen geheette Euterpestraat, was schuin tegenover ons huis. Moet ik mij op mijn oude dag weer zorgen maken over de vernieuwde erfpacht Dat doet u ons toch niet aan ? Ik zal echt niet de enige zijn die wakker ligt van de nieuwe plannen. Het lijkt mij , zoals dit eerder in de Telegraaf vermeld stond, beter wanneer nieuwkomers die een flat of huis gaan kopen, dat zij een vernieuwd canon gaan betalen of dat zij de erfpacht gaan afkopen. Maar bewoners, die al jaren in hun huis wonen, meestal oudere mensen, om die op te zadelen met een waanzinnige verhoging is meedogenloos, wreed en ziekmakend. Helaas kan ik niet naar de voorlichtings bijeenkomst komen op Zaterdag 23 April 2016. Ik loop slecht en daarbij ben ik snel vermoeid. Graag hoor ik van U een geruststellende boodschap omtrent de vernieuwde erfpacht. Ik sluit in de brief ook een copie in van de canon die met ingang van lOctober gehandhaaft blijft voor vijf jaar en dan weer wordt herzien.	5.1.2e	zie brief naar wethouder

4/11/2016	Over het nieuwe erfpachtstelsel heeft de gemeente inspraak georganiseerd. Daarbij heeft de gemeente het grootste deel van de belanghebbenden op het verkeerde been gezet, namelijk door de valse geruststelling te geven dat het voorgelegde nieuwe stelsel alleen van belang is voor nieuwe erfpachters / uitgiften, en voor de huidige erfpachters die voortijdig / vrijwillig willen gaan overstappen naar het nieuwe stelsel, zodat de gemeente de huidige erfpachters zonder belangstelling voor nieuwe uitgifte of voor voortijdige overstap ten onrechte te denken heeft gegeven dat zij niet belanghebbend zijn bij het voorgelegde voorstel. Specificatie in paragraaf 1 van mijn inspraak-bijdrage van 4-4-2016; reeds in uw bezit, nogmaals bijgevoegd. primair bij het begin van de inspraak, na signaal ontdekt vlak voor het eind het zogeheten inspraak-document	5.1.2e via 5.1.2e @amsterdam.nl	Geachte meneer 5.1.2e Dank voor uw bericht van 11 april jl. Graag reageer ik op uw klacht. U stelt daarin, dat de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 niet alleen gaan gelden voor nieuwe uitgiften en erfpachters die willen overstappen, maar automatisch ook voor erfpachters die aan het eind van hun lopende tijdvak een nieuw tijdvak ingaan. Dat is echter niet het geval. De overstap naar eeuwigdurend is te allen tijde vrijwillig, ook aan het eind van een tijdvak. De invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel gebeurt in 2 fasen. Eerst de inspraak en besluitvorming over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daarna de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling. Zodra de overstapregeling gereed is, kunt u ook hierop inspreken. U kunt dit onder meer volgen via onze website en de nieuwsbrief. De gemeente vindt de inspraak van belang en gaat zorgvuldig met de inspraakreacties om. Zowel nu bij de inspraak over de Algemene Bepalingen als straks ook bij de inspraak over de overstapregeling. Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord. Als u nog andere vragen hebt, hoor ik dat graag. Ik wens u een fijne dag,
4/17/2016	Beste 5.1.2e , Ik vroeg me af of er al iets meer duidelijk is over hoe eeuwigdurende erfpacht eruit gaat zien en wat de kosten zullen zijn? Gr.	5.1.2e 5.1.2e @gmail.com, rechtstreeks, vervolg op eerdere mail na algemene infobrief in januari 2016	Dank voor uw bericht. Een goed overzicht van de huidige stand van zaken vindt u denk ik hier. Ook attendeer ik u graag nogmaals op onze nieuwsbrief; hiermee blijft u op de hoogte van alle ontwikkelingen rondom eeuwigdurende erfpacht. Deze zomer neemt de gemeenteraad een besluit over de invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Aan de overstapregeling voor bestaande erfpachters wordt op dit moment gewerkt. Ook hiervoor volgt een inspraakronde. Wanneer de inspraak voor de overstapregeling plaatsvindt, kunt u eveneens volgen via de nieuwsbrief. Wanneer deze regeling hierna een feit is, krijgen erfpachters hiervan bericht. Ik hoop uw vraag hiermee te hebben beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben, dan hoor ik graag.
inspraakreactiem aart 2016	Leidt dit tot extra (hoge) kosten voor de erfpachter? Is men tot op heden beter af met twee maal jaars betalen van de erfpacht? Wat is het voordeel voor de gemeente? (direct geld enz.) het zal toch niet alleen voordelig zijn voor de bewoners?	5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com	

Inspraakreactie maart 2016	Wij twijfelen over het kopen van een huis in Amsterdam omdat we niet weten hoe hoog het afkopen van het eeuwigdurende erfpachtrecht gaat kosten. Daarnaast vraag ik me af waarom jullie de grond niet gewoon verkopen zodat de huiseigenaren eigenaar worden van de grond waar hun huis op staat. Kan ik snel te weten komen hoeveel de eeuwigdurende afkoopsom wordt?	5.1.2e 5.1.2e @live.com	Ambtelijk geantwoord op de vraag naar hoogte afkoopsom.
Inspraakreactie maart 2016	Nu de gemeente mij zal confronteren met een nieuw canon, wat op grond van de dagwaarde van woning berekend wordt, zal dat niet in verhouding staan met de financiële verplichting die ik ben	5.1.2e 5.1.2e @evision-software.com	Voor huidige erfpachters die willen overstappen naar het nieuwe stelsel wordt een overstapregeling gemaakt, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt duidelijk wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor
Inspraakreactie maart 2016	Het opnieuw vaststellen van de grondprijs vind ik onredelijk. Zeker gezien het feit dat de canon voor 50 jaar afgekocht kan zijn,	5.1.2e 5.1.2e @3dmg.nl	Ambtelijk gereageerd op suggestie van verplichte overstap.
Inspraakreactie maart 2016	Wat gebeurt er met de eerste die hun canon al hadden afgekocht voor 30 jaar, ongeveer 10 jaar geleden?	5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com	**Ambtelijke geantwoord op suggestie van dubbel betalen.** **Gereed**
Inspraakreactie maart 2016	Is vaste canon later ook aftrekbaar?	5.1.2e 5.1.2e	Graag reageer ik nog apart op de vragen in uw inspraakreactie. Uw inspraak wordt behandeld zoals gemeld in de ontvangstbevestiging.
Inspraakreactie maart 2016	Verder heb ik nergens informatie gevonden over wat er gebeurt als een bestaande erfpachter bijvoorbeeld afkoopt en de woning wordt verkocht.	5.1.2e 5.1.2e @gmail.com	Graag ga ik in op de vraag die u stelt in uw mail, namelijk wat er gebeurt wanneer een erfpachter afkoopt en de woning wordt verkocht. Ook in dat geval hoeft er nooit meer canon te worden betaald. U verkoopt het erfpachtrecht met daarbij alle rechten en plichten, dus bijvoorbeeld ook de al betaalde afkoopsom. De enige situaties waarin er dan mogelijk nog moet worden bij betaald is als u of de volgende erfpachter het erfpachtrecht wijzigt, bijvoorbeeld de bestemming.
Inspraakreactie maart 2016	Hoe zit het met reeds afgekochte erfpacht bij de aanschaf van mijn huis in 2006/2007(een nieuwbouw woning). Hierbij heb ik €150000 aan erfpacht moeten betalen voor 50 jaar. Het betaalde	5.1.2e 5.1.2e @hotmail.com	Graag reageer ik nog apart op de vraag in uw inspraakreactie. Uw inspraak wordt behandeld zoals eerder gemeld in de ontvangstbevestiging. Daarnaast reageer ik graag nog op uw vraag naar de hoogte van uw
Inspraakreactie maart 2016	wordt mijn afkoopsom 50 x mijn jaarbedrag van nu? Dat vind ik redelijk. De in de voorbeelden genoemde bedragen zijn EXORBITANT hoog!	5.1.2e 5.1.2e @xs4all.nl	Over de hoogte van de afkoopsom kunnen wij nog niets zeggen. Op dit moment wordt aan de overstapregeling gewerkt. Ook hierop is straks inspraak mogelijk. Een overzicht van de huidige stand van zaken rondom de overstapregeling vindt u hier.
Inspraakreactie maart 2016	My erfpacht currently amounts to EUR142 per year and this is valid until 2035. I expect no changes to this agreement! I am therefore not interested in any changes to this and renegotiation of this.	5.1.2e 5.1.2e @gmail.com	Ambtelijk geantwoord dat overstappen vrijwillig is

Inspraakreactie maart 2016	Mijn erfpacht heeft een jaarlijks canon van 80 euro tot het jaar 2036. De komende 20 jaar, teneinde van het afbetalen van mijn woning, is dit het bedrag wat ik beoogd en berekend heb als woonlast. Nu de gemeente mij zal confronteren met een nieuw canon, wat op grond van de dagwaarde van woning berekend wordt, zal dat niet in verhouding staan met de financiële verplichting die ik ben aangegaan bij aankoop. Ik heb mijn woning in de top van de markt gekocht met een maximale hypotheek, omdat de gemeente geen faciliteiten bood voor betaalbare starterswoningen. Ik ben van mening dat diverse mensen, die aan dit profiel voldoen, in de financiële problemen zullen komen.	5.1.2e 5.1.2e @evision-software.com'	Nogmaals dank voor uw inspraakreactie. Uw inspraak wordt behandeld zoals eerder gemeld in de ontvangstbevestiging. In aanvulling reageer ik graag ter verduidelijking nog op de zin in uw reactie, dat de gemeente erfpachters zal confronteren met een nieuw canon. Voor huidige erfpachters die willen overstappen naar het nieuwe stelsel een overstapregeling wordt gemaakt, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt duidelijk wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters. De planning is dat dit besluit in 2016 wordt voorgelegd. Op deze overstapregeling zal ook inspraak mogelijk zijn. De gemeente zal erfpachters daarna in de gelegenheid stellen om over te stappen. Hierbij krijgt u precies inzicht in wat dit financieel voor u betekent en hebt u inzicht in de financiële aantrekkelijkheid ervan. Als u nu een erfpachtcontract hebt, kunt u er vervolgens voor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen.
Amsterdam.nl april 2016	Graag zou ik vernemen of de gemeente van plan is om bestaande erfpachtcontracten (mijn contract loopt tot 2040) te veranderen, of dat het niet mogelijk is om bestaande contracten eenzijdig te veranderen.Het erfpachtcontract van mijn huis loopt tot 2040. Verandert dit als ik het huis verkoop? Of blijft het contract dan ook bestaan voor de nieuwe eigenaar?	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw vraag. Als u uw woning gaat verkopen gaat het erfpachtcontract over op de kopers. Zij krijgen dan uw erfpachtcontract dat tot 2040 loopt. Zojuist kreeg ik ook uw andere vraag doorgestuurd. De gemeente Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te kunnen geven over hun erfpachtkosten. Hiermee wordt dus een einde gemaakt aan de onvoorspelbaarheid van nieuwe erfpachtkosten na bepaalde tijd. Ik kan u gerust stellen door te zeggen dat de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel vrijwillig is en dat u niet verplicht bent om over te stappen. Daarnaast kan de gemeente uw erfpachtcontract niet eenzijdig wijzigen.

Inspraakreactie & klacht, vervolgcorrespondentie	dag mevrouw 5.1.2e Dank voor uw reactie zojuist. Uw email lijkt geruststellend doordat u zegt dat huidige erfpachters ook bij afloop van het tijdvak niet worden verplicht tot overstap, maar dat vond ik nu juist niet in het inspraakdocument. Sterker nog, toen ik daarop werd geattendeerd gaven de site en het inspraakdocument op dit punt nu juist een zorgwekkende indruk: A. " Belanghebbenden kunnen vanaf maandag formeel hun reactie geven op de manier waarop de gemeente invulling wil geven aan eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Dit staat in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het uitgiftebeleid. De Algemene Bepalingen zorgen ervoor dat voor alle erfpachters dezelfde algemene regels gelden. " Dus kennelijk op den duur voor alle erfpachters de eeuwige AB. B. " Het college wil een eenvoudiger en transparanter systeem. Naast de mogelijkheid om af te kopen heeft zij daarom de voorkeur voor één type canon (de indexcanon). Daardoor ontstaat transparantie in de vastgoedmarkt. " Dus kennelijk op den duur voor alle erfpachters de canon van de eeuwige AB.	5.1.2e 5.1.2e @gmail.com'	Dank voor uw mail. U hebt de stukken zeker grondig gelezen en ik begrijp dat enkele passages te lezen zijn als dat de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht verplicht voor alle erfpachters gaan gelden, ook voor degenen die nu andere Algemene Bepalingen hebben. Dit weerspiegelt wellicht ook het feit dat het college pas in februari dit jaar besloot dat de keuze voor Eeuwigdurende erfpacht in alle gevallen vrijwillig zou zijn. Bij aanvang van het proces wisten we dit nog niet. De passages A t/m D die u aanhaalt gaan over de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht en zijn alleen van toepassing voor erfpachters die hier onder vallen. In geval van overstap betreft dit altijd een vrijwillige keus. In de veel gestelde vragen waarnaar u verwijst, staat overigens ook de vraag: 'Is overstappen verplicht?' met als antwoord dat dit altijd vrijwillig is. Ik verwijs u in antwoord op uw eerste vraag graag naar de Raadsvoordracht voor bespreking in de gemeenteraad van 10 februari 2016, waarin het college de uitgangspunten die zij wil hanteren voor de overstapregeling (waaronder vrijwilligheid) expliciet benoemt. U vindt de raadsvoordracht op deze pagina. In antwoord op uw tweede vraag kan ik u wel het omgekeerde melden; het college kijkt naar een korting voor huidige erfpachters om het overstappen naar eeuwigdurend aantrekkelijk te maken. Daarnaast attendeer ik u er graag op dat over de overstapregeling en alle voorwaarden die daarbij horen, apart een inspraakronde volgt. U kunt dat (onder andere) volgen via onze nieuwsbrief. Ik hoop uw vragen hiermee te hebben beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben, dan hoor ik graag.

Amsterdam.nl april 2016	Geachte heer, mevrouw, Ik heb een koopcontract getekend voor de woning aan de Griseldestraat 5.1.2e in Amsterdam, waarvoor de erfpacht tot 2024 is vastgesteld op 724 euro per jaar. Om voor deze woning een hypotheek te kunnen krijgen moet ik opgeven wat na dit tijdpak de canon zal zijn. Kunt u mij dit vertellen? Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Voor de Griseldestraat 5.1.2e te Amsterdam is de canon in 2013 opnieuw vastgesteld voor de periode 16 juni 2014 tot en met 15 juni 2064, deze periode heet het 'tijdvak'. De canon is vastgesteld op €724,- waarbij iedere 10 jaar een aanpassing plaats zal vinden op basis van het dan geldende canonpercentage. In 2024 eindigt nog niet het tijdvak, maar de eerste periode van 10 jaar. In 2024 zal op basis van de in 2013 vastgestelde grondwaarde de canon opnieuw vastgesteld worden. De canon wordt dan berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage. Deze canonpercentages worden berekend op basis van de staatsrente op 10 jaar vaste leningen. Dit percentage wordt vastgesteld door een extern (onafhankelijk) bureau: Money view. In het geval van de Griseldestraat 5.1.2e gaat het om een grondwaarde die in 2013 is vastgesteld op €23.936,-. Het canonpercentage dat gebruikt is bij vaststelling van de huidige canon is 3,02%. Helaas kan ik u op dit moment niet meer zekerheid geven. Het rentepercentage op staatsleningen en daarmee het canonpercentage is afhankelijk van de economische ontwikkelingen en daarmee erg lastig te voorspellen over een langere periode. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Amsterdam.nl april 2016	Geachte 5.1.2e Mijn dilemma.....Het tijdvak voor mijn erfpachtcanon (dossier) E3529/1) loopt tot en met 15 mei 2019. De gemeente heeft mij een document ' canon herziening einde tijdvak' gestuurd waarop gevraagd wordt of ik gebruik wil maken van bepalingen AB1966 of AB 2000. Daarnaast wordt uiteraard bruto vierkante meters vloeroppervlak gevraag. Wat is nu wijsheid? Formulier ingevuld naar de gemeente sturen en samen tot nieuwe afspraken komen op basis van de 'oude' regeling. Of met de gemeente in contact treden en aangeven dat ik niet het risico wil lopen over een jaar, op basis van de nieuwe regeling, het contract te moeten openbreken wat ons allen mogelijk veel tijd en geld kost. Dus is het dan niet beter aan de gemeente te vragen dat ik pas, op het moment dat alles helder is mijn contract wil verlengen omdat het toch pas in 2019 afloopt. Ik hoop dat uw antwoord mij helpt om samen met de gemeente tot goede afspraken te komen voor de komende periode. Dank voor u moeite, Met vriendelijke groet 5.1.2e	5.1.2e	

Amsterdam.nl april 2016	Geachte medewerker, Mijn naam is 5.1.2e Deze jaar mijn belastingadviseur heeft mij gevraagd mijn Erfpacht 2015 om mijn belasting te doen en ook voor sommige toeslagen. Waar kan ik dit aanvragen? Ik zou liever een mail krijgen omdat ik geen Nedarlands praat, dan kan ik niet jullie verstaan als jullie mij zouden bellen. Ik hoor het graag Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Geachte 5.1.2e Dank voor uw vraag. Ik begrijp helaas niet wat u precies bedoeld. U kunt uw vraag ook in het Engels stellen of uw belastingadviseur vragen contact met ons op te nemen. Ik hoop dat ik u dan verder kan helpen. Met vriendelijke groet,
Vervolg vraag Darren Barry	Dear Mrs. 5.1.2e , I put you here below the mail that I got from my belastingadviseur so maybe you can understand better how and where can I get it. Good afternoon, Thank you for coming to the office today. We still the following papers / information: Erfpacht 2015 adres nodig, canon Huurcontract (the girl living in your house 5.1.2e eigen administratie Voorlopige aanslag 2015 eigen administratie of bel.dienst bellen Voorlopige aanslag 2016 eigen administratie of bel.dienst bellen Try to arrange everything as soon as possible. So we ca arrange everything before I leave on holiday. Have a nice evening. Met vriendelijke groet, 5.1.2e I hope to hear from you soon. Best Regards, 5.1.2e	5.1.2e	Dear 5.1.2e In the email-formular you indicated that your address is Celebesstraat 5.1.2e 1094 GS Amsterdam. The ground rent for this groundlease right has been settled for the whole period of lease, until 2049. Therefore you don't pay an annual usage fee. If you have paid the ground rent in a lump sum buy out than the ground rent is not deductible from income tax (the interest on financing is tax deductible - subject to conditions). For your tax assessments of 2015 and 2016 I would like to refer you to the Tax and Customs Administration (Dutch: Belastingdienst), unless you already have the assessments at home of course. Phone number of the Tax and Customs Administration is: 0800-0543. I hope I have answered your questions. If not, please don't hesitate to contact me.

e-mail via inspraakformulier april 2016	Goedemiddag, Ik vroeg mij af of de presentaties en verslagen ook op de website van de gemeente geplaatst kunnen worden. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e Topservice & flexibel pakket! www.gaasp-makelaars.nl	5.1.2e makelaar)	Geachte mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mail. De gespreksverslagen kunt u op de website vinden onder: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verslagen-gesprekken/ Van 18 april is er nog geen verslag, dat wordt nu gemaakt. Daarna wordt het verslag aan de deelnemers rondgemaild en ook op de website geplaatst. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Amsterdam.nl april 2016	5.1.2e Beste lezer, ik ben mij aan het oriënteren op een nieuwbouwwoning in Oostpoort. Maar de canon met jaarlijkse indexering vind ik nogal fors (3500 per jaar). Ook het aanbod voor afkoop voor 50 jaar is aan de erg hoge kant (ongeveer 1400000 bovenop de aankoopprijs van 4 ton). Start bouw is medio 2016 en oplevering 2017. Hoe werkt dit met de erfpacht. Wordt deze vastgesteld bij aanschaf of bij oplevering. Want wanneer de oplevering eind 2017 is en dan pas gaat het erfpacht contract in is er misschien sprake van een (goedkopere) mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop. Hoor het graag.	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Ik kan helaas niet voor u nagaan of de genoemde bedragen kloppen. Hiervoor heb ik onder andere de adresgegevens nodig. U kunt voor de canon- en afkoopgegevens contact opnemen met de ontwikkelaar. Met betrekking tot de erfpacht: voorafgaand aan de bouw wordt er tussen gemeente en projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een zogenaamde 'akte van uitgifte in erfpacht' bij de notaris. Op het moment dat de 'akte van uitgifte in erfpacht' tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is getekend gaat het erfpachtcontract in en wordt het canonbedrag vastgesteld. Indien u besluit de woning te kopen neemt u het contract van de ontwikkelaar over. Onder andere de hoogte van de canon en de looptijd van het tijdvak staan dan al vast. Aangezien de overeenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar inmiddels is gesloten, is het niet meer mogelijk om het erfpachtrecht onder eeuwigdurende Algemene Bepalingen uit te geven. Op dit moment is de gemeente druk bezig met het opstellen van een overstapregeling. Als de overstapregeling is vastgesteld is het na de aankoop wel mogelijk om vrijwillig over te stappen naar de eeuwigdurende Algemene Bepalingen. Omdat er nu nog veel beslissingen over de overstapregeling gemaakt moeten worden kan ik u hierover nog niet verder informeren. Om op de hoogte te blijven over de ontwikkelingen van de overstapregeling kunt u zich op de website aanmelden voor onze nieuwsbrief: www.amsterdam.nl/erfpacht. Met vriendelijke groet,

Amsterdam.nl april 2016	Beste mevrouw, meneer, In januari 2016 heb ik de brief gekregen ove 'vernieuweing van het erfpachtstelsel in 2016'. Hier ben ik verbaasd over omdat ik momenteel woon in een huurwoning. Mijn gegevens zijn: 5.1.2e Holwerdahof 1[illegible] 1065 XE Amsterdam BSN: 5.1.2e Geb. datum: 5.1.2e In november 2015 ben ik verhuisd naar bovenstaand adres. Hiervoor was ik de eigenaar van de Johan Broedeletstraat [illegible], 1065 XE Amsterdam. Hier heb ik afstand van gedaan en deze staat nu volledig op naam van mijn expartner de heer 5.1.2e de 5.1.2e, geboortedatum 5.1.2e Mijn vraag aan u is of de brief betrekking heeft op mijn oude woning, van de Johan Broedeletstraat. Mocht dit zo zijn, dan wil ik u graag doorgeven dat ik daar geen eigenaar meer van ben. Mocht dit niet zo zijn, kunt u mij dan uitleggen waarom ik deze brief heb ontvangen? Ik hoor graag van u. Met vriendelijke groeten, 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com 5.1.2 5.1.2e	5.1.2e	Geachte 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Ik heb in het dossier van Johan Broedeletstraat 5.1.2e te Amsterdam gekeken en u staat hier nog als eigenaar geregistreerd. Ik zal aan onze administratie doorgeven dat dit aangepast moet worden. U kunt de ontvangen brief als niet verzonden beschouwen. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

erfpacht@amsterdam.nl april 2016	Good morning. I received a letter in January about this that I relied in my advisor as my Dutch is still far for being fluent. I just got to know that the period to react to it finished the 4th of April. I'm very interested in having a perpetual leasehold in my house. Is there anything I can do now? Thanks and regards, Sent from my iPad 5.1.2e	5.1.2e	Thank you for your email. Indeed, the consultation about the new General Conditions for perpetual ground lease ended on the 4th of April. During this consultation we asked all citizens of Amsterdam to react to the City's plans for perpetual ground lease. Please note that this was a consultation: it is not policy yet. That means it is not yet possible to opt for perpetual ground lease. First the City Council has to ratify the new General Conditions. Once ratified, perpetual ground lease will automatically apply to new leases (i.e. future building projects). People with an existing lease contract, like yourself, will be given the opportunity to voluntarily switch to the perpetual ground lease system later on. The City is still formulating a transition regulation to this end, which will be presented in a second public consultation. The General Conditions will also apply to those who make the switch. You will get a notification when it's possible to switch over (in the form of a letter). It is also possible to sign up for the Dutch newsletter if you want to keep up with the news on the new ground lease system: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/ I hope I have answered your questions. If not, please don't hesitate to contact me. Kind regards, 5.1.2e
Amsterdam.nl april 2016	Hallo, Ik sta op het punt een woning te kopen waarbij de erfpacht is afgekocht tot 2050. Graag wil ik overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zodra dit mogelijk is (dus overstappen). Ik begrijp dat het nog niet beslist en dus helder is hoe de overstapregeling er precies uit komt te zien. Echter, als erfpacht op mijn woning tot 2050 is afgekocht krijg ik dan niet een (fikse) korting op de voor eeuwigdurende erfpacht berekende grondwaarde? De eerste 34 jaar heb ik dan immers al 'afgekocht'. En hoe zwaar zou deze eerste 34 jaar dan tellen op de berekende grondwaarde? Iets van 50% of meer iets van 80% ofso? Ik zoek niet direct exacte getallen, maar meer een inschatting.	5.1.2e	Beste meneer 5.1.2e Dank voor uw bericht. De kosten voor overstappen zijn pas helemaal duidelijk als de overstapregeling is vastgesteld. In deze overstapregeling staat op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Hierover volgt een aparte inspraakronde. Wanneer precies is nog niet bekend; u kunt dit volgen via onze nieuwsbrief. Als de overstapregeling is vastgesteld, wordt u als erfpachter hierover geïnformeerd en kunt u vragen om een aanbieding op maat. Overstappen is niet verplicht. In de overstap regeling zal er rekening mee worden gehouden wanneer u voor de aankomende 34 jaar al de canon heeft afgekocht. Helaas kan ik u nog niet meedelen hoeveel lager de afkoopsom voor eeuwigdurend wordt ten opzichte van een erfpacht waarvan het tijdvak nu afloopt.

erfpacht@amsterdam.nl april 2016	Goedemiddag, Kunt u aangeven op welk moment het mogelijk is om de berekening nieuwe erfpacht canon te maken, voor overstap erfpachters? Daar is de zogenaamde straatquote voor nodig als ik het goed heb begrepen. Wanneer en hoe kan ik die opzoeken? Vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mail. Er moet nog een aantal beslissingen genomen worden over de invulling van de overstapregeling voor het nieuwe erfpachtstelsel. Zodra deze beslissingen genomen zijn komt er een rekentool online. Hiermee kunnen erfpachters berekenen wat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hun erfpachtrecht gaat betekenen. De rekentool zal een indicatie geven van de canon/afkoopsom voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In de rekentool moet de erfpachter zelf een aantal gegevens invullen, maar de buurtstraatquote staat dan al ingevuld. Op dit moment zijn de buurtstraatquotes nog niet bekend. De verwachting is dat de rekentool de tweede helft van 2016 online komt. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
erfpacht@amsterdam.nl april 2016	Geachte mevrouw 5.1.2e De bijeenkomst was interessant. Is het mogelijk de gepresenteerde sheets te mogen ontvangen ? Met vriendelijke groet 5.1.2e	5.1.2e	Geachte leden van het klantenpanel erfpachters, Hierbij ontvangt u het verslag en de presentatie van de bijeenkomst op 18 april jl. Hartelijk dank voor uw aanwezigheid en uw inbreng. Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Vernieuwing Erfpachtstelsel

Amsterdam.nl april 2016	Ik snap nl. de berekening niet. Mijn woning: - Portiekflat - Bouwjaar 1990 - WOZ waarde E 257.000 (01-01-2015) - BVO 77 m2 / GBO 70 m2 - Splitsing 2004 - Canon E 2.320 per jaar - Afgekocht tot 2035 Stel, ik wil DIRECT na invoering van het nieuwe stelsel hierop overstappen: Hoe bereken ik wat ik kwijt ben als ik de erfpacht eeuwigdurend in één keer wil afkopen? En wat komt er op mij af als ik wacht tot 2035? - Gaat de grondwaarde pas dan, in 2035, opnieuw vastgesteld worden, of gebeurt dat nu al? - Hoe bereken ik wat dan de afkoopsom zal zijn? - Of, als ik dat niet kan betalen, de jaarlijks te betalen erfpacht? Ik heb wel op internet uitleg van de gemeente hierover gevonden, maar die snap ik niet. Ik hoor graag van u, Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	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. Veel zaken in de toekomst zijn onzeker. Als u wilt overstappen in 2035 wordt er gekeken naar grondwaarde op dat moment. De canon/afkoopsom wordt onder andere berekend aan de hand van inflatie. Wat de inflatie de komende jaren gaat doen is onbekend. Ik kan u daarom niet zeggen wat de hoogte van de afkoopsom in 2035 zal zijn. Het is mij niet bekend om welk adres uw vraag gaat. Ik kan daarom niet controleren of de canon inderdaad € 2.400 per jaar is. Erfpacht heeft betrekking op de grondwaarde en niet op de waarde van de woning. Ik kan u daarom niet adviseren over de waarde van de woning. Ik raad u aan om bij een makelaar na te gaan wat de woning waard is en wat een redelijk bod voor de woning is. Daarnaast kan ik u ook niet vertellen of u in aanmerking komt voor een hypotheek. Ik raad u aan om hiervoor een hypotheekadviseur te raadplegen. Helaas kan ik niet een concreet antwoord op uw vragen geven. Ik hoop dat een makelaar en een hypotheekadviseur u verder kunnen helpen. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Geachte 5.1.2e De jaarlijkse canon van € 2.314,41 zou inderdaad betaald moeten worden als het erfpachtrecht niet was afgekocht door de woningcorporatie. De canon zou dan jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de inflatie. Met vriendelijke groet,
Amsterdam.nl april 2016	5.1.2e Ik ben het volledig eens met mevrouw 5.1.2e en 5.1.2e, het lijkt er nu inderdaad op dat wij zo'n 150-200.000 euro teveel hebben betaald! Graag een heldere uitleg	5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e mevrouw 5.1.2e en 5.1.2e Ik begrijp uit uw reacties dat de toelichting vragen oproept. Wij legden uit dat de WOZ-waarde is gebaseerd op de zogenaamde onbezwaarde waarde: de volle waarde van huis èn grond. U bent erfpachter en erfpacht betekent: het recht op gebruik van de grond van een ander. Hiervoor betaalt u canon; een soort huur. De grond blijft echter eigendom van, in dit geval, de gemeente. Ook bij het huren van een bijvoorbeeld een appartement wordt u ongeacht de lengte van de huurperiode na verloop van tijd geen eigenaar. Ik hoop dat ik uw vraag hiermee heb beantwoord. Daarnaast wijs ik u graag op de mogelijkheid om gebruik te maken van ons erfpachtspreekuur. Informatie hierover vindt u hier: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/erfpachtspreekuur-0/

	Geachte mevrouw,heer, Mijn moeder is woonachtig in Buitenveldert, zij is dementerend en vandaar dat ik contact met u zoek over deze materie. Er is nog veel onduidelijkheid over het nieuwe erfpachtsyelsel. Uiteraard heb ik de ontwikkeling gevolgd maar de vraag blijft wat zijn de gevolgen voor mijn moeder. Wat zullen de kosten zijn die uiteindelijk worden door belast. Want hoe hoog zullen deze kosten zijn en is het dan ook zo dat deze in een keer moeten worden betaald? In eerste instantie wil ik informatie via de email maar misschien verstandig om langs te komen op het spreekuur. Graag hoor ik dan wat u nodig heeft aan gegevens om op adequate manier mijn moeder te informeren. (de familie dan) Hoor graag uw reactie en bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer/mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Zoals u aangeeft 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. Uit uw vraag kan ik niet opmaken of uw moeder huurder of eigenaar/erfpachtster van de woning is. Als zij huurder is: De vernieuwing is niet direct voor haar van toepassing. De verhuurder is erfpachter en kan ervoor kiezen om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Het kan zijn dat de verhuurder de canon (erfpacht) doorberekend, maar dat is afhankelijk van het huurcontract en de (on)mogelijkheden voor de verhuurder de huur tussentijds te veranderen. Als zij eigenaar/erfpachtster is: Is uw moeder eigenaar/erfpachtster? Dan is zij niet verplicht om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. De overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel is altijd vrijwillig. De overstap is dus ook vrijwillig wanneer het tijdvak afloopt. Zij zou op dat moment dus kunnen kiezen voor het huidige, voortdurende erfpachtstelsel of het nieuwe, eeuwigdurende erfpachtstelsel. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog aanvullende vragen hebben bent u uiteraard welkom om langs te komen op het spreekuur. Met vriendelijke groet, 5.1.2e
Amsterdam.nl april 2016			

Amsterdam.nl april 2016	Als ik nu een woning koop voor 3 ton en volgens de nieuwe regels stel dat ik in de zomer dit jaar een aanbieding krijg van de gemeente voor 100 jaar erfpacht en dat bedraagt 140.000.. Dan wordt de waarde van mijn huis EUR 440.000 als ik het eeuwigdurend afkoop?? Aan de andere kant, als ik dat niet doe, dan wordt de waarde van het huis minder want de waarde kan niet zomaar van 300 naar EUR 440!? Niemand koopt het met een prijs van EUR 440.000!!	5.1.2e	zou dat bijvoorbeeld slechts 9% kunnen zijn. • Overstap is altijd vrijwillig. U kunt straks (tijdens de inspraak) zelf inzien of overstappen voor u interessant is. In antwoord op uw specifieke voorbeeld: • In uw vraag gaf u aan dat u misschien een huis gaat kopen van 300.000 euro met een erfpachtrecht dat voor 50 jaar is afgekocht. U geeft aan dat hiervan een bedrag van 140.000 euro de erfpachtgrondwaarde is. Dit bedrag kan realistisch zijn in bepaalde populairdere delen van de stad. • U vraagt of het inzicht in de grondwaarde ook tot een hogere waarde van uw woning leidt. Dat is niet het geval. De waarde van uw woning komt tot stand in de markt en is afhankelijk van vraag en aanbod op de desbetreffende locatie en voor de desbetreffende woning. Het is niet zo dat uw woning duurder wordt door het in beeld brengen van de erfpachtgrondwaarde. Met het in beeld brengen van de erfpachtgrondwaarde wordt duidelijk welk aandeel van de waarde (in uw voorbeeld 3 ton) wordt toegerekend aan de grond (in uw voorbeeld 140.000 euro). • Mocht het tijdvak van uw erfpacht contract op korte termijn aflopen en u zou voor het opvolgende tijdvak over 140.000 euro grondwaarde de nieuwe canon betalen, dan betekent dit dat u hier in uw aankoopbeslissing rekening mee moet houden. U weet dan immers dat u bij de aanschaf van de woning rekening moet houden met de kosten van het nieuwe tijdvak. Dit betekent normaal gesproken dat een vergelijkbare woning waarvan het tijdvak nog lang niet zal verlopen een hogere vraagprijs zal hebben dan een woning waarvan het tijdvak bijna zal verlopen en de canonherziening er aan zit te komen (afhankelijk van de hoogte van uw actuele canon). U kunt zich abonneren op de nieuwsbrief zodat u op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen en de start van de inspraak.
Amsterdam.nl april 2016	Geachte heer van der Burg Wilt u aub de plannen over de herziening van de erfpacht gaan bespreken met de SEBA? Zoals ze er nu liggen is unfair en niet zoals het hoort en zou voor mij en mijn echtgenoot na 30 jaar wonen in oud Zuid in een eigen woning en te zware belasting om financieel op te brengen met 30 jaar keurig canon betaald te hebben is dit een uiterst klant onvriendelijk voorstel met vr. groet 5.1.2e, moeder van 5.1.2e was voorheen journalist bij het Parool	5.1.2e	
Amsterdam.nl april 2016	Hoe haalt u het in het hoofd de amsterdamse burger de stad uit te jagen door die absurde verhoging van de erfpacht.	5.1.2e	

erfpacht@amsterdam.nl april 2016	Dear gemeente, I am currently considering acquiring a property to live in Amsterdam West, potentially on landlease. I understand that Amsterdam will progressively move to a perpertual landlease system. I also understand that for existing landlease the move will be on a voluntary base. I have 1 question: Will we have the option to move to the perpetual lease system at any time or at specific given times (for example at the termination period of the existing landlease) ? Thank you very much in advance for your help. Kind Regards, 5.1.2e	5.1.2e	Dear misses 5.1.2e Thank you for your e-mail. For newly built houses, the new groundlease system comes into effect this summer. Meanwhile we're working on a settlement for current leaseholders to switch over to perpetual groundlease. They will than be invited to convert their leases. For existing landlease the conversion will be on a voluntary base. It will at least be possible to switch over at two moments: as soon as this settlement comes into effect and when your current lease expires. Whether it will be possible for you to switch over at any time or only at specific moments, is something we're still working out. The Municipality will contact leaseholders about switching over as the possibility approaches. I hope I hereby answered your question. If you need any further information, please do not hesitate to contact us. Kind regards,
vervolgvraag 5.1.2e	Beste 5.1.2e 5.1.2e Bedankt voor uw info. Ik wil u nog één vraag stellen. De woning waar het om gaat: Oostenburgervoorstraat 5.1.2e Amsterdam. De erfpacht is rond 1985 afgekocht voor een periode van 50 jaar. In de splitsingsakte, opgesteld in 2004, staan twee bedragen vermeld: - Afkoopsom E 55.501,32 - Jaarlijkse canon E 2.314,41 Maar als ik deze E 55.501,32 door 50 deel kom ik op een veel lager bedrag uit dan E 2.314,41 Zou het kunnen dat de oorspronkelijke afkoopsom hoger was? En dat die E 55.501,32 het deel is dat in 2004 nog resteerde? Ik hoor graag van u. Met vriendelijke groet, 5.1.2e	vervolg vraag 5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e beste 5.1.2e Oostenburgervoorstraat 5.1.2e te Amsterdam hoorde voorheen tot een erfpachtrecht van een woningcorporatie. In 2004 is het appartementencomplex/het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten. Door een splitsing in appartemensrechten kunnen de appartementen individueel verkocht worden. Bij een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht van een woningcorporatie wordt een marktconforme grondwaarde berekend. De erfpachtgrondwaarde wordt gelijk gesteld aan de afkoopsom. De grondwaarde wordt berekend door de grondprijs per m² te vermenigvuldigen met het aantal m² van de woning. De marktconforme grondprijs per m² wordt berekend op basis van vastgoedtansacties. Afgeleid van de grondwaarde wordt de canon bepaald, op basis van het dan geldende canonpercentage. In dit geval het canonpercentage van 2004. Het is dus niet zo dat u de afkoopsom kunt delen door de looptijd van het erfpachtrecht, in dit geval 50 jaar.

vervolgvraag 5.1.2e	Beste 5.1.2e, Dank voor uw antwoord. Is tweede helft 2016 al iets specifieker in te vullen? En mochten wij begin 2027 een huis kopen waarvan de erfpacht nog 30 jaar is afgekocht, maar de nieuwe regels als wel zijn ingesteld, kunnen wij dan alsnog op dat moment besluiten vrijwillig over te stappen of juist niet? Ofwel, moment van aankoop huis (voor of nadat nieuwe regels van kracht zijn) met nog ca 30 jaar erfpacht afgekocht maakt hierin weinig verschil? Vriendelijke groet, 5.1.2e	Vervolgvraag 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e beste 5.1.2e Specifieker dan de 2e helft van 2016 kan ik helaas niet zijn. Ik verwacht dat de rekentool eerder oktober dan juli online zal zijn, maar een specifieke datum is nog niet bekend. U kunt op ieder moment overstappen. U kunt ervoor kiezen om over te stappen zodra u uw woning koopt, na enige jaren na aankoop van uw woning, of u kunt kiezen om over te stappen aan het einde van uw tijdvak. Het moment van overstap is dus niet afhankelijk van de resterende looptijd van uw erfpachtrecht of het aankoopmoment van de woning. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
erfpacht@amsterdam.nl april 2016	Goedemiddag, Kunt u ons informeren over de gevolgen voor ons van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, voor zover dat nu bekend is? Het betreft het adres: Michelangelostraat 5.1.2e Bij voorbaat dank, Vr grt 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e en mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mail. 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. 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. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden.

amsterdam.nl mei 2016	5.1.2e Dit lijkt toch niet een verbetering, maar het begin van totale segregatie in Amsterdam. Alleen de very few very rich kunnen het opbrengen; vele anderen worden gedwongen hun huis te verkopen, aan opnieuw de very rich. Is dat wat de gemeenteraad van Amsterdam wil maken? Met de SP nog wel! Shame shame. Bovendien: een eeuwigdurend erfpacht is een contradictio in terminis. Maak het OF eigen grond, of een rechtvaardig erfpachtsysteem. Dit nieuwe erfpachtplan lijkt toch vooral op een uitgekiend plan om geld te vangen	5.1.2e	duidelijkheid bieden over hun erfpachtkosten, waarbij de overstap financieel redelijk moet zijn. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is overigens altijd vrijwillig, ook aan het einde van een canonperiode. Op dit moment heeft Amsterdam nog voortdurende erfpacht. Daarbij is het zo dat de vergoeding (canon) voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Dit betekent vaak een verhoging omdat de woningen en daardoor ook de grond in die tijd meer waard zijn geworden. Omdat 50 jaar een lange tijd is, merkt de gemeente dat deze canonherziening aan het eind van een tijdvak vaak toch onverwacht komt. Dit is een van de redenen dat Amsterdam eeuwigdurende erfpacht wil invoeren. Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van canonherzieningen. Dat geeft meer zekerheid voor de erfpachter. Na de zomer wordt eeuwigdurende erfpacht eerst ingevoerd voor nieuwbouw. Daarna komt er een overstapregeling voor bestaande erfpachters. Ook u kunt dan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als u dat doet, vindt daarna geen canonherziening meer plaats. Zoals gezegd is overstappen altijd vrijwillig. De invoering van eeuwigdurende erfpacht zorgt daarom op zich niet voor een verandering in uw financiële situatie. Op dit moment werkt de gemeente nog aan de Overstapregeling voor bestaande erfpachters. Daarom kunnen we nu nog niet precies zeggen wat het voor u gaat betekenen. De Overstapregeling wordt later dit jaar vrijgeven voor inspraak. Dan kan de gemeente ook laten zien op welke wijze u zou kunnen overstappen en wat daarvan voor u de kosten zouden zijn.
amsterdam.nl mei 2016	waarom is centrum 52% van WOZ as start waarde en die andere stads delen veel minder?	5.1.2e	Geachte 5.1.2e, Hartelijk dank voor uw vraag. De waarde van grond is sterk afhankelijk van de locatie. Hoe aantrekkelijker een locatie, hoe hoger de waarde van de grond. Een groot deel van de waarde van woningen is ingegeven door de waarde van de locatie/grond. Op de aantrekkelijke locaties, zoals in het centrum, is het percentage van de grond in de WOZ-waarde hoger dan op minder aantrekkelijke locaties. Ik hoop hiermee uw vraag te hebben beantwoord. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e

erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Geachte mevrouw, mijnheer Sinds 2008 ben ik eigenaar van een appartement in Amsterdam Noord. Wat gaat de nieuwe regeling voor mij betekenen? Bij voorbaat hartelijk dank voor uw antwoord. 5.1.2e	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw e-mail. 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. 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. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden.
vervolg vraag 5.1.2e 5.1.2e	Geachte Mw. 5.1.2e Dank u voor uw gedetaillerde antwoord. Ik heb nog een laatste vraag: Als ik nu een woning koop en erfpachtrecht is afkegocht tot 2049, zou ik nog een 100 jaar erfpacht moeten betalen als ik na deze zomer kies voor het eeuwigdurend afkopen van het erfpachtrecht of voor (100 - 33) = 67 jaar? Als de afkoopsom van de eeuwigdurend erfpacht wordt verminderd met het geld van de reeds betaalde jaren dan is het heel nadelig. Bijv: 140.000 voor eeuwigdurend afkoop, dan wordt het rond 93.800 (140.000 * 67 / 100) of 140.000 - een bedrag voor de reeds betaalde erfpacht voor de afgelopen 17 jaar (voor een 50 jaar afgekochte erfpacht)?? De twede is heel nadelig want de grond is veel duurder geworden i.v.m 17 jaar geleden.. Alvast bedankt. Met vriendelijke groet,	vervolg vraag 5.1.2e	Geachte heer 5 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Eeuwigdurend erfpacht is niet een tijdvak van 100 jaar, maar een oneindig tijdvak. Het eeuwigdurende tijdvak heeft dus geen einddatum meer. Als u ervoor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de canon niet afkoopt, betaalt u niet 100 jaar canon, maar eeuwigdurend canon. De canon wordt berekend op basis van de een percentage (buurtstraatquote) van de WOZ-waarde. De buurtstraatquote is per buurt verschillend. De gemeente respecteert de huidige tijdvakken. Indien er tot 2049 is afgekocht is er al tot 2049 betaald.

amsterdam.nl mei 2016	[redacted] Beste team vernieuwing erfpachtstelsel, Ik begrijp het begrip erfpacht (het recht op gebruik van de grond van een ander) en het begrip huren (ongeacht de lengte van de huurperiode word je na verloop van tijd geen eigenaar). Echter bij het huren betaal je in eerste instantie niet een bedrag van de desbetreffende geldende waarde, terwijl bij het kopen van een huis je op basis van de WOZ-waarde een bedrag voor de grond betaalt. Ofwel je betaalt voor de grond, vervolgens blijf je huur/erfpacht betalen tegen de geïndexeerde canon. Nu komt het vrij om te kopen en moeten wij erfpachters nogmaals dat volledige bedrag van bijvoorbeeld 190.000 euro betalen. Dit kan toch niet waar zijn?	Vervolg vraag [redacted]	Geachte mevrouw [redacted] Hartelijk dank voor uw aanvullende vraag. Allereerst wil ik u laten weten dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de grond niet vrij komt om te kopen. De gemeente blijft eigenaar van de grond. U kunt met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ervoor kiezen om voor altijd de canon af te kopen. Eigenlijk is het niet goed te vergelijken, maar om een beeldend voorbeeld te gebruiken kunt u dit zien alsof u de huur voor altijd vooruit betaald. Als u de huur voor altijd vooruit betaalt blijft u nog steeds huurder, maar heeft u aan uw huurverplichting tot betalen van huur voldaan. Ditzelfde geldt voor eeuwigdurende erfpacht. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht kunt u ervoor kiezen om alle canon vooruit te betalen (de canon af te kopen). U hebt dan aan de betalingsverplichting gedaan, maar u blijft nog steeds erfpachter. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden.
amsterdam.nl mei 2016	Beste, Wij willen een huis kopen waar erfpacht op zit. De canon is afgekocht tot 2031 en daarna al vast gesteld op een veel hoger bedrag dan de huis in de buurt. Kan het zijn dat tijdens het vaststellen van het eeuwigdurende canon dat de prijs van de erfpacht omlaag gaat? en hoe rekenen we uit wat de afkoopsom wordt van de erfpacht. Hoe komen we aan de indexcanon bijvoorbeeld? Alvast veel dank voor het beantwoorden van de vraag. U mag mij ook bellen voor meer uitleg. Groet [redacted]	[redacted] [redacted]	Geachte mevrouw [redacted] Hartelijk dank voor uw vragen. Twee of drie jaar voor het eindigen van het erfpachttijdvak krijgt de erfpachter van de gemeente een aanbieding voor een nieuw tijdvak. In deze aanbieding geeft de gemeente aan wat de nieuwe grondwaarde is, wat de canon/afkoopsom zal worden en wat het dan geldende canonpercentage is. De canon/afkoopsom wordt onder andere berekend aan de hand van de marktwaarde op dat moment en de rente op staatsleningen. Hoe zich dit de komende jaren gaat ontwikkelen is onbekend. Ik kan u daarom niet zeggen wat de hoogte van de canon/afkoopsom over 15 jaar zal zijn. 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. Zodra deze beslissingen genomen zijn komt er een rekentool online. Hiermee kunnen erfpachters berekenen wat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hun 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. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden.

amsterdam.nl mei 2016	Hoe haalt u het in het hoofd de amsterdamse burger de stad uit te jagen door die absurde verhoging van de erfpacht. 5.1.2e Andere steden hebben dit snel, goed en redelijk opgelost. 12. Begrijp ik het goed dat de rentevoet flexibel gemaakt wordt in de nieuwe erfpachtsvoorwaarden? Naar verluidt bevatten de door de gemeente voorgestane nieuwe voorwaarden formules voor berekening van een canon die (a) ondoorzichtig is, (b) door de gemeente naar willekeur kan worden aangepast en (c) het renterisico bij de erfpachter neerlegt. Graag meer informatie hierover. 13. Kunt u aangeven of andere gemeenten in Nederland de afschaffing van de erfpacht zoals de gemeente Amsterdam heeft afghandeld? Wat hebben andere grote steden gedaan? En waarom handelt Amsterdam afwijkend? 14. Heeft men naar omringende landen gekeken, bijv. Duitsland? 15. Wat is het oordeel van Den Haag over deze stadspolitiek? Ik hoor graag spoedig. Hoogachtend, 5.1.2e Mozartkade 5.1.2e 1077 DH Amsterdam 5.1.2e		brief namens 5.1.2e wel met het verschil dat de rentevoet nooit lager dan 1% en nooit hoger dan 3% zal zijn. Uiteraard hebben wij gekeken naar de ontwikkelingen rondom erfpacht in andere steden in Nederland. Andere steden hebben veel minder erfpacht dan Amsterdam. Maar in Utrecht, Rotterdam en Den Haag hebben we contact gelegd en lessen getrokken uit de ervaringen in die steden. In al die steden is op dit moment nog erfpacht (zij het minder dan in Amsterdam). Het gaat in deze steden veelal om eeuwigdurende erfpacht met soms ook de mogelijkheid tot koop. Het buitenland levert geen goede referenties op en de wetgeving is dermate afwijkend dat daar niet naar is gekeken. De financiële vragen (9, 10, 11) gaan niet over de invoering van eeuwigdurende erfpacht en heb ik voorgelegd aan onze afdeling financiën. 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. Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Projectmanagementbureau, 5.1.2e
erfpacht@amsterdam.nl mei 2016		5.1.2e Let op: SEBA en bestuursonderneming SDZ staan cc	

	adequate uitleg op simpele vragen kan geven. Mijn indruk is dat de erfpachter hoe dan ook duurder uit zal zijn. Tweede onverkwikkelijkheid voor de erfpachter is dat de gemeente van alles begint te communiceren, maar als je als bestaande erfpachter een vraag hebt (zie de email van 5.1.2e 5.1.2e, dan komt er geen bevredigend en begrijpelijk antwoord. Ik heb nog een vraag over de buurtquota. Op de site staat inmiddels een voorbeeld van de buurtstraatquota. Daar zit nogal verschil tussen (52% voor centrum en 41% voor Zuid, 9% voor Noord etc). Hoe is dat grote verschil te plaatsen? Vooral het verschil tussen Centrum en Zuid is aanzienlijk. En zelfs binnen de stadsdelen is er groot verschil in straten. Bijvoorbeeld in Centrum kun je aan een brede gracht wonen of in een smal straatje in de Jordaan. Gracht en smal straatje kunnen toch niet over 1 kam geschoren worden? Kunt u me dat uitleggen? Tweede vraag: mijn erfpacht tijdvak loopt nu tot april 2058. Dat is nog 42 jaar!! Ik weet dus waar ik de komende 42 jaar aan toe ben. Wat is de korting die de gemeente biedt bij overstappen en wat wordt de nieuwe canon dan? Derde vraag: wordt er bij vaststellen van de erfpacht in het nieuwe stelsel rekening gehouden met aantal vierkante meters van de woning? en met het gegeven of de woning begane grond is of op 4-hoog is gesitueerd? Enfin, zo heb ik nog vele vragen die ik waarschijnlijk op een spreekuur moet gaan stellen. Beste groet, 5.1.2e		waarde van woningen is ingegeven door de waarde van de locatie/grond. Op de aantrekkelijke locaties, zoals in het centrum, is het percentage van de grond in de WOZ-waarde hoger dan op minder aantrekkelijke locaties. Naast de WOZ-waarde wordt er ook gekeken naar de Buurtstraatquote. Hierbij worden lange straten opgedeeld in kleinere stukken, de buurtstraat. Zodat er niet alleen naar de buurt en de straat wordt gekeken, maar ook naar een stuk van de straat. 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. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is, op dit moment is dit nog niet bekend. De inspraak voor de overstapregeling is gepland na de zomer. De WOZ-waarde is afhankelijk van vierkante meters. Indirect wordt voor de erfpachtberekening er dan ook gekeken naar de vierkante meters van een woning. Hetzelfde geldt voor begane grond woningen of vierhoog woningen. Dit zit in de WOZ-waarde opgenomen en zal dus indirect worden gebruikt voor het berekenen van de grondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht.. 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.
amsterdam.nl mei 2016		5.1.2e	

erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Graag zou ik op maandagavond een afspraak maken om enkele vragen te stellen betreffende de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Onze woning maakt deel uit van een Coöperatieve vereniging (2 leden). Wij hebben in het verleden reeds omzetting in VVE overwogen, maar hiervan afgezien vanwege verandering in canon e.d. Mijn vragen betreffen o.a. de voor- en nadelen van een Coöperatieve vereniging in het nieuwe stelsel en de mogelijke urgentie om deze voor de herziening om te zetten in een VVE. Met vriendelijke groeten, 5.1.2e	5.1.2e	behoefte aan hebben. Met betrekking tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel: In principe gaat er voor u niets veranderen als u er niet zelf voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. U houdt dan uw huidige erfpachtcontract met uw huidige algemene bepalingen. Alleen als u er zelf voor kiest om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel gaat er iets voor u veranderen. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling gaat volgens verwachting na de zomer plaatsvinden. Voor de vernieuwing maakt het niet uit of u in een coöperatieve vereniging zit of in een vereniging van eigenaars (VvE). De verschillen die nu tussen de twee vormen bestaan, blijven bestaan. Wel heeft het invloed op de mogelijkheid om over te stappen voor een individueel lid van de vereniging. Bij een coöperatieve vereniging zal dit niet mogelijk zijn, voor een appartementsrecht zal dit wel mogelijk zijn. Bijvoorbeeld: In een VvE is het mogelijk dat de benedenwoning in het voortdurende erfpachtstelsel blijft en de bovenwoning overstapt naar eeuwigdurende erfpacht. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt zich daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden van de nieuwste ontwikkelingen. Misschien zijn hiermee uw vragen al beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben die u persoonlijk wilt stellen, dan hoor ik dat graag. Ik zal dan op een maandagavond tussen 18:00 en 19:00 uur een afspraak inplannen. Met vriendelijke groet, 5.1.2e
erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Beste heer/ mevrouw, Krijgen mensen die enkele jaren geleden de erfpacht voor 50 jaar hebben afgekocht korting op de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht? Met andere woorden: is iemand die in 2009 voor 50 jaar heeft afgekocht goedkoper uit dan iemand die de erfpacht heeft afgekocht en nu jaarlijks canon betaalt? Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Beste 5.1.2e Als u tussentijds wilt overstappen naar het nieuwe stelsel, dan worden uw huidige financiële afspraken tot het einde van uw tijdvak verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. Bij een vrijwillige tussentijdse overstap wordt er dus rekening gehouden met de eventuele afkoopsom die u al betaald heeft voor uw huidige tijdvak. Hoe het precies verrekend wordt, is op dit moment nog niet bekend. Dit komt in de overstapregeling te staan, deze wordt nu uitgewerkt en zal te zijner tijd ook nog ter inspraak worden gelegd. Mocht u op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkelingen in de Overstapregeling dan kunt u zich inschrijven voor onze nieuwbrief op de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e

erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Geachte heer/mevrouw, Is het mogelijk om een indicatie te krijgen wat de kosten zijn voor het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht van de woning aan de Wenslauerstraat 5.1.2e 1053AZ ? Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mail. Op dit moment is de gemeente druk met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel maar er is ook nog veel onduidelijk. Veel aspecten staan nog niet vast, er moet nog een aantal beslissingen genomen worden over de invulling van het nieuwe stelsel. Helaas kan ik u op dit moment nog geen informatie geven over de kosten van een eeuwigdurende afkoop. Wel geef ik u graag de onderstaande uitgangspunten en planning mee die de gemeente hanteert bij de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Voor de erfpachter verandert er niets als deze er niet zelf voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter houdt dan het huidige erfpachtcontract met de huidige algemene bepalingen. Alleen als de erfpachter er zelf voor kiest om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel gaat er iets voor de erfpachter veranderen. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap per erfpachtrecht gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling gaat plaatsvinden na de zomer. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt zich daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte wordt gehouden van de laatste ontwikkelingen. Met vriendelijke groet,
erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Enige maanden geleden ontving ik een algemene brief van de gemeente Amsterdam met daarin informatie over het erfpachtstelsel in 2016. Daarin staat dat ik erfpachter ben. Een jaar of 8 geleden heb ik € 80.000,00 over gemaakt om het e.e.a. af te kopen. Naar mijn idee om de grond te kopen en af te zijn van erfpacht. Kunt u mij uitleggen hoe het nu zit. Ben ik nog steeds erfpachter? Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e Durgerdammerdijk 5.1.2e 1026 CJ Amsterdam	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mail. Ik heb het voor u uitgezocht en u bent inderdaad geen erfpachter van de gemeente Amsterdam. Ik heb voor u in het Kadaster gekeken en daar staat bij Durgerdammerdijk 5.1.2e te Amsterdam dat u het volledige eigendom heeft. Er rust dus geen recht van erfpacht op dit adres. Mijn excuses dat u toch een brief van ons heeft ontvangen over eeuwigdurende erfpacht. Ik zal aan mijn collega's vragen uw adres handmatig uit de lijst met ontvangers te halen. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Met vriendelijke groet,

erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Zouden we dat ook volgend jaar nog kunnen doen? Hoeveel kost dat ons dan voor 10 of 20 jaar? Hoeveel is de grondprijs daar in Oostpoort? Wij zijn onzeker omdat we weinig verstand hebben van erfpacht. Wat is voor ons handig om te doen? Graag zsm een antwoord, omdat we nu moeten beslissen. Sorry voor het opjagen! Met vriendelijke groet, 5.1.2 5.1.2e Coördinator stage vtm & docente communicatieve vaardigheden Leisuremanagement Domein Creative Business Hogeschool Inholland Amsterdam/Diemen Kamer A1.31 Wildenborch 6 1112 XB Diemen M: +31 (5.1.2e E: 5.1.2e @inholland.nl Ik ben aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag	5.1.2e 5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vragen. Ik heb u de afgelopen dagen helaas tevergeefs gebeld. Mijn collega heeft als het goed is per e-mail op een deel van uw vragen antwoord gegeven. Het deel van uw vragen dat betrekking heeft op eeuwigdurende erfpacht probeer ik onderstaand te beantwoorden. Er moet nog een aantal beslissingen genomen worden over de invulling van de overstapregeling voor het nieuwe erfpachtstelsel. Zodra deze beslissingen genomen zijn komt er een rekentool online. Hiermee kunnen erfpachters berekenen wat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hun 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 na de zomer online komt. Het is mogelijk om tot het einde tijdvak af te kopen, dus voor 50 jaar. Afkoop voor maar 10 of 20 jaar is niet mogelijk. Wel zijn er in het voortdurende stelsel betalingsmogelijkheden die de canon 10 of 25 op een vast bedrag zetten, dus zonder jaarlijkse indexering op basis van de inflatie. In geval van eeuwigdurende erfpacht kan er eeuwigdurend worden afgekocht. Een tussentijdse afkoop binnen het voortdurende stelsel is altijd mogelijk. Eeuwigdurend afkopen kan op het moment dat de overstapregeling gereed is. Mocht u nog vragen hebben kunt u mij uiteraard ook nog bellen.

via 14020 MEI 2016	Dag collega's, Mevrouw 5.1.2e zegt de brief over het vernieuwen van het erfpachtstelsel niet ontvangen te hebben. (de info-brief uit januari die aan alle klanten is verstuurd) Mevrouw vraagt of zij deze brief alsnog kan ontvangen. Bij voorkeur per email: 5.1.2e 5.1.2e .2e Anders per post: De Lairessestraat 5.1.2e 1071 NT Amsterdam Dossier: E 1065/2 Dossier staat op naam van 5.1.2e of van har partner dhr. 1.2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e en mevrouw 5.1.2e Van mijn collega begreep ik dat u de brief, die in januari naar alle erfpachters in Amsterdam is gestuurd, niet heeft ontvangen. Via onderstaande link kunt u de brief downloaden. (rechts op de pagina). https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7b662E9881-ADD8-4E63-8B63-07065BF6C1EC%7d

erfpacht@amsterdam.nl	van de erfpachtbijdrage. Voor een woning met een w.o.z.-waarde van 400.000 euro rekende de auteur voor dat er dan jaarlijks een bedrag van 7400 euro te verwachten viel. Wanneer die verwachting uitkomt zou dat in mijn geval betekenen dat ik mijn huis moet verlaten omdat het beoogde bedrag redelijkerwijze niet op te brengen valt. Mijn tweede vraag aan u luidt derhalve: klopt de voorstelling van zaken die de auteur in Het Parool beschrijft ten naaste bij? Is die 7400 euro inderdaad een te verwachten bedrag? Ik begrijp dat na de zomer de politiek een beslissing hieromtrent neemt. Wat zijn eigenlijk de alternatieven die hieromtrent te verwachten zijn en (derde vraag) wat zijn daarvan ten naaste bij voor mij de financiële consequenties? Mocht de verhoging van de erfpacht inderdaad zo absurd zijn als in dat artikel beschreven, dan zou ik me gedwongen voelen om niet te wachten tot ik daadwerkelijk in 2026 dat hoge bedrag moet betalen, omdat dan de waarde van mijn woning dankzij die erfpacht drastisch zal dalen. Ik moet dan dus eigenlijk zo snel mogelijk mijn huis in de verkoop plaatsen. Ik hoop dat u mij wat wijzer kunt maken en uiteraard hoop ik dat u uiteindelijk mijn zorgen (en de zorgen van mijn buren die in dezelfde positie verkeren) kunt wegnemen. Vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com	5.1.2e	hoogte van de canon opnieuw bepaald. Dat de canon op dat moment opnieuw wordt bepaald is een gevolg van het voortdurende erfpachtstelsel. Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te kunnen geven over hun erfpachtkosten. Hiermee wordt dus een einde gemaakt aan de onvoorspelbaarheid van nieuwe erfpachtkosten na afloop van het tijdvak. Veel aspecten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel staan nog niet vast. Er moet nog een aantal beslissingen genomen worden door het bestuur over de invulling van het nieuwe erfpachtstelsel. Om uw tweede en derde vraag te beantwoorden, is dus nog op geen enkele manier te zeggen of de bedragen zoals die in het artikel voorgesteld worden zullen kloppen. Wel is het de bedoeling dat de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel altijd vrijwillig zal zijn. De overstap is dus ook vrijwillig wanneer uw tijdvak afloopt, in 2026. Hiermee terugkomend op uw eerste vraag is de keuze aan u of de huidige afspraken blijven gelden tot 2026, of dat u ervoor kiest om 'tussentijds' over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De tweede helft van 2016 komt er een rekentool online. Hiermee kunnen erfpachters berekenen wat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hun erfpachtrecht gaat betekenen. De rekentool zal een indicatie geven van de canon/afkoopsom voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden. Met vriendelijke groet,
5.1.2e @ams		vervolgvraag 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Voor het bepalen van de opstalwaarde kijkt de gemeente onder andere naar het aantal m² van de woning, bouwtype en de ouderdom. De quote, het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde, zal per straat worden bepaald. Als de waarden van de woningen in een straat in het Centrum, Zuid of West gelijk aan elkaar zijn evenals het aantal m², bouwtype en ouderdom, dan zal ook de buurtstraatquote vergelijkbaar zijn. Door te kijken naar het aantal m² van de woning, bouwtype en de ouderdom zal het voorkomen dat een straat in bijvoorbeeld het Centrum een lagere quote krijgt dan een straat in Zuid. De quote's zijn op dit moment nog niet bekend, naar verwachting zal dit na de zomer bekend zijn.

amsterdam.nl mei 2016	Ik ben op zoek naar een woning binnen de ring van Amsterdam, van rond de €300.000. Als ik nu een huis koop waarvan de erfpacht tot 2035 of 2050 is afgekocht, wat staat mij dan te wachten (bij benadering) als die termijn is vertstreken? Moet ik er rekening mee houden dat ik dan een rekening krijg van €50.000 of eerder €150.000? Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	Mevrouw wilde gebeld worden. Telefonisch toegelicht dat we nog niet weten hoe de canon gaat uitpakken over 20 of 35 jaar. Link gestuurd naar website vernieuwing om zich aan te laten melden voor de nieuwsbrief.
amsterdam.nl	Ons huis is afgekocht tot ca 2043. Om persoonlijke redenen echter willen we gebruik proberen te maken van de eeuwigdurende afkoop mogelijkheden die de nieuwe regeling zal bieden. Daarvoor proberen we te sparen. - individuele berekening is nog niet mogelijk geeft u aan maar ik ben op zoek naar een richtsnoer, moet ik aan 50.000, 100.000 of 150.000 denken? - wanneer straks een berekening gemaakt kan worden, worden de nog lopende afgekochte jaren dan in een korting meegenomen? In ons geval hebben we immers nog meer dan 25 jaar te gaan. Op welke wijze zie ik die terug? - Wanneer komt de regeling voor bestaande Erfpachters precies? - Zoals gezegd... we zijn aan het sparen. De gemeente heeft ons immers laten weten dat we dit jaar nog een berekening en een aanbod kunnen verwachten. Wanneer dat niet het geval is kan dat bij ons tot financiële schade lijden als ons gespaarde bedrag eind van het jaar een fiscale drempel overschrijdt zodat we belasting moeten betalen over dit spaargeld. Wanneer we het spaarbedrag of een deel ervan voor eind van het jaar uitgeven (bijvoorbeeld in de vorm van een aflossing op de hypotheek) is ook sprake van schade omdat we meer moeten lenen om de afkoop volgend jaar alsnog te kunnen doen. In hoeverre houdt de gemeente rekening met dit individuele maar zwaarwegende belang? De schade zou een rechtstreeks gevolg zijn van het feit dat de gemeente onbetrouwbaar is gebleken. Mvg, 5.1.2e	5.1.2e	De gemeente kiest echter voor zorgvuldigheid boven haast; er moet voor iedereen een zo goed en duidelijk mogelijke overstapregeling komen. Het klopt dat op dit moment daarom ook nog geen individuele berekening mogelijk is. In de tweede helft van 2016 komt er een rekenmodule online. Hiermee kunt u zelf een indicatie van de canon/afkoopsom voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht berekenen. Ook is nog niet duidelijk hoe de toekomstig al afgekochte jaren van het voortdurende stelsel bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden verrekend. Deze verrekening zal in de rekenmodule worden opgenomen. Op het moment dat de rekenmodule online komt (tweede helft van 2016) heeft u ook de mogelijkheid om in te spreken over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Na de inspraak wordt de overstapregeling vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen de eerste erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Alle erfpachters krijgen bericht wanneer zij de mogelijkheid hebben om over te stappen. Het advies van de Grondwaardecommissie dat de gemeente vorig jaar voor de uitwerking van het nieuwe erfpachtstelsel kreeg, is een advies op hoofdlijnen. De gedetailleerde uitwerking naar het nieuwe stelsel willen we zoals gezegd zorgvuldig doen, en dit vraagt tijd. Ik begrijp dat dit invloed kan hebben op eventuele financiële beslissingen die u neemt, hopelijk kan de rekenmodule u voldoende informatie geven om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt zich daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte wordt gehouden van de laatste ontwikkelingen

			waarin staat wat een overstap voor hen zal kosten. De erfpachter kan op dat moment zelf kiezen of hij op het aanbod ingaat of niet. Maar er is met betrekking tot de overstap ook nog veel onduidelijk. In het artikel hierboven zijn de te nemen stappen beschreven. Op dit moment zijn we aangekomen bij stap 6/7. Dat betekent dat er voor nieuwe uitgiften (bij nieuwbouwwoningen en zelfbouwkavels) snel meer duidelijkheid komt over onder andere het grondprijsbeleid en de mogelijkheid tot afkoop. Zoals in stap 8 omschreven zullen naar verwachting deze zomer de eerste eeuwigdurende erfpachtrechten worden uitgegeven. Alleen projecten die worden opgestart na vaststelling van het nieuwe stelsel (zomer 2016) zullen uitgegeven worden in eeuwigdurende erfpacht. Er zal dus nog een tijd sprake zijn van uitgiftes in zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Voor bestaande erfpachtrechten zal eerst nog een inspraakronde plaatsvinden. Daarin worden de voorstellen van het college openbaar gemaakt en op deze voorstellen kunt u tijdens de inspraakronde reageren. De voorstellen hebben betrekking op onder andere de Overstapregeling en de berekening van de nieuwe canon. Na de inspraakronde zal de gemeenteraad voor de bestaande erfpachtrechten (dit zijn in totaal zo ongeveer 250.000 contracten) de Overstapregeling gaan vaststellen. Daarna pas zal er duidelijkheid komen over de volgorde waarin de erfpachters kunnen overstappen. Voor de laatste stand van zaken in de vernieuwing van het erfpachtstelsel kunt u de website in de gaten houden: www.amsterdam.nl/erfpacht/vernieuwing of u inschrijven voor de nieuwsbrief.
amsterdam.nl mei 2016	5.1.2e Is er informatie van welke projecten zou de eerste zijn met de nieuwe erfpachtstelsel?	5.1.2e	

amsterdam.nl mei 2016	grondwaarde te gaan bepalen. Tot slot zal een realisatie door de markt van deze berekening van de gemeente leiden tot een enorme financieele crisis: immers iedereen met een woning op erfpacht staat dan meteen onder water voor wat betreft de hypotheek en banken zullen enorme verliezen moeten nemen. Omdat nu blijkt dat de gemeente alsnog even 50% van de aankoopprijs wil gaan incasseren. Kan de Nederlandse Bank hier ingrijpen omdat de stabiliteit van het financieele systeem in gevaar is? Ik vergat nog de volgende opmerking: er wordt voor een woning in Centrum aangenomen dat 50% van de WOZ waarde stichtingskosten zijn. Dit lijkt mij veel te laag. Wederom voor de woning van 4 ton, zouden de bouwkosten 2 ton zijn. Met name op dure locaties zoals Centrum klopt dit niet. Alleen een beetje Bulthaup keuken kost al 60.000,-. Verdere afwerking van de woning is ook vele malen duurder dat wat je in Noord zou doen. Dit zit ook in de WOZ verwerkt - daarom ook zijn de woningen in Centrum duurder.De grondwaarde gaat m.i. niet omhoog met het toevoegen van een Bulthaup keuken en verdere luxe investeringen. De bouwkosten liggen daarom veel hoger dan de begrootte 50% in Uw voorbeeld.Tot slot heb ik nagekeken wat in 2007 bij de herziening van de canon mijn grondwaarde was: 25.000,-. De WOZ in 2014 was 300.000,-. Volgens de berekening van de gemeente (het gaat over centrum) zou dus in 2014 de grondwaarde 50% hiervan zijn, dus ineens 150.000,-. De huizenprijzen zijn niet gestegen van 2007 tot 2014. Kan iemand mij uitleggen hoe het kan dat de grondwaarde volgens de gemeente in die tijd wel een factor 6 omhoog is gegaan?	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e	woning op eigen grond en een woning op erfpacht. Bij een woning op erfpacht betaalt de erfpachter naast de aankoopsom van de woning op erfpacht ook jaarlijks canon (of koopt de canon af) voor het gebruik van de grond. In de praktijk blijkt er in de woningmarkt geen groot te zijn tussen eigen grond en erfpacht, waar je dat theoretisch wel zou verwachten. Bedragen voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht zijn op dit moment nog niet bekend, hierover moeten nog een aantal bestuurlijke besluiten worden genomen. Na de zomer zal er een rekentool beschikbaar komen waarmee erfpachters uit kunnen rekenen wat een overstap financieel voor hen zal betekenen. Op dat moment is ook inspraak mogelijk over de overstapregeling. Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt onder andere gekeken naar het type woning, de grootte van de woning, het bouwjaar, de ligging van de woning en de grootte van de kavel. Op basis van dezelfde informatie wordt de opstalwaarde bepaald. De grondwaarde die op deze manier wordt bepaald is daarmee nog niet de prijs die u voor eeuwigdurende erfpacht moet gaan betalen. De nog te bepalen korting, de looptijd van uw huidige recht en de canon die u nu betaalt zijn allemaal van invloed op de prijs voor eeuwigdurende erfpacht. Tijdens de inspraak over de overstapregeling zal er een rekentool beschikbaar komen waarmee u voor uw specifieke situatie kunt uitrekenen welke prijs u moet betalen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Met vriendelijke groet, 5.1.2e (Team Vernieuwing Erfpachtstelsel)

erfpacht@amsterdam.nl mei 2016	Kunt u mij laten weten wat de gevolgen zijn als eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd?	5.1.2e	Op dit moment is er nog veel onduidelijk over het nieuwe erfpachtstelsel. Er moet nog een aantal beslissingen genomen worden over de invulling ervan. Één van de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel is dat de erfpachter er zelf voor kiest. U kunt wachten tot het tijdvak afloopt, of u kunt zelf een aanbieding aanvragen, maar wanneer u niet instemt met de aanbieding, dan blijven uw huidige erfpachtcontract met uw huidige algemene bepalingen van toepassing. Er verandert voor u dus in zoverre niets als u daar niet zelf voor kiest. Tijdens de inspraak voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat een overstap tijdens een lopend tijdvak voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk is voor u. De inspraak voor de overstapregeling zal plaatsvinden na de zomer. Graag vul ik dit nog aan met het volgende: Op het moment dat het tijdvak van uw erfpachtrecht afloopt, wordt opnieuw de grondwaarde van het erfpachtrecht berekend en zal opnieuw een canon worden vastgesteld. Als u voor voortzetting van de oude afspraken kiest, zal opnieuw een tijdvak van 50 jaar gaan lopen. In dat geval kunt u de canon weer afkopen, of jaarlijks betalen. Ook wanneer u kiest voor het nieuwe erfpachtstelsel, heeft u de keuze tussen het betalen van canon of het in één keer afkopen van de canonbetalingen. Mocht u meer informatie willen over de canonherziening bij het einde van het tijdvak (CHET), dan verwijs ik u graag naar onze website www.amsterdam.nl/erfpacht. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt zich daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte wordt gehouden van de stand van zaken.

via 5.1.2e 5.1.2e, via voortdurende erfpacht mei 2016	Met grote bezorgdheid heb ik informatie vernomen via de gemeentesite over vernieuwing van de erfpacht. In het rekenvoorbeeld zou de erfpacht voor mij 6x over de kop gaan!! Zou u mij meer gedetailleerd willen aangeven wat er gaat veranderen?	5.1.2e 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. 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. 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. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Over de hoogte van de canon bij een overstap en een eventuele korting die gegeven wordt zal nog een bestuurlijk besluit genomen worden. De uiteindelijke kosten kunt u na de zomer narekenen in een rekentool die beschikbaar komt. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden. Met vriendelijke groet,

01328

amsterdam.nl mei 2016	5.1.2e 5.1.2e Ls, ik lees dat er in 2016 een overstapaanbieding komt waarvoor woz-peildatum 2014 geldt. Kan ik dit jaar nog een overstapaanbieding verwachten of moet ik daarvoor zelf een initiatief nemen.	5.1.2e 5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. 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. Het is daardoor nu nog niet mogelijk om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Over de hoogte van de canon bij een overstap en een eventuele korting die gegeven wordt zal nog een bestuurlijk besluit genomen worden. De uiteindelijke kosten kunt u na de zomer narekenen in een rekentool die beschikbaar komt. Na de inspraakronde zal de gemeenteraad voor de bestaande erfpachtrechten (dit zijn in totaal zo ongeveer 250.000 contracten) de Overstapregeling gaan vaststellen. Alle erfpachters krijgen bericht wanneer zij de mogelijkheid hebben om over te stappen. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden.

[redacted]@ams mei 2016	dat de grondwaarde 50% (we praten over centrum) van de WOZ 2014 is. Dat is in mijn geval 50% van € 300.000,-. Dus grondwaarde volgens de Gemeente in 2014 is € 150.000,-. Dat is maar liefst 6 keer zoveel als in 2007. Zelfs met een korting kom je nooit van 150.000,- tot 25.000,-. Ik zou graag een verklaring krijgen voor deze gigantische discrepantie. Grondwaarde = grondwaarde lijkt me. In 2007 mocht ik er terecht vanuit gaan, dat de Gemeente het eens was met mijn grondwaarde van 25.000,- vond. De stukken heb ik uiteraard. De verklaringen op Uw website en mail zijn niet afdoende (er komt nog een korting en nog wat kleine fine-tuning, ligging weet ik veel. Daarmee verander je niet een stijging van 600%). Ik neem aan dat U zich realiseert dat bij het vragen van zulke bedragen iedereen met zijn hypotheek onder water komt te staat. Gezien de omvang van de markt van Amsterdam, betekent dat ook dat banken hieraan failliet zullen gaan. Immers die worden onder nieuwe europese bankregels gedwongen om meer eigen vermogen aan te houden als leningen onder water staan. Gezien de omvang van het probleem, is hun huidige vermogen absoluut ontoereikend. Met vriendelijke groet [redacted]	[redacted]	

erfpacht@ams mei 2016	Beste 5.1.2e, De flyer roept bij mij twee vragen op: 1. Waarom is ervoor gekozen om alle uitgiftes waarvan de voorbereidingen voor 1 juli starten onder het oude stelsel te laten vallen? Je zou toch ook de optie kunnen geven om bij uitgifte na 1 juli te kiezen voor eeuwigdurend? Ik kan me voorstellen dat dat administratieve lasten scheelt, omdat er dan geen omzetting nodig is. Of is de nieuwe regeling zoveel duurder dat niemand daar vrijwillig voor zou kiezen? (die indruk wekt de infographic op pagina 1 in ieder geval wel) 2. Zie ik goed dat de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde? Of zit er verschil in het gehanteerde canonpercentage of canonbedrag? Op jouw vraag o een toelichting te komen geven, kom ik nog terug. We kijken eerst of de leden daar behoefte aan hebben. Met vriendelijke groet, 5.1.2e Sr. Beleidsmedewerker	5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw bericht. Het realiseren van een nieuwbouwproject is een langlopend traject. Er gaan lange onderhandelingen aan de bouw van de woningen vooraf. De nu lopende onderhandelingen van de nieuwbouwprojecten zijn in een dusdanig gevorderd stadium, waardoor bij nieuwe (eeuwigdurende erfpacht) onderhandelingen de plannen vertraagd zullen worden. Dit is uiteraard niet wenselijk en één van de redenen waardoor die nieuwbouwprojecten onder voortdurende erfpacht vallen. Vanaf 1 juli gaan de regels voor eeuwigdurende erfpacht in. Vanaf 1 juli kunnen er dus ook pas onderhandelingen gevoerd worden voor eeuwigdurende erfpacht. Bij nieuwe uitgiften is de hoogte van de erfpachtgrondwaarde hetzelfde als de afkoopsom. Dit is alleen het geval bij op het moment dat grond in erfpacht wordt uitgegeven. Bij overstap van bestaande erfpachtrechten van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht geeft deze berekening een andere uitkomst. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
erfpacht@ams mei 2016	Besten, zojuist zie uw bericht; het lijkt net of de besluitvorming rond is, maar het is toch niet B&W die beslist, dat is toch eerst nog de gemeenteraad, of heb ik iets gemist ? mtvrgrt 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw vraag. Het klopt wat u zegt, de gemeenteraad zal nog besluiten over het voorstel tot invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het college van B&W bereidt de raadsvoorstellen voor en doet daar een conceptbesluit bij. Dit conceptbesluit is afgelopen 24 mei genomen. De voorstellen worden in de raad besproken. Daarna wordt in de raadsvergadering over het voorstel een besluit genomen. Dit onderwerp zal op 15 juni in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening worden besproken, waarna naar alle waarschijnlijkheid op 22 juni 2016 besluitvorming in de Raad zal plaatsvinden. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

	Beste, Als ik even snel een rekensommetje maak betaal ik in het nieuwe stelsel 300.000 x 2,39 %= 7170 euro per jaar. Klopt dat? Ik betaal nu 365 per jaar. Mvg		vanuit dat de € 300.000,00 die u aangeeft de WOZ-waarde (prijspeil 1-1-2014) is. Om de erfpachtgrondwaarde te berekenen wordt de WOZ-waarde maal de buurtstraatquote gedaan, en vervolgens wordt daar 1% afgehaald. Deze erfpachtgrondwaarde dient als basis voor de canonberekening. De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de erfpachtgrondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval is in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten. De hoogte van de buurtstraatquote is op dit moment nog niet bekend. Aan de hand van de erfpachtgrondwaarde wordt de afkoopsom/canon berekend met een canonpercentage, het huidige percentage is 2,39%. Daarnaast wordt er ook nog een korting berekend. De precieze hoogte van de korting is nog niet bekend. De precieze bedragen voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht zijn dus nog niet bekend, hierover moeten nog een aantal bestuurlijke besluiten worden genomen. In oktober 2016 zal er een rekentool beschikbaar komen waarmee erfpachters uit kunnen rekenen wat een overstap financieel voor hen zal betekenen. Op dat moment is ook inspraak mogelijk over de overstapregeling. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
erfpacht@ams mei 2016	5.1.2e	5.1.2e	

erfpacht@ams juni 2016	Geachte heer/mevrouw, Afgelopen zomer heb ik een nieuwbouwhuis gekocht in Amsterdam Noord dat in juli dit jaar gaat opgeleverd worden. Wat me nu niet helemaal duidelijk is is of wij van de gemeente een aanbod krijgen voor eeuwigdurende erfpacht. Kunt u ons daar inzicht over geven? Wij zullen dan wellicht een tweede hypotheek nemen om de erfpacht af te kopen. Er wordt in het bericht hieronder gesproken over nieuwbouw vanaf 1 juli. Maar is dat na oplevering of na contractdatum? Wij hebben immers gekozen om de erfpacht niet voor 50 jaar af te kopen. In het contract zit 2 jaar canon inbegrepen sinds de start van de bouw. Alvast dank. Met vriendelijke groet, 5.1.2e Bongerd, fase 3C, bouwnummer 5.1.2e (Jonathanhof 1.2 5.1.2e	5.1.2e	onderhandelingen de plannen vertraagd zullen worden. Voor de woningen die op dit moment gebouwd worden zijn de afspraken al gemaakt. Uw woning zal daarom ook onder voortdurende erfpacht vallen. Vanaf 1 juli gaan de regels voor eeuwigdurende erfpacht in. Vanaf 1 juli kunnen er dus ook pas onderhandelingen gevoerd worden voor eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment wordt er gewerkt aan een Overstapregeling, waardoor ook voortdurende erfpachtrechten over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor u zal er 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. Over deze overstapregeling zal nog inspraak plaats vinden. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Over de hoogte van de canon bij een overstap en een eventuele korting die gegeven wordt zal nog een bestuurlijk besluit genomen worden. De uiteindelijke kosten kunt u na de zomer narekenen in een rekentool die beschikbaar komt. Na de inspraakronde zal de gemeenteraad voor de bestaande erfpachtrechten (dit zijn in totaal zo ongeveer 250.000 contracten) de Overstapregeling gaan vaststellen. Alle erfpachters krijgen bericht wanneer zij de mogelijkheid hebben om over te stappen. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

erfpacht@ams juni 2016	En stel ik koop de erfpacht eeuwigdurend af en daarna wordt de bestemming gewijzigd. (Nadelig of voordelig) vindt er dan alsnog een verrekening plaats? Dus als voorbeeld ik koop een bedrijfspand de grond de eeuwigdurend af en de gemeente neemt later op in haar bestemming plan dat het aangemerkt wordt als te slopen object. (waarde daling) Of andersom er mag een vliegveld, woningbouw wijziging, bouwhoogte op in haar later vast te stellen nieuwe bestemming plan. (waarde stijging) Ik stel u deze vragen daar ik voornemens heb over te gaan tot de aankoop van eventueel bedrijfspanden als belegging in uw gemeente, maar deze onzekerheid heeft mij tot op heden tegen gehouden te investeren in uw gemeente. Hopende dat u mij hier meer duidelijkheid over kan verschaffen. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @me.com 5.1.2e Driehuizerkerkweg 5.1.2e 1981 EH Velsen-Zuid	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw vraag. 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. Als eerste wil ik graag aangeven dat de (publiekrechtelijke) bestemming in het bestemmingsplan niet hetzelfde is als de bestemming van het erfpachtrecht. De erfpachtrechtelijke bestemming kan niet eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd, dit kan alleen in onderling overleg tussen erfpachter en de erfverpachter (de gemeente). De publiekrechtelijke bestemming heeft betrekking op het bestemmingsplan, het betreffende stadsdeel kan u meer informatie geven over de gevolgen van een wijziging van het bestemmingsplan. Als u ervoor kiest om de bestemming van het erfpachtrecht te wijzigen, kan dit alleen in overeenstemming met de gemeente. Afhankelijk van de huidige bestemming en de gewenste bestemming kan het zijn dat er sprake is van economische meerwaarde. In het geval van economische meerwaarde wordt de canon/afkoopsom aangepast. In oktober zal een overstapregeling worden vrijgegeven voor inspraak. Op dat moment zal duidelijk worden op welke wijze erfpachters van commerciële bestemmingen kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunt u alles lezen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. U kunt u daar ook inschrijven voor de nieuwsbrief, zodat u altijd op de hoogte wordt gehouden. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
5.1.2e @	dag mevrouw 5.1.2e dank voor uw uiteenzetting, maar die indruk had ik nu juist al mijn verbazing is, dat e.e.a. niet gewoon in het bericht staat over het B&W-besluit; het bericht doet net alsof de zaak al rond is, maar dat is toch gewoon een verkeerde voorstelling van zaken ? graag uw reactie mtvrgrt 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e In verband met uw vele vragen nodig ik u van harte uit om langs te komen. Wij geven dan graag antwoord op al uw vragen. Kunt u mij uw voorkeur voor een dag of een tijdstip om langs te komen doorgeven? Dan kan ik een afspraak met u maken. U kunt mij hiervoor uiteraard ook bellen! Met vriendelijke groet,

	aanvullende financiele vragen van mevrouw cc seba	5.1.2e	Van mijn collega 5.1.2e 5.1.2e, van het team Vernieuwing Erfpachtstelsel, begreep ik dat u naast vragen over de vernieuwing ook een aantal financiële vragen hebt. Hieronder zal ik proberen die vragen zo goed mogelijk te beantwoorden. Ieder jaar stelt de democratisch gekozen gemeenteraad vast op welke wijze het resultaat (waaronder het erfpachtresultaat) in de stad wordt gebruikt. Dat wijzigt van jaar tot jaar. U heeft als bewoner van de gemeente Amsterdam invloed op waar de gemeente haar geld aan besteedt, door eens in de vier jaar te stemmen voor de gemeenteraad. De gemeente kan op de kapitaalmarkt lenen voor rentepercentages die iets hoger zijn dan de percentages waartegen de Nederlandse Staat kan lenen. Als de gemeente een afkoopsom ontvangt wordt daarmee de lening afgelost die is aangegaan om de grond aan te kopen. Op die wijze hoeft de gemeente alleen voor de canonbetalende erfpachtrechten de grondwaarde van 2 miljard euro te lenen. De gemeente sluit regelmatig nieuwe leningen af met verschillende looptijden. Soms is de looptijd 20 of 30 jaar en soms een paar jaar. Het gemiddelde rentepercentage dat de gemeente betaalt wisselt daardoor in de tijd. Het risico dat de rente verandert is inderdaad voor de gemeente. De gemeente past de canon na ingang van het recht niet meer aan de hand van de actuele rente. Renteveranderingen komen daarmee ten laste van het erfpachtresultaat. Voor canonbetalende erfpachten loopt de gemeente bovendien een debiteurenrisico. Dit is het risico dat de erfpachter zijn canon niet (kan) betalen. Door middel van het erfpachtstelsel zijn de bewoners van Amsterdam, met de gemeente als vertegenwoordiger daarvan, in feite gezamenlijk eigenaar van de grond onder een groot deel van het vastgoed in Amsterdam. Ook de bewoners van woningen op eigen grond zijn daarmee deels eigenaar van de grond uitgegeven in erfpacht. Ik hoop hiermee ook op uw financiële vragen antwoord te hebben gegeven.

telefonisch juni 2016	geen brief ontvangen 5.1.2e heeft haar aan de telefoon gesproken	5 5.1.2e	Geachte mevrouw 5.1.2e Van mijn collega begreep ik dat u de brief, die in januari naar alle erfpachters in Amsterdam is gestuurd, niet heeft ontvangen. Via onderstaande link kunt u de brief downloaden. (rechts op de pagina). https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7b662E9881-ADD8-4E63-8B63-07065BF6C1EC%7d Ik zal aan onze afdeling administratie vragen uit te zoeken waarom u in januari geen brief heeft ontvangen. Daarnaast begreep ik dat u tijdens het telefoongesprek uw zorgen over de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht hebt geuit. Mocht u nog vragen hebben, ben ik uiteraard altijd bereid om deze te beantwoorden. Als er interesse naar is, komen wij graag een keer bij de vve vergadering van uw appartementencomplex om vragen te beantwoorden en eventuele zorgen weg te nemen. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Met vriendelijke groet,

	dat de grondwaarde 50% (we praten over centrum) van de WOZ 2014 is. Dat is in mijn geval 50% van € 300.000,-. Dus grondwaarde volgens de Gemeente in 2014 is € 150.000,-. Dat is maar liefst 6 keer zoveel als in 2007. Zelfs met een korting kom je nooit van 150.000,- tot 25.000,-. Ik zou graag een verklaring krijgen voor deze gigantische discrepantie. Grondwaarde = grondwaarde lijkt me. In 2007 mocht ik er terecht vanuit gaan, dat de Gemeente het eens was met mijn grondwaarde van 25.000,- vond. De stukken heb ik uiteraard. De verklaringen op Uw website en mail zijn niet afdoende (er komt nog een korting en nog wat kleine fine-tuning, ligging weet ik veel. Daarmee verander je niet een stijging van 600%). Ik neem aan dat U zich realiseert dat bij het vragen van zulke bedragen iedereen met zijn hypotheek onder water komt te staat. Gezien de omvang van de markt van Amsterdam, betekent dat ook dat banken hieraan failliet zullen gaan. Immers die worden onder nieuwe europese bankregels gedwongen om meer eigen vermogen aan te houden als leningen onder water staan. Gezien de omvang van het probleem, is hun huidige vermogen absoluut ontoereikend. Met vriendelijke groet 5.1.2e 1.2e		overstapregeling genomen moeten worden, is het nog niet mogelijk in te gaan op individuele gevallen. Wat ik u wel alvast kan vertellen is: Om de erfpachtgrondwaarde te berekenen wordt de WOZ-waarde maal de buurtstraatquote gedaan, en vervolgens wordt daar 1% afgehaald. Deze erfpachtgrondwaarde dient als basis voor de canonberekening. De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de erfpachtgrondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval is in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten. Het kan voorkomen dat deze in het centrum op veel locaties 50% is, maar het kan ook hoger en lager zijn. Aan de hand van de erfpachtgrondwaarde wordt de afkoopsom/canon berekend met een canonpercentage, het huidige percentage is 2,39%. Daarnaast wordt er ook nog een korting berekend. De precieze hoogte van de korting is nog niet bekend. De precieze bedragen voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht zijn dus nog niet bekend, hierover moeten nog een aantal bestuurlijke besluiten worden genomen. In oktober 2016 zal er een rekentool beschikbaar komen waarmee erfpachters uit kunnen rekenen wat een overstap financieel voor hen zal betekenen. Op dat moment is ook inspraak mogelijk over de overstapregeling.
5.1.2e @ juni 2016		vervolgvraag 5.1.2e	
nog een vraag juni 2016	dag mevrouw 5.1.2e Dank voor uw uitnodiging. Echter, in mijn bericht van 27-5 stel ik helemaal niet vele vragen , alleen dat het bericht over het B&W-besluit niet klopt; dat hoeven we toch hopelijk niet te gaan te bespreken, dat is toch zo helder als glas, daar kunt u toch gewoon even ja, sorry op antwoorden ? mtvrgrt 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e In ons bericht van 27 mei jl. is aangegeven dat het college de definitieve plannen (het uitgiftebeleid, de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht) met de Nota van Beantwoording aan de gemeenteraad voorlegt zodat zij hier een beslissing over kan nemen. En dat naar verwachting de gemeenteraad er vervolgens op 22 juni over zal spreken, maar het is ook mogelijk dat de raadscommissie meer tijd nog heeft en de bespreking in de gemeenteraad daardoor verschuift. Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden. Dit proces staat ook beschreven in het persbericht dat de gemeente Amsterdam heeft verstuurd. Een gesprek blijft uiteraard altijd mogelijk mocht u hier behoefte aan hebben. Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Met vriendelijke groet,

amsterdam.nl/erfpacht juni 2016	maximale afkoopsom van 20,000	5.1.2e (makelaar)	Geachte mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw bericht op de website amsterdam.nl/erfpacht. Kunt u mij vertellen op welke manier u een maximale afkoopsom bedoelt? Bedoelt u dat ongeacht het soort huis (eengezinswoning, appartement), de locatie, de oppervlakte en het te betalen canonbedrag er een afkoopsom van € 20.000 moet zijn? Of vindt u toch dat deze zaken zouden moeten worden meegewogen? Ik ben ook benieuwd waarom u vindt dat € 20.000 het uitgangspunt moet zijn. Waar baseert u dit bedrag op? Is dat bijvoorbeeld wat u ervoor over zou hebben? Uw mening helpt ons verder in het opstellen van de overstapregeling waarin juist de overwegingen van erfpachters zelf natuurlijk doorslaggevend gaan zijn. Ik hoor het graag van u.
aanvullende vraag	Beste 5.1.2e, De 'buurtstraatquote'? Wanneer wordt die berekent en is daar nog inspraak in? Of bepaalt de gemeente dat aan de hand van iets?? Als ik het goed begrijp is er dus een buurtstraatquote x de WOZ-waarde, (stel 2% x 300.000= 6000 euro -1%= 5940 euro???) daarna gaat er een percentage van 2,39% overheen? Over wat gaat die 2,39% heen? Waar moet ik ongeveer aan denken qua te betalen per kwartaal? Als dat niet helder wordt kan je nooit verwachten dat er iemand mee gaat doen aan deze nieuwe opzet. Je hoort wel, ik snap er dus helemaal niks van. Ik denk dat er wel meer erfpachters zijn die er niks van snappen en ik weet zeker dat er erfpachters zijn die geen idee hebben dat dit eraan komt. Helaas leest niet iedereen email of buurtkranten. Als iemand vreselijk in de problemen komt omdat hij ineens een torenhoge erfpacht moet betalen, wat dan? Ik wist dit allemaal niet toen ik dit huis 10 jaar geleden kocht met afgekochte erfpacht. M.v.g. 5.1.2e	5.1.2e aanvullend	worden uitschieters voorkomen. Stel we gaan uit van een WOZ van € 200.000 en een Buurtstraatquote van 30% (fictieve getallen!). 30% x € 200.000 = € 60.000 eigen grond waarde. Hiervan gaat nog 1% af om de erfpachtgrondwaarde te berekenen € 60.000 – 1% = € 59.400 erfpachtgrondwaarde. Om de canon te berekenen doen we de erfpachtgrondwaarde € 59.400 x 2,39% canonpercentage = € 1.420 eeuwigdurende canon per jaar. Daarnaast wordt er nog een onbekende korting berekend. De afkoopsom op het moment van overstap is hetzelfde als de erfpachtgrondwaarde. Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en ervoor kiest om de canon voor altijd af te kopen, wordt er ook een nog onbekende korting berekend. De buurtstraatquote is onderdeel van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld in de Gemeenteraad. Graag wil ik u nog meegeven dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is. 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. U kunt meer lezen en antwoorden over de verandering van het erfpachtstelsel vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht. Ook kunt u zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen.

erfpacht@amsterdam.nl juni 2016	5.1.2e De effecten van het eeuwigdurende van de erfpacht ga je pas merken over 50 tot 100 jaar. Ik zie op deze site verder niet dat hierop in gegaan wordt. In feite verkoopt de gemeente hier grond, en kan profiteren van veranderingen in de bestemming of het bebouwde. Maar profiteert niet van de waardestijging van de grond. Vanuitgaande dat er in delen van Amsterdam woningen staan die de komende 400 jaar nog wel blijven staan, en een spaarrente van 1% per jaar dan is een afkoopsom van €10.000 dan €530.000 waard, bij een gemiddelde prijsstijging van 4% per jaar is een canon van 900 euro per jaar over 400 jaar €5.8e9 per jaar. Wellicht overdreven, maar de rekening van dit stelsel heb je nu (gezien de mensen die nu hier comments achterlaten), en over 200 jaar als er niet zoveel canoninkomsten meer zijn. Wie wint? De mensen die de huizen bezitten wanneer de prijzen stijgen.	5.1.2e	Geachte 5.1.2e Dank voor je bericht. Dat klopt! De essentie van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is dat de grondwaarde nog maar één wordt bepaald, namelijk op het moment van overstap. Daarna wordt de grondwaarde niet meer herzien, tenzij de bestemming wordt gewijzigd. Als de waarde van de grond stijgt, gaat de canon of afkoopsom van eeuwigdurende erfpachtrechten niet omhoog. De canon wordt alleen nog jaarlijks geïndexeerd met inflatie. Hiermee komen waardestijgingen (en waardedalingen) van de grond niet meer toe aan de gemeente maar aan de erfpachter van het eeuwigdurende recht. Met vriendelijke groet,
5.1.2e @ juni 2016	Beste 5.1.2e, Hartelijk dank voor je heldere uitleg. Nog een vraag: Als ik nu overstap snij ik mezelf behoorlijk in de vingers omdat ik tot 2055 heb afgekocht voor een behoorlijk bedrag. Als ik niet overstap is het een stuk lastiger om mijn huis te verkopen. Wordt de al afgekochte termijn meegenomen in de berekening? Of ben ik dat geld straks gewoon kwijt? M.v.g. en alvast een fijn weekend * 5. 5.1.2e	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e, beste 5.1.2e Als u tot 2055 heeft afgekocht en in bijvoorbeeld 2017 overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, worden de resterende afgekochte jaren verrekend met de afkoopsom/canon van eeuwigdurende erfpacht. Op dit moment kan ik u nog niet vertellen hoe deze verrekening eruit gaat zien. Hier moet nog een beslissing over genomen worden. Maar u gaat dus niet twee keer voor de jaren tot 2055 betalen. Met vriendelijke groet,

erfpacht@ams juni 2016	Als een 1 laags appartement van b.v. 100 vierkante meter in Amsterdam op erfpacht grond staat en die woning had op 1 januari 2015 een woz waarde van 400000 euro en de herbouwwaarde is 200000 euro, dan zegt de gemeente Amsterdam dat de grondwaarde 200000 euro is. Bij 5 appartementen van elk 100 vierkante meter bovenop elkaar gebouwd is de grondwaarde dan plotseling 1 miljoen euro bij een totale herbouwwaarde van 1 miljoen euro? En als er een gezamelijke tuin bij is van 100 vierkante meter heeft die dan ook een grondwaarde van 1 miljoen euro? Het is aangrenzende grondl Als dit allemaal waar is lijkt het me een verdacht zaakje!	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw bericht. De twee situaties die u schetst lenen zich moeilijk voor vergelijking. De reden hiervoor is, onder andere, dat er sprake zal zijn van verschillende herbouwwaarden. Zo ligt bijvoorbeeld het percentage herbouwwaarde per appartement lager dan het percentage herbouwwaarde bij een eengezinswoning. Maar ook spelen de verschillende bestemmingen een rol. De waarde van een perceel wordt namelijk ook bepaald door het gebruik dat men ervan kan maken. Het beleid van de Gemeente is dat tuinen niet afzonderlijk in erfpacht worden uitgegeven, wat wil zeggen dat een gezamenlijke tuin bij een appartementencomplex doorgaans tot hetzelfde erfpachtrecht behoort en zodoende geen eigen grondwaarde kent. De meerwaarde die een gezamenlijke tuin geeft, is al meegenomen in de WOZ-waarde van de omliggende woningen en is daarmee meegenomen in de erfpachtgrondwaarde van de omliggende woningen. Hopelijk kan ik met een voorbeeld het een en ander verduidelijken. Op het moment dat twee bouwrijpe stukken grond worden aangeboden op de markt, zal een ontwikkelaar kijken naar de locatie, de bestemming en het volume dat is toegestaan om te bepalen wat hij wil bieden voor een stuk grond. Een ontwikkelaar wil voor een stuk grond waarop een appartementencomplex van 10 verdiepingen is toegestaan meer bieden dan voor precies hetzelfde stuk grond waarop niet hoger dan twee verdiepingen gebouwd mag worden. Dit maakt dat de (erfpacht)grondwaarde hoger is. Ik hoop hiermee uw vraag te hebben beantwoord.

	Dear, I wanted to ask about erfpacht. I have heared that gemeente of Amsterdam might stop charging money for people who has to start paying erfpacht. Is this true? I want to know will gemeente stop with erfpacht? I ask this because I want to buy a house and the erfpacht of the house dont have long left 2030. Groetjes, 5.1.2e		certainly over their leasing costs now and in the future. This means ground lessees will for ever have absolute clarity over the amount they pay for their ground lease because the amount of the lease payment is specified once only. The gemeente Amsterdam will, except for the devaluation of money: inflation, never alter the amount and the other agreements afterwards so long as the use of the ground does not change. For newly built houses the new ground lease system comes into effect this summer. Meanwhile the gemeente Amsterdam is working on a settlement for current leaseholders to switch over to perpetual ground lease. They will than be invited to convert their current leases. For existing ground lease the conversion from continual ground lease to perpetual ground lease will be on a voluntary base. For clarity: you will become a lessee once you have bought the house. At that moment you have continual ground lease contract and you are free to switch over to a perpetual one. It will at least be possible to switch over at two moments: (i) as soon as this settlement comes into effect and (ii) when the current leases expires: at the end of a period of lease. The gemeente Amsterdam will contact leaseholders about switching over as the possibility approaches. If you like to be informed about the new ground lease system, you are able to sign up for the (Dutch) newsletter: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist. I hope I hereby answered your question. If you need any further information, please do not hesitate to contact us. Kind regards,
erfpacht @ams juni 2016		5.1.2e	

5.1.2e @ams.nl juni 2016	Geachte Mevrouw 5.1.2e Dank voor Uw uitgebreide mail. Die is echter in het geheel geen antwoord op mijn vraag. Gaarne verzoek ik U te antwoorden op mijn vraag, die duidelijk is geformuleerd in mijn vorige mail. Hoe kan het zijn dat in 2007 mijn grond wordt getaxeerd op 25.000,- en volgens Uw buurtstraatquote etc uitkomt op 150.000,- in 2016. Dit slaat dermate nergens op, dat U mij toch een uitleg verschuldigd bent. Het is geen kwestie van een individueel geval: deze situatie komt in ALLE gevallen voor. Uw nieuwe berekeningsmethode veroorzaakt dat namelijk. Gaarne verneem ik Met vriendelijke groet 5.1.2e 1.2e	5.1.2e 1.2e (vervolgvraag)	grondwaarde voor dit erfpachtrecht is destijds vastgesteld op € 395.000,-. Per 1 februari 2014 is het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten waarbij voor het adres Weteringschans 5.1.2e een grondwaarde is toegekend van € 25.765,93, als onderdeel van het in 2007 vastgestelde bedrag. U vraagt zicht of hoe het kan dat de grondwaarde in het nieuwe stelsel zoveel hoger zal zijn. Het is nog niet duidelijk of de hoogte van uw grondwaarde in het nieuwe stelsel zo hoog zal zijn als u uitrekent aan de hand van het rekenvoorbeeld op de website. Zoals door mijn collega mevrouw 5.1.2e reeds aangegeven, is het nog niet mogelijk de grondwaarde op individueel niveau vast te stellen. Zo is de buurtstraatquote van 52% slechts een voorbeeld voor een woning in het centrum. Dit percentage zou voor uw woning anders kunnen zijn. De buurtstraatquote is namelijk afhankelijk van de plek waar de woning staat. Daarnaast wil ik u erop wijzen dat deze berekeningswijze alleen voor woningen toepasbaar is. In oktober van dit jaar zal op de website een rekentool worden geplaatst welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Tevens vindt er in deze maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. U bent alvast van harte uitgenodigd om hier aan deel te nemen. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of u inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/. Tot slot wil ik u graag meedelen dat de overstap naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel altijd vrijwillig zal zijn. Aan het einde van uw tijdvak bent u niet verplicht over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel: u kunt onder het huidige voortdurende erfpachtstelsel blijven zolang u wilt.

amsterdam.nl juni 2016	2) De rijken die het letsje minder hebben en wel op erfpacht wonen die geven straks een paar ton uit en betalen nooit meer erfpacht. Een mooie investering die je bij de verkoop van je huis terug haalt...wel gek dat Amsterdam hiermee de huizenprijzen met tonnen opdrijft maar de rijken zijn blij. 3)En alle mindere goden die gewoon hard moeten werken om in Amsterdam te kunnen wonen die zijn de Sjaak. Die hoesten geen tonnen op en krijgen een hogere Canon opgedrongen om voor altijd te blijven betalen (je mag wachten maar over 10 jaar krijg je uiteraard een hogere eeuwige Canon dan bij nu overstappen). Het is gewoon boevenwerk van de gemeente. De rijken worden weer rijker gemaakt en het klootjesvolk betaald wel. Vraag mij trouwens af wat dit doet met de huizenmarkt..Wie over 50 jaar nieuwbouw koopt betaalt altijd veel meer erfpacht dan wie een ouder huis koopt..erg raar. Slecht idee en erg onfatsoenlijk van Amsterdam dat ze hier nog een keer tonnen voor durven te vragen. Wees dan zo flink om het huidige canon eeuwig te maken en daar ook de afkoop op te basseren als je het redelijk en billijk wil doen. Maar wel weer grappig Lees ik dit nu werkelijk in uw antwoord "..Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht kunt u ervoor kiezen om alle canon vooruit te betalen (de canon af te kopen). .." een eeuwige betaling vooruit betalen levert een getal zonder einde op in mijn ogen..dat dit voor een paar ton kan is eigenlijk al weer rechtsongelijkheid ten opzichte van eeuwig hetzelfde canon blijven betalen.	onbekend	eenmaal een nieuw tijdvak in zal gaan. De gemeente vindt het belangrijk om iedereen gelijk te behandelen. Er wordt op het moment van overstap gekeken naar de waarde van de grond op dat moment. Daarna zal er nooit meer opnieuw een grondwaarde worden berekend (behalve als u de bestemming wijzigt). De precieze kosten voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn nog niet bekend. Tijdens de inspraak voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er precies worden berekend wat de overstap voor u gaat kosten en of dit aantrekkelijk voor u is. De inspraak voor de overstapregeling is na de zomer. Over de hoogte van de canon bij een overstap en een eventuele korting die gegeven zal nog een bestuurlijk besluit genomen worden. De uiteindelijke kosten kunt u na de zomer narekenen in een rekentool die beschikbaar komt. De gemeente heeft zich door verschillende deskundigen laten adviseren over een eerlijke erfpachtstelsel voor nieuwe en bestaande erfpachters. Op basis van de verschillende adviezen zijn wij uitgekomen op de uitgangspunten voor de Overstapregeling en de formule om de canon te berekenen, zoals weergeven op de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Om de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks van canonbetalingen te bepalen, wordt er gebruik gemaakt van de 'netto contante waarde'. Bij deze berekening wordt de contante waarde, dus de huidige waarde, van de in de toekomst te betalen canonbedragen berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de waarde van geld nu en de toekomst. Geld wordt in de tijd immers minder waard. Bij het netto contant maken van alle toekomstige canonbedragen ontstaat een afkoopsom op het moment van overstap. Daarbij wordt rekening gehouden met toekomstige inflatie en het feit dat er vooruit betaald wordt en inkomsten daardoor eerder kunnen renderen.

	Geachte heer/mevrouw, Bij ons nieuwbouwproject Cart Blanche in Amsterdam moeten wij aangeven voor welke canon mogelijkheid we kiezen, een jaarlijkse indexering of bijv. afkoop voor 10 jaar. Hier heb ik een aantal vragen over: 1. Is het zo dat voor beide opties (jaarlijkse betaling of afkoop van 10 jaar) de grondprijs voor 50 jaar vast staat en dus niet verandert?En wat gebeurt er na die 50 jaar? 2. Als de eeuwigdurende erfpacht ingaat per 1 juli wat houdt dat precies in. Dat je grondwaarde van je huis voor eeuwig hetzelfde blijft en alleen het canonpercentage veranderd? 3.Als de eeuwigdurende erfpacht ingaat per 1 juli kunnen wij, als we een jaarlijkse indexering doen, dan elk moment besluiten over te stappen op dit nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel? Wat zou hier het voordeel/nadeel van zijn? 4.Wat gebeurt er precies als we voor 10 jaar vast kiezen en het tijdvak loopt na 10 jaar af? Wat zijn dan de mogelijkheden voor ons? Alvast hartelijk dank. [redacted]		erfpachtvergoeding in een keer voor altijd afkopen of jaarlijks de canon betalen. Deze canon stijgt daarna alleen nog mee volgens een te bepalen index (bijvoorbeeld de inflatie). Verder verandert de gemeente nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag (en de overige afspraken), behalve bij veranderd gebruik van de grond. Bij veranderd gebruikt van de grond verandert het contract en maakt de gemeente een nieuwe berekening voor de grondwaarde en canon. Dit geldt alleen wanneer de bestemming van het erfpachtrecht wijzigt, er meer woningen worden creëert of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt. Als de gemeenteraad deze maand juni instemt, heeft Amsterdam vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Dit zal dan alleen gelden voor zogenoemde nieuwe uitgiften: (bebouwde) grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken. In de tussentijd werkt de gemeente aan een overstapregeling voor huidige erfpachters (zoals u). Voor huidige erfpachters zijn er twee momenten om te kunnen overstappen: (i) zodra de overstapregeling gereed is en (ii) bij de aanvang van een nieuw tijdvak. Zodra de overstapregeling gereed is, zal de gemeente contact met hen opnemen. De overstap zal te allen tijde op vrijwillige basis geschieden. U bent dus niet verplicht om over te stappen. Ook niet bij de aanvang van een nieuw tijdvak. Omdat de overstapregeling nog in de maak is, is het nog niet mogelijk om de grondwaarde en canon per individueel geval te berekenen. Het is aldus ook nog niet mogelijk u te vertellen wat de financiële voor –en nadelen zijn van de overstap. In oktober van dit jaar zal op de website een rekentool worden geplaatst welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Tevens vindt er in deze maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of u inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.
amsterdam.nl juni 2016		[redacted]	

	Hallo, ik zou graag deze woning willen kopen en willen weten wat het me gaat kosten om eeuwigdurende erfpacht voor deze woning af te kopen: http://www.funda.nl/koop/amsterdam/huis-49435489-gerrit-van-den-boschpad-5.1.2e/ Kunnen jullie mij dit doorgeven?	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Hartelijk dank voor uw e-mailbericht. Als de gemeenteraad deze maand instemt, heeft Amsterdam vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Dit zal dan alleen gelden voor zogenoemde nieuwe uitgiften: (bebouwde) grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken. In de tussentijd werkt de gemeente aan een overstapregeling voor huidige erfpachters. Indien u de woning koopt, zal u het erfpachtcontract van de huidige erfpachter(s) overnemen. Dit betekent dat u pas kunt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zodra de overstapregeling gereed is. Omdat de overstapregeling nog in de maak is en de invulling daarvan nog niet concreet is, is het nog niet mogelijk om de afkoopsom per individueel geval te berekenen. Het is dus nog niet mogelijk u te vertellen wat de afkoopsom zal zijn voor het eeuwigdurend erfpachtrecht voor het Gerrit van den Boschpad 5.1.2e Wel is bekend dat bij de overstap de huidige financiële afspraken tot het einde van het tijdvak (voor dit erfpachtrecht: 30 april 2035) verrekend worden met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. Mocht u de woning aankopen en de overstap maken naar het nieuwe erfpachtstelsel, dan wordt dus rekening gehouden met de reeds afgekochte afkoopsom. Op welke wijze de verrekening plaatsvindt, is op dit moment nog niet bekend. In oktober van dit jaar zal op de website een rekentool worden geplaatst welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Ook vindt er in deze maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of u inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.
amsterdam.nl juni 2016		5.1.2e	

amsterdam.nl/erfpacht juni 2016	Is een erpachtrecht verhandelbaar wanneer het eeuwigdurend is afgekocht? Dit kan toch interessant zijn voor private erfpacht met extreem lange termijn visie.	5.1.2e	Net als in het huidige erfpachtstelsel bestaat óók in het eeuwigdurende erfpachtstelsel de mogelijkheid het erfpachtrecht over te dragen aan een derde. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het erfpachtrecht niet los overdraagbaar is: het erfpachtrecht is slechts tezamen met het pand (welke op de erfpachtgrond is gevestigd) overdraagbaar. De overdraagbaarheid van het erfpachtrecht is én zal niet afhankelijk zijn van het soort betalingsregime. Dit betekent dat, ongeacht u in het nieuwe stelsel een jaarlijks geïndexeerde canon betaalt of de canon heeft afgekocht, het u vrij staat het pand mét bijbehorend erfpachtrecht aan een derde over te dragen. In een enkel geval is voorafgaande toestemming van de gemeente vereist. Dit is dan als bijzondere voorwaarde in de akte van uitgifte opgenomen, hier kan de notaris over adviseren. Ik wil u er op wijzen dat het afkopen in het eeuwigdurend stelsel (alsook in het huidige stelsel) niet betekent dat u de eigendom van de grond zal verkrijgen. De gemeente Amsterdam blijft eigenaar van de grond, maar na betaling van de afkoopsom is de erfpachter geen canon (vergoeding) meer verschuldigd. Slechts indien u een wijziging van het erfpachtrecht doorvoert welke de waarde van de grond zal doen stijgen, zal de afkoopsom worden aangepast. Dat de gemeente Amsterdam bij afkoop grondeigenaar blijft, betekent ook dat de algemene en bijzondere voorwaarden uit het erfpachtcontract bij overdracht zullen overgaan op de nieuwe erfpachter. Het is als verkoper-erfpachter niet mogelijk de voorwaarden te wijzigen. Ik hoop dat uw vraag hiermee is beantwoord. Mocht u nog andere vragen hebben, dan hoor ik dit graag. Met vriendelijke groet, 5.1.2e (Team Vernieuwing Erfpachtstelsel)

Erfpacht@amsterdam 30 juni 2016	Ik vernam dat eeuwigdurend erfpacht geldt voor nieuwbouw. Echter er was toch sprake van een regeling ook voor bestaande huizen met erfpacht? Wanneer komt daar de mogelijkheid voor afkoop voor?	5.1.2e 5.1.2e	Beste 5.1.2e, Hartelijk dank voor deze vraag. Nu ook de gemeenteraad heeft ingestemd, heeft Amsterdam vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht. Dit gaat dan, zoals u terecht zegt, alleen nog gelden voor zogenoemde nieuwe uitgiften: (bebouwde) grond waarover de gemeente nog nieuwe erfpachtafspraken moet maken. In de tussentijd werkt de gemeente aan de Overstapregeling voor huidige erfpachters. U kunt pas overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zodra deze Overstapregeling gereed is. De regeling wordt nog voorbereid en de invulling ervan is nog niet concreet. Hierdoor is het op dit moment nog niet mogelijk om de afkoopsom per individueel geval te berekenen. In oktober van dit jaar wordt op onze website een rekentool geplaatst die het voor woningen mogelijk maakt uit te rekenen wat de overstap financieel betekent per individueel geval. Ook vindt er in die maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of zich inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.
Erfpacht@amsterdam 30 juni 2016	Ik kan helaas niet. Is er vooraf al een tool beschikbaar die ik kan uitproberen en waarop ik feedback kan geven?	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw reactie en vraag. In oktober van dit jaar wordt op onze website een rekentool geplaatst die het voor woningen mogelijk maakt uit te rekenen wat de overstap financieel betekent per individueel geval. Ook vindt er in die maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of zich inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/. Op dit moment is de rekentool nog niet beschikbaar, in het klantenpanel van 12 juli willen we de tool wel graag vast bespreken. Als de rekentool beschikbaar is na de zomer, zal deze getest worden voordat deze 'live' gaat in oktober. Hiervoor zal nog een klein 'test-panel' gevormd worden. Als u geïnteresseerd bent om plaats te nemen in dit testpanel dan hoor ik dat graag van u.

Erfpacht@amsterdam 30 juni 2016	Enige jaren terug hebben wij de erfpacht voor onze woning voor 70 jaar afgekocht. Wat gebeurt er volgens de nu aangenomen regels als deze afkoopperiode beëindigt?	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw vraag. U schrijft dat uw huidige tijdvak nog zeventig jaar loopt. Na afloop van het huidige afgekochte tijdvak gaat een nieuw tijdvak in en wordt de grondwaarde en canon aangepast aan de actuele waarde. Het is nu nog niet te zeggen op welk bedrag de canon voor uw nieuwe tijdvak gaat uitkomen. Juist deze onzekerheid is een van de redenen dat het gemeentebestuur een nieuw erfpachtstelsel wil invoeren. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal de canon niet meer worden herzien, afgezien van een inflatiecorrectie. Ook kan het zo zijn dat de erfpachter zelf een wijziging van het erfpachtrecht wenst, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging. Ook dan kan het bedrag nog worden aangepast. Het nieuwe stelsel zal pas effect voor u hebben nadat u bent overgestapt. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is altijd op vrijwillige basis, of u nu kiest voor een tussentijdse overstap of aan het einde van uw lopende tijdvak. De gemeente respecteert uw huidige contract. Dat betekent dat er bij een eventuele tussentijdse overstap rekening wordt gehouden met de periode waarvoor de canon is afgekocht (vooruitbetaald). Hoe deze verrekening in zijn werk gaat, is op dit moment nog niet duidelijk. Later dit jaar is de overstapregeling gereed en hebt u de mogelijkheid hierop in te spreken. Dan zal uw situatie ook met concrete getallen kunnen worden beschreven. U kunt op dat moment bepalen of overstappen op eeuwigdurende erfpacht voor u een optie is. Om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot de overstapregeling, kunt u zich inschrijven voor onze nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.

	Deze week heb ik een brief van de gemeente gekregen over de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. Ik begrijp niet goed waarom de gemeente die brief verstuurd heeft. Er wordt vermeld wanneer het nieuwe erfpachtstelsel wordt ingevoerd en dat er een overstapregeling komt voor bestaande erfpachters maar er wordt helemaal niet uitgelegd wat dat voor burgers betekent. Vooral voor bestaande erfpachters creëert deze brief meer vragen dan dat deze antwoorden geeft. Voor meer info wordt naar de website verwezen. Op de website amsterdam.nl/erfpacht staat een raadsvoordracht en een rapport van maar liefst 54 pagina's. Het geheel doet mij zo complex aan dat je bijna zou denken dat alleen experts die ingevoerd zijn in de materie er wijs uit kunnen worden. In plaats van dat deze brief een beetje duidelijkheid biedt creëert deze daardoor juist meer onzekerheid en onduidelijkheid. De gemeente zou pas met een dergelijke brief moeten komen als er een concreet voorstel ligt met een heldere uitleg van de consequenties voor erfpachters. Daar zouden burgers op kunnen reageren. Hier hebben we mijns inziens niets aan.		Hartelijk dank voor uw e-mail. De gemeente probeert zo transparant mogelijk te zijn en veel informatie te delen met de erfpachters, vandaar dat u onlangs een brief heeft ontvangen. Op een aantal punten is het helaas nog niet mogelijk u concreet te informeren. Dat is niet het geval omdat we informatie over deze onderwerpen niet willen delen, maar omdat er nog verschillende uitkomsten open staan. Er verandert niets voor u als u er niet voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. U houdt dan uw huidige erfpachtcontract met uw huidige algemene bepalingen. Overstappen gebeurt immers altijd op vrijwillige basis, ook aan het einde van uw huidige tijdvak. Alleen als u ervoor kiest om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel brengt de gemeente desgevraagd een nieuwe aanbieding uit met de opties canonbetaling en afkoop. In oktober van dit jaar wordt op onze website een rekentool geplaatst die het voor woningen mogelijk maakt uit te rekenen wat de overstap financieel betekent per individueel geval. Ook vindt er in die maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats, dan kunnen (ook) burgers dus hun visie op de nieuwe regeling kenbaar maken. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of zich inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.
erfpacht @ams juni 2016		5.1.2e	

amsterdam.nl juni 2016	Stel je hebt bij de aankoop van de woning reeds erfpacht afgekocht voor 50 jaar. Dan mag je bij de overstap regeling gewoon nog een keer gaan betalen. Vast minder dan die 50 jaar maar natuurlijk niet te weinig anders verdient de gemeente niets aan dit nieuwe beleid. Amsterdam denkt dat we achterlijk zijn. Eerlijk zijn zou zijn dat degene die al erfpacht afgekocht hebben niets hoeven te betalen dan alleen administratiekosten voor de overstap naar eeuwigdurend. Gemeenten in Nederland zijn erger dan ontwikkelaars. Ontwikkelaars zeggen tenminste nog dat het ze om het geld te doen is. Gemeenten zijn er voor de burger en niet om over de rug van hen extra geld te verdienen en weer aan te wenden voor de algemene middelen (lees vooral de sociale zekerheid met nul effect, etc). Schande.	Erger dan ontwikkelaars	Geachte heer, mevrouw, Hartelijk dank voor uw bericht. De gemeente gaat uit van een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft ook als uitgangspunt om inkomsten uit erfpacht niet te maximaliseren. Het college heeft (van de Grondwaardecommissie) het advies gekregen om een korting te hanteren, onder andere om het aantrekkelijker te maken voor huidige erfpachters om over te stappen. In de rekenvoorbeelden is een eventuele korting buiten beschouwing gelaten. De hoogte van de korting is nog niet bekend. Bovendien is de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig. Ook aan het einde van een vijftigjarig, voortdurend tijdvak is de keuze aan de erfpachter. Bij een eventuele vrijwillige overstap wordt er rekening gehouden met de periode waarvoor de canon is vooruitbetaald (afgekocht). De huidige financiële afspraken tot het einde van het lopende tijdvak worden dan verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. Het is op dit moment nog niet bekend hoe er precies verrekend gaat worden. Dit komt in de Overstapregeling te staan, deze wordt op dit moment uitgewerkt. In oktober van dit jaar zal op de website een rekentool worden geplaatst welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Tevens vindt er in deze maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. Hartelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
amsterdam.nl juni 2016	Ik koop een huis koop en de koop de erfpacht eeuwig af volgens het nieuwe stelsel. Na 10 jaar verkoop ik mijn huis. Moet de nieuwe eigenaar dan weer opnieuw een erpachtcontract afsluiten (en dus waarschijnlijk meer betalen) of kan ik het eeuwigdurende contract dat ik heb afgekocht gewoon mee verkopen en blijft dat voor de nieuwe eigenaar dan hetzelfde eeuwigdurende contract?	5.1.2e	Geachte heer 5.1.2e Graag ga ik in op uw vraag, namelijk wat er gebeurt wanneer een erfpachter afkoopt en de woning hierna wordt verkocht. Ook in dat geval hoeft er nooit meer canon te worden betaald. U verkoopt het erfpachtrecht met daarbij alle rechten en plichten voortvloeiend uit het erfpachtcontract, dus in uw voorbeeld ook de reeds betaalde afkoopsom. De enige situatie waarin er mogelijk nog moet worden bijbetaald is als u of de volgende erfpachter het erfpachtrecht wijzigt. Dat is aan de orde wanneer de erfpachter ervoor kiest het pand en/of de grond anders te gebruiken, bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen van woning naar winkel.

01328

amsterdam.nl juni 2016	Waarom kan eeuwigdurende erfpacht niet de benaming "eigen grond" krijgen? Zoals dit normaal het geval is wanneer je geen pacht meer hoeft te betalen over je grond. Zit achter "eeuwigdurend"een bepaalde reden om in de toekomst weer toe te eigenen....?	5.1.2e	Geachte heer/mevrouw 5.1.2e Hartelijk dank voor uw bericht. Er is een verschil is tussen een woning op eigen grond en een woning op erfpacht. De gemeente gaat over van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Juridisch is er dus, ook in het nieuwe systeem, nog altijd sprake van erfpacht en niet van grondeigendom voor de woningbezitter. Bij een woning op erfpacht betaalt de erfpachter naast de aankoopsom van de woning op erfpacht namelijk een vergoeding (canon) voor het gebruik van de grond aan de eigenaar van die grond. Die grondeigenaar is in dit geval de gemeente. De belangrijkste reden om eeuwigdurende erfpacht in te voeren is het bieden van duidelijkheid en zekerheid aan erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers. In dit nieuwe stelsel is er namelijk geen sprake meer van tijdvakken, zoals bij voortdurende erfpacht het geval is. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpachtvergoeding één keer bepaald. Dit gebeurt bij (i) 'uitgifte': wanneer iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of (ii) als een erfpachter overstapt. Overstappen is altijd vrijwillig, ook aan het einde van een lopend tijdvak. Erfpachters kunnen in dit nieuwe stelsel de erfpachtvergoeding in één keer eeuwigdurend afkopen of jaarlijks canon betalen. Deze canon stijgt daarna alleen nog mee met de jaarlijkse inflatie. Enkel in geval van veranderd gebruik van de grond kan het zo zijn dat het contract dient te worden aangepast. Dan maakt de gemeente een nieuwe berekening voor de grondwaarde en canon. Hartelijke groet,

erfpacht@ams juli 2016	Goedemiddag, Graag een vraag n.a.v. uw schrijven iz. nieuw erfpachtstelsel. De erfpacht is voorzien van aanvullende voorwaarden omtrent het gebruik van de opstallen (1012-beleid; geen prostitutie, etc.). Mijn vraag is hoe deze voorwaarden worden doorgezet in het nieuwe stelsel waar de erfpacht overeenkomst lijkt te verdwijnen.	5.1.2e	Hartelijk dank voor uw vraag. Met betrekking tot uw laatste opmerking: de erfpachtovereenkomst verdwijnt niet in het nieuwe stelsel. Amsterdam blijft erfpacht hanteren, er wordt alleen overgestapt van voortdurende erfpacht naar een systeem van eeuwigdurende erfpacht. In eerste instantie wordt dit systeem ingevoerd voor nieuwe uitgiftes: wanneer iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten). Voor bestaande rechten werkt de gemeente aan de Overstapregeling. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is voor huidige erfpachters pas mogelijk zodra deze Overstapregeling gereed is. De regeling wordt nog voorbereid en de invulling ervan is nog niet concreet. In oktober van dit jaar vindt een inspraakprocedure over de Overstapregeling plaats. Zowel voor nieuw uit te geven rechten als voor rechten die van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht overstappen geldt dat er een nieuw contract tussen erfpachter en gemeente wordt gesloten. In dat geval worden de afspraken m.b.t. de erfpacht opnieuw vastgelegd. De bijzondere bepalingen en aanvullende gebruiksvoorwaarden zullen dus , ook voor '1012-rechten', wederom worden vastgelegd. Hartelijke groet,

erfpacht@ams juli 2016	Ik heb in 2008 de flat gekocht met canon voor 50 jaar en heb nooit informatie ontvangen voor verlenging van de afkoop. Gaarna informatie welke consequentie dat heeft m.b.t. de vernieuwing van het stelsel	5.1.2e	sprake als de bestemming wijzigt, er extra woningen worden gecreëerd of als een bedrijf of organisatie de bedrijfsruimte uitbouwt. Erfpachters kunnen in dit nieuwe stelsel de erfpachtvergoeding in één keer voor altijd afkopen of (indien de bestemming 'wonen' betreft) jaarlijks de canon betalen. De jaarlijkse canon zal slechts stijgen volgens de inflatie. Bij de overstap zullen de huidige financiële afspraken tot het einde van het tijdvak verrekend worden met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. Mocht u dus overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel, dan wordt rekening gehouden met de reeds betaalde afkoopsom. Vanaf 1 juli jl. heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften: meestal onbebouwde grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken. In de tussentijd werkt de gemeente aan een Overstapregeling voor huidige erfpachters, zoals u. Omdat de Overstapregeling nog in de maak is, is het voor huidige erfpachters nog niet mogelijk de overstap te maken. Dit is dan ook de reden dat de gemeente hierover nog geen contact met u heeft opgenomen. Zodra de Overstapregeling gereed is, zal de gemeente u hiervan op de hoogte brengen. Voordat het zover is krijgen alle erfpachters nog de mogelijkheid om in te spreken over de Overstapregeling. De overstap zal te allen tijde op vrijwillige basis geschieden. U bent dus niet verplicht om over te stappen. Ook niet bij de aanvang van een nieuw tijdvak. In oktober van dit jaar zal op de website een rekentool worden geplaatst welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Ook vindt er deze maand een inspraakprocedure over de Overstapregeling plaats. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of u inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/aanmeldformulier/.

erfpacht@ams juli 2016	Vraag 2: Wanneer de aanname van vraag 1 juist is: Zou de berekening in grote lijnen dan als volgt gaan (fictieve berekening) Berekening eeuwigdurende afkoopsom Het voorstel voor de berekening is als volgt: (straatquote x individuel WOZ waarde = Grondwaarde –1% = Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht = +- eeuwigdurende afkoopsom. Berekening fictief voorbeeld Straatquote 36% (fictieve aanname) WOZ waarde € 350.000 Grondwaarde: 35% x 350.000 = € 122.400 Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht: 122.400 – 1% = € 121.176 = Eeuwigdurende afkoopsom Aanname verrekening reeds betaalde afkoop = (eeuwigdurende afkoopsom – reeds betaalde afkoopsom) Te betalen bedrag overstap naar eeuwigdurende erfpacht: € 121.176 – 105.000= € 16.176 Mocht dit in grote lijnen overeenkomen met de intenties of verwachtingen voor verrekening dan hebben wij enig idee waar we rekening mee moeten houden voor een verruiming van de hypotheeksom. Met vriendelijke groet, 5.1.2e	5.1.2e	afkoopsom die u al betaald heeft voor uw huidige tijdvak. Over de 42 jaar waarvoor u de canon vooruitbetaald heeft, betaalt u dus nooit 'dubbel'. Om de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks van canonbetalingen te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de 'netto contante waarde'. Bij deze berekening wordt de contante waarde, dus de huidige waarde, van de in de toekomst te betalen canonbedragen berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met de waarde van geld nu en in de toekomst. Geld wordt in de tijd immers minder waard. Door het netto contant maken van alle toekomstige canonbedragen ontstaat een afkoopsom op het moment van overstap. Daarbij wordt rekening gehouden met toekomstige inflatie en het feit dat er vooruitbetaald wordt en de rente-inkomsten die de gemeente daardoor heeft. De reeds betaalde afkoopsom, in uw geval nog voor 42 jaar, wordt verrekend door de netto contante waarde van de eeuwigdurende canonbedragen te verminderen met de netto contante waarde van de canonbedragen voor de komende 42 jaar. De uitkomst van die berekening is het aanvullende bedrag dat u dient te betalen als u de canon eeuwigdurend wenst af te kopen. Dit is afwijkend van uw voorbeeld waarin u de reeds betaalde afkoopsom aftrekt van de eeuwigdurende afkoopsom. Zoals u reeds aangeeft, zijn de precieze bedragen voor de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht zijn nog niet bekend, hierover moet nog een aantal bestuurlijke besluiten worden genomen. In oktober van dit jaar wordt op onze website een rekentool geplaatst die het voor woningen mogelijk maakt uit te rekenen wat de overstap financieel betekent per individueel geval. Ook vindt in die maand een inspraakprocedure over de Overstapregeling plaats. Voor de exacte datum kunt u de website in de gaten houden of zich inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/.
erfpacht@ams.nl juni 2016	Beller heeft twee adressen maar is volgens hemzelf geen erfpachter. Beller woont zelf op de Geldersekade [redacted] maar heeft ook een pand op de Spaarndammerstraat [redacted] (1013sr). op beide rust geen erfpacht. De vraag is waarom deze brief met info hierover?	5.1.2e	Geachte heer [redacted] Hartelijk dank voor uw bericht. Zoals u al aangaf, zijn op beide adressen geen erfpachtrecht gevestigd. U bent, als volledig eigenaar van de grond, dan ook onterecht opgenomen in onze administratie – waarvoor onze excuses. Omdat u geen erfpachter bent, kunt u de brief als niet verzonden beschouwen. Ik zal er voor zorgdragen dat beide adressen uit onze administratie gehaald worden. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e

	Maar dat gaat natuurlijk niet gebeuren. Stel je voor! Intussen heb je een koophuis in Nieuw-West, waarvan de WOZ 350.000 is. De afkoopsom bedraagt dan zo'n 31.500. Je wint de loterij en denkt: laat ik eens gek doen en de boel afkopen. Een x-aantal jaren later zijn de kinderen het huis uit en je besluit kleiner te gaan wonen. In de vraagprijs van je huis wil je dan natuurlijk wel de afkoopsom meenemen. In dezelfde periode wil je buurman ook verhuizen, maar hij heeft de nieuwe erfpacht niet afgekocht. Dan prijs je jezelf dus uit de markt. Welk huis zal dus (eerder) verkocht worden?.. En dan hebben we het hier nog over Nieuw-West, het afvoerputje van de stad en waar je als schrale troost een relatief lage straatquote hebt. Maar wat nou als je in het centrum woont? Dit slaat echt nergens op. En jullie blijven maar herhalen dat erfpacht een soort van huur is. We zijn echt wel pienter genoeg om dat te begrijpen. Wat niet uit te leggen valt is de verhouding huizenprijzen vs erfpacht. Ik ben het overigens absoluut niet eens met 5.1.2e, die net doet of een dure keuken alleen past bij een huis in het centrum. Als je van mooie spullen houdt en het geld hebt, dan komt er gewoon een dure keuken. Al woon je in een hutje op de hei.	5.1.2e	welke het mogelijk maakt om voor woningen uit te rekenen wat de overstap financieel zal betekenen voor elk individueel geval. Tevens vindt er in deze maand een inspraakprocedure over de overstapregeling plaats. U bent alvast van harte uitgenodigd om hier aan deel te nemen. Voor de precieze datum kunt u de website in de gaten houden of u inschrijven voor de nieuwbrief: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/. Ik merk op dat u zich zorgen maakt over de consequenties van de verkoop van een woning met een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht. Het is goed om alle factoren die van invloed zouden kunnen zijn op de verkoopbaarheid van een pand op een rij te zetten. Daarbij hoort ook het vraagstuk of een pand met een (afgekocht) eeuwigdurend erfpachtrecht eenvoudiger te verkopen is. Omdat dit onder andere afhankelijk zal zijn van de ontwikkelingen op de woningmarkt – het is op dit moment niet bekend welke invloed het eeuwigdurende stelsel daar op zal hebben – kunnen wij daar helaas niks over zeggen. Wel raden wij de erfpachter aan zich goed te laten informeren door zijn makelaar en bank over wat de beste beslissing is voor de verkoop van een huis. Tot slot wil ik u graag meedelen dat de overstap naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel altijd vrijwillig zal zijn. Aan het einde van een tijdvak is de erfpachter niet verplicht over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel: de erfpachter kan onder het huidige voortdurende erfpachtstelsel blijven zolang hij wilt. Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
amsterdam.nl/erfpacht juni 2016			
erfpacht@ams.nl juni 2016	Wij zijn in dubio wat relatie het beste kan doen met de erfpacht. Zij kunnen nu jaarlijkse erfpacht betalen en dan volgend jaar afwachten wat de prijs wordt voor eeuwigdurende afkoop, of is het verstandiger nu voor 50 jaar af te kopen, waarbij zij volgend jaar deze afkoop om zetten in eeuwigdurend. De grootste vraag is....zal de prijs omhoog gaan gezien de gekte op de woningmarkt?	5.1.2e	

	Beantwoording door	Status (afgehandeld/ staat uit etc.
	5.1.2e	
	5.1.2e , concept antw. is er	ter controle bij 5.1.2e Goedgekoeurde versie op de site. AFGEHANDELD 25-01-2016

5.1.2e	Input gevraagd aan 5.1.2e, ligt nu voor bij 5.1.2e AFGEHANDELD 27-01-2016
5.1.2e	input gevraagd aan 5.1.2e. Afgestemd met 5.1.2e. AFGEHANDELD 27-03-2016

5.1.2e	input gevraagd aan 5.1.2e ; ligt voor bij 5.1.2e . Akkoord. AFGEHANDELD 27-01-2016
5.1.2e	input gevraagd aan 5.1.2e . Concept ter controle naar 5.1.2e akkoord, reactie geplaatst. AFGEHANDELD.

5.1.2e ; input gevraagd aan 5.1.2e	weet hier geen raad mee. Worstelen hier zelf ook mee. Ik maak zelf concept. Laten lopen. Te moeilijk. Weten het niet.

5.1.2e ; input gevraagd aan 5.1.2e	ligt voor bij 5.1.2e akkoord. AFGEHANDELD 27-01-2016
5.1.2e	concept antw. bij 5.1.2e . Doorgestuurd naar 5.1.2e . 15-02-2016 AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	Antwoord voorgelegd aan 5.1.2e en 5.1.2e heeft het goedgekeurd, staat nu online. AFGEHANDELD 26-01-2016
5.1.2e	Staat uit bij 5.1.2e. Voorgelegd aan 5.1.2e.

5.1.2e	Staat uit bij 5.1.2e. AFGEHANDELD
5.1.2e	Antwoord afgestemd met 5.1.2e. Als brief via 5.1.2e naar wethouder.
5.1.2e	geen vraag, niks mee doen

5.1.2e	staat uit bij 5.1.2e
5.1.2e	Ligt voor bij 5.1.2e met oog op check van laatste zin. AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	Uitgezet bij 5.1.2e, zij antwoordt zelf. AFGEHANDELD
5.1.2e	Uitgezet bij 5.1.2e
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
	AFGEHANDELD (geen reactie; is mening, geen vraag)

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

5.1.2e	Op verzoek van 5.1.2e 5.1.2e gevraagd om nadere gegevens over welk project het precies gaat. AFGEHANDELD
5.1.2e	Staat uit bij 5.1.2e 5.1.2e . AFGEHANDELD

5.1.2e	uitgezet bij 5.1.2e
	overleg met 5.1.2e AFGEHANDELD

5.1.2e	Antwoord van 5.1.2e nog afstemmen met 5.1.2e AFGEHANDELD

5.1.2e	even overleggen met 5.1.2e

5.1.2e	overleg met 5.1.2e, kernteam en 5.1.2e.
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	5.1.2e en 5.1.2e hebben antwoord afgestemd. AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	i.o.m. 5.1.2e AFGEHANDELD

129155

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	Inspraakreactie ligt voor bij 5.1.2e ter controle

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

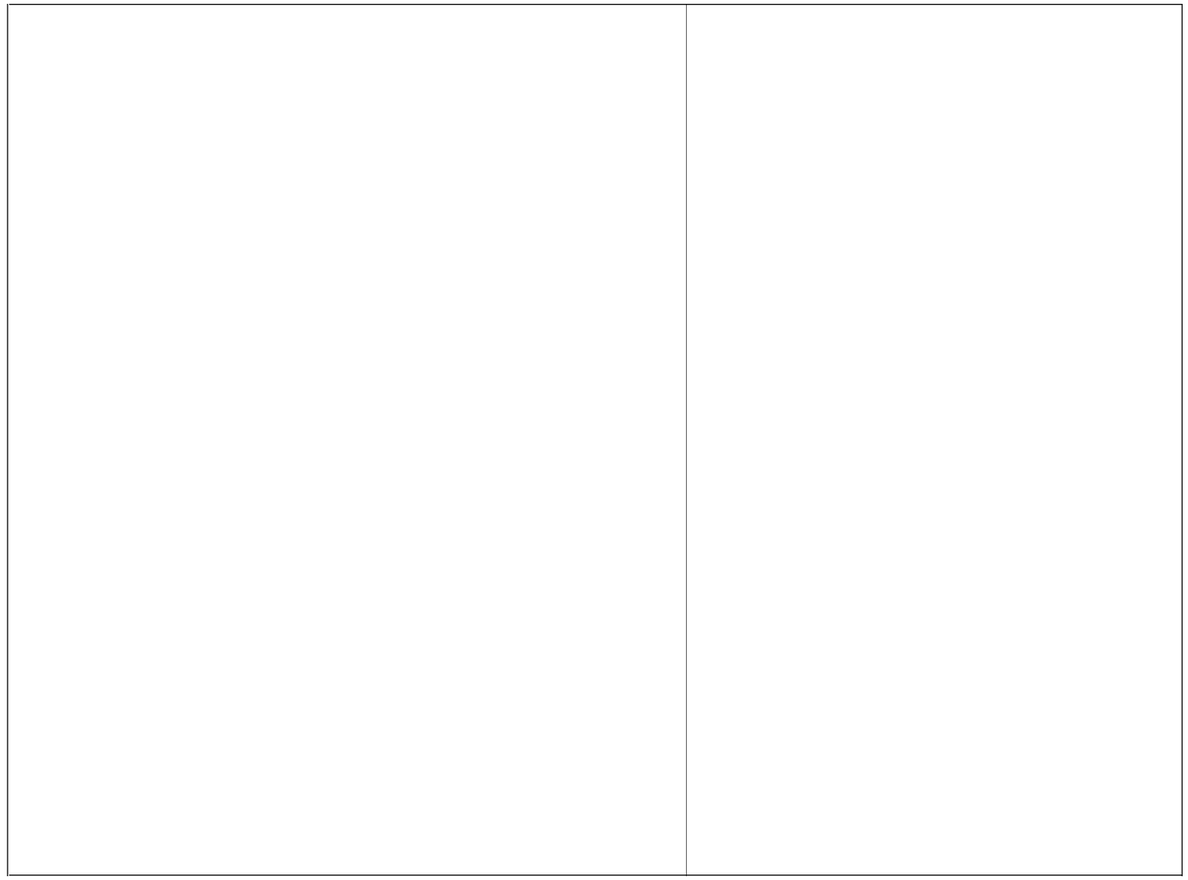
01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

Geachte mevrouw 5.1.2e
Hartelijk dank voor uw geruststellende beantwoording van mijn vragen betreffende de erfpacht. En ook dank voor het buitengewoon snelle antwoord op mijn 2 vragen.
Met vriendelijke groeten,
5.1.2e 5.1.2e

129155

01328



5.1.2e	AFGEHANDELD
	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

Geachte mevrouw 5.1.2e
5.1.2e

Hartelijk dank voor de toezending.

Met vriendelijke groet
5.1.2e

129155

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD

Geachte mevrouw
5.1.2e ,

Hartelijk dank voor uw reactie.

De informatie die u heeft gegeven is nieuw voor mij dus mijn dank.
Ik zal e.e.a. nog met mijn familie bespreken en misschien inderdaad verstandig dat ik dan nog een keer op het spreekuur langskom.

Nogmaals dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	
5.1.2e	

5.1.2e	afGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e 5.1.2e bcc

129155

5.1.2e	AFGEHANDELD	5.1.2e heeft alle niet ves vragen beantwoord.

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	afgeHANDELD
5.1.2e	

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

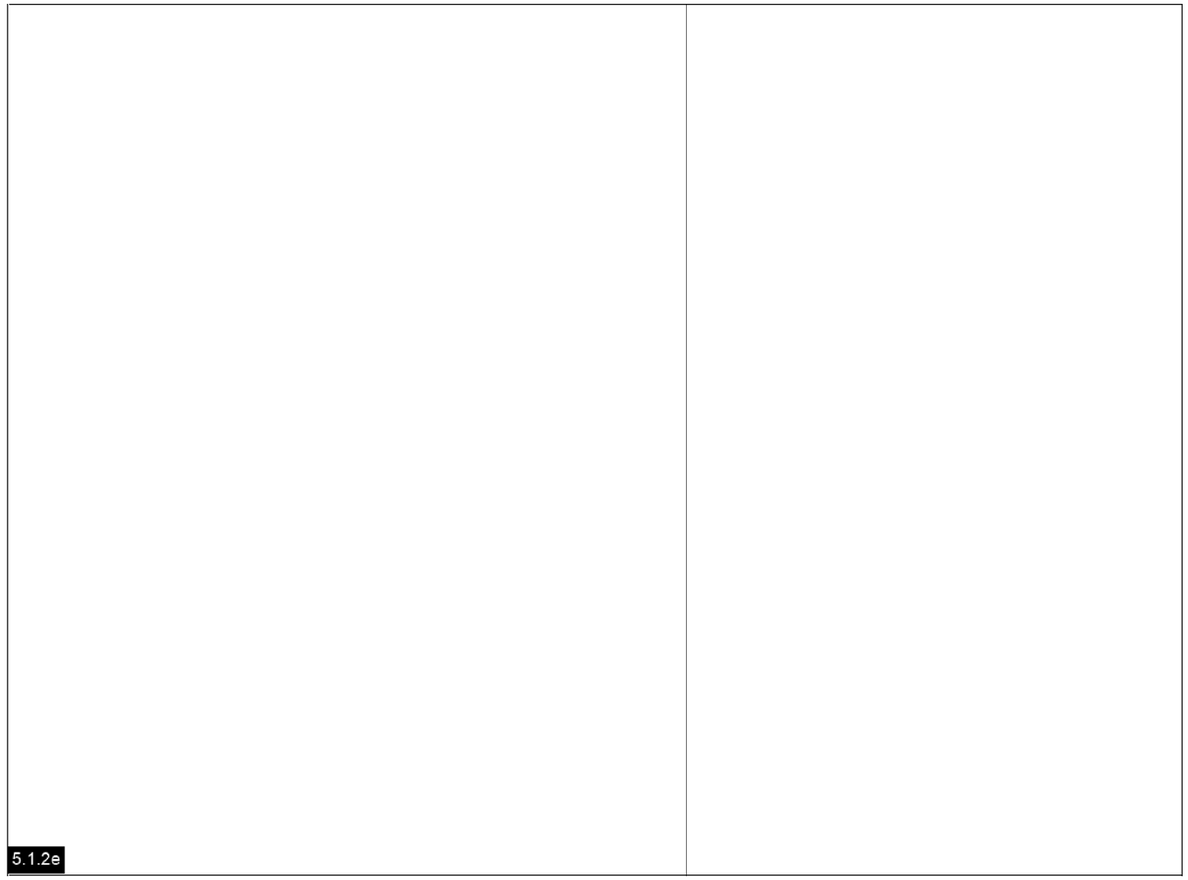
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

01328



5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD

se	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

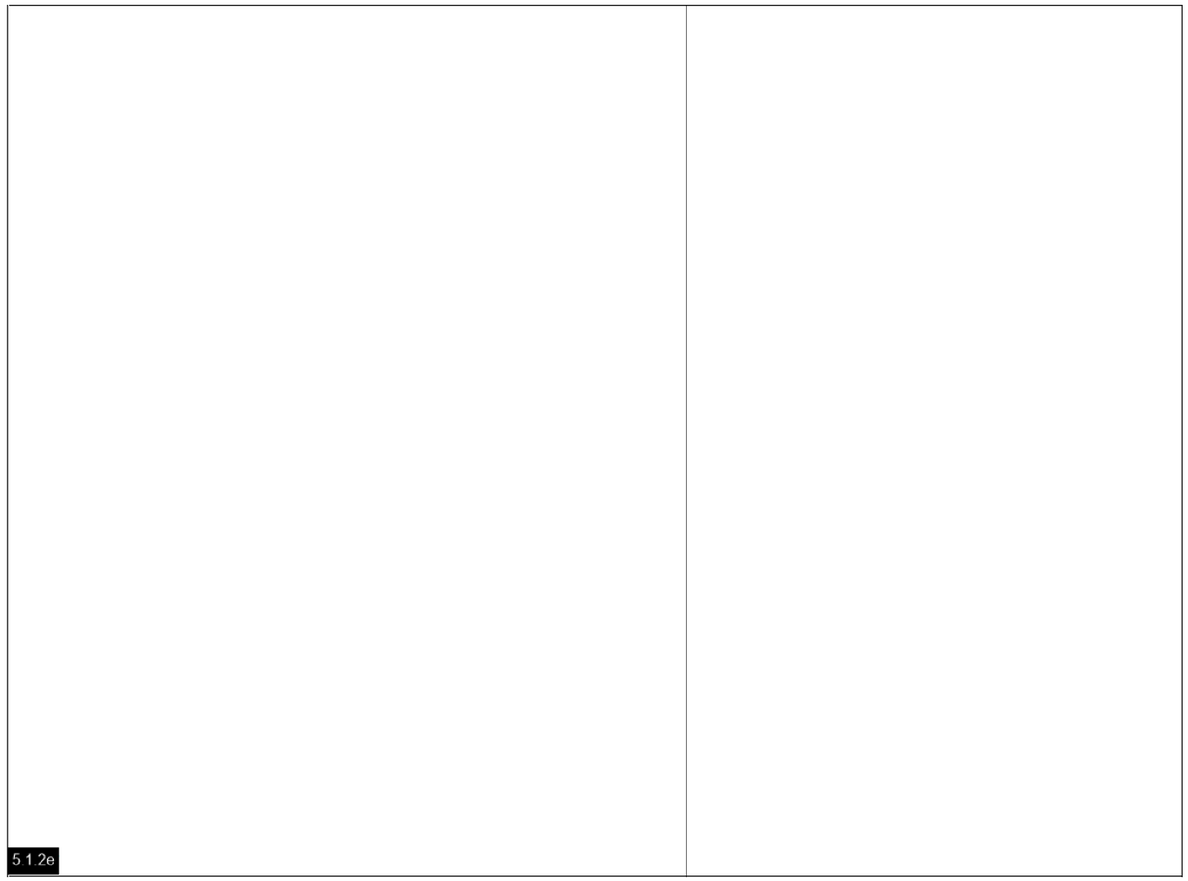
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

01328



129155

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

01328

5.1.2e	afGEHANDELD
5.1.2e	afGEHANDELD

129155

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

129155

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

01328

5.1.2e

AFGEHANDELD

129155

01328

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

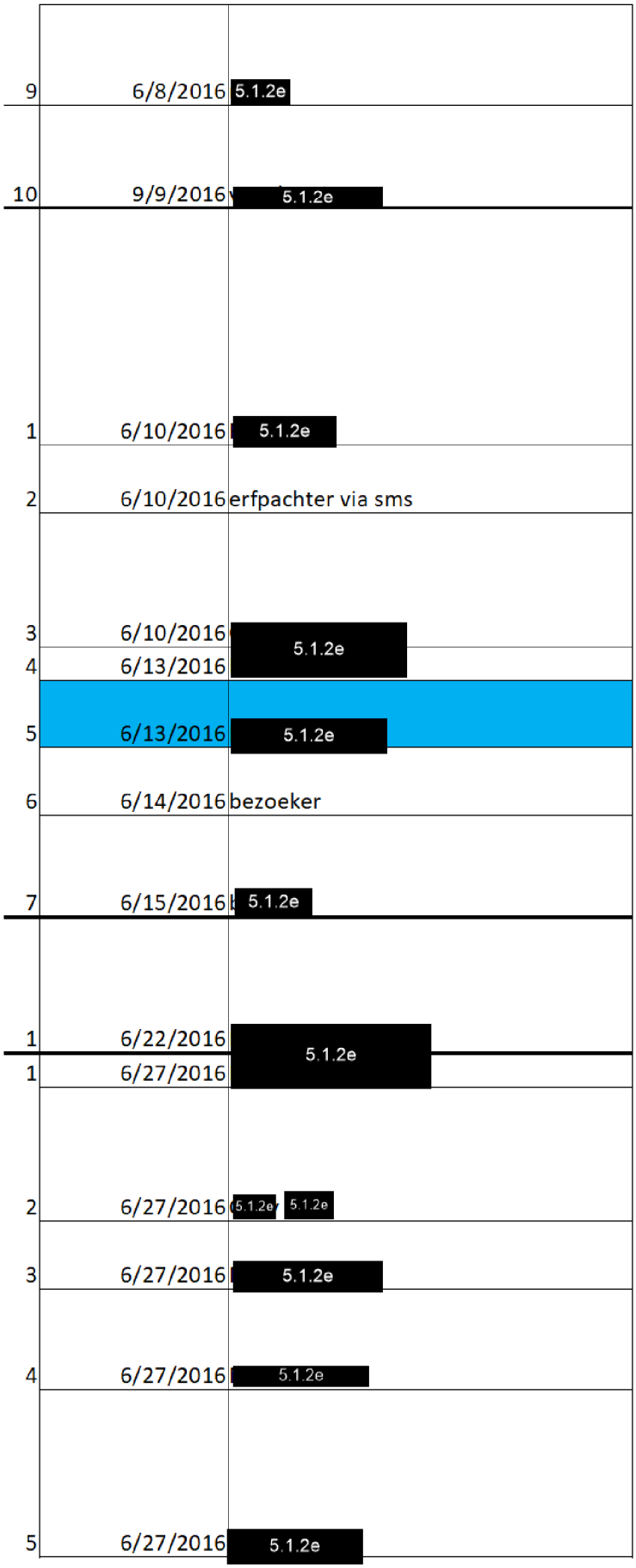
129155

5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	AFGEHANDELD

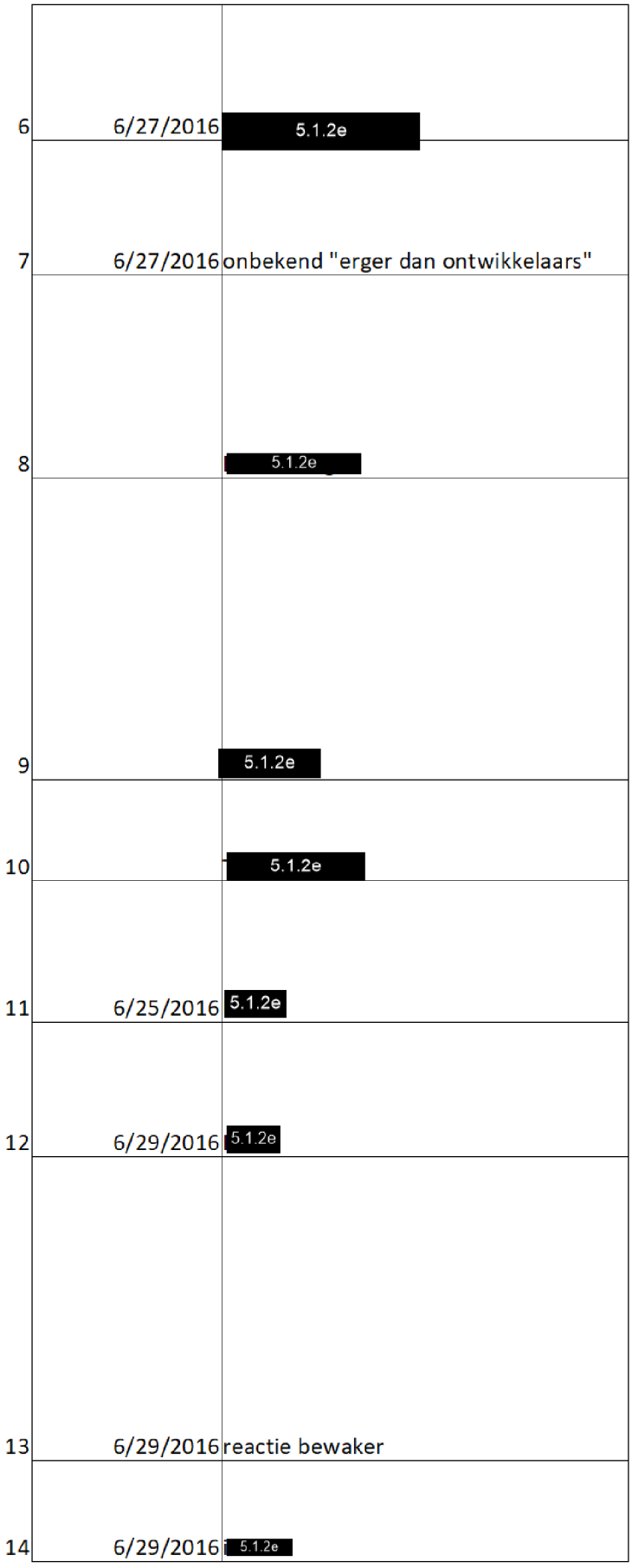
5.1.2e	AFGEHANDELD
5.1.2e	

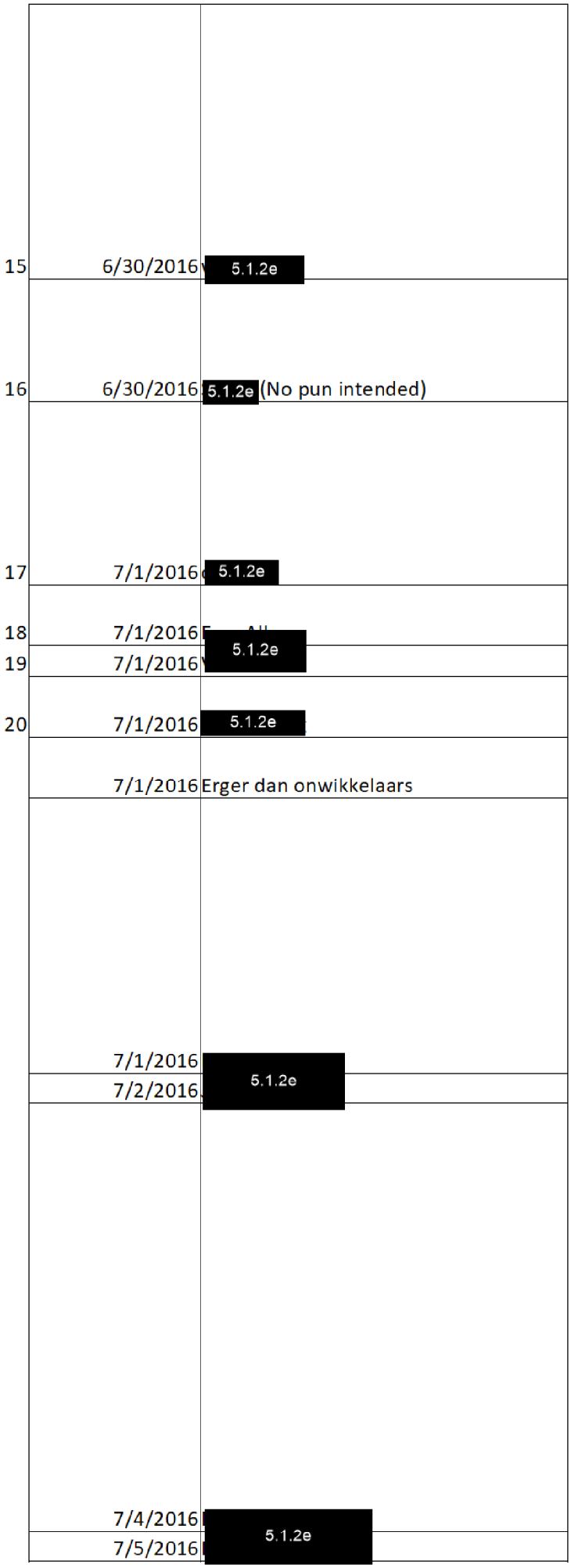
	datum binnengekomen	wie?
1	5/9/2016	5.1.2e
2	5/10/2016	5.1.2e
3	5/11/2016	5.1.2e
4	5/17/2016	5.1.2e
5	5/17/2016	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
6	5/18/2016	5.1.2e (makelaar)
7	5/18/2016	5.1.2e 5.1.2e
8	5/17/2016	5.1.2e 5.1.2e
9	5/19/2016	5.1.2e
10	begin mei	5.1.2e
1	5/23/2016	5.1.2e
2	5/23/2016	CMH 5.1.2e
3	5/23/2016	5.1.2e
4	5/24/2016	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5	5/24/2016	5.1.2e 5.1.2e
6	5/25/2016	5.1.2e 5.1.2e
7	5/25/2016	5.1.2e 5.1.2e
8	5/26/2016	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
9	5/27/2016	5.1.2e
1	5/30/2016	H. 5.1.2e
2	5/30/2016	5.1.2e

	wil gebeld worden!!	
3	30-5-2016	5.1.2e
4	5/30/2016	xxxxxxxxxxxxxxx
5	5/31/2016	5.1.2e
6	5/31/2016	5.1.2e
7	6/1/2016	5.1.2e
8	xxxx	5.1.2e
9	6/2/2016	5.1.2e
10	6/2/2016	5.1.2e
11	6/2/2016	5.1.2e
12	6/2/2016	5.1.2e
13	6/2/2016	5.1.2e
14	6/3/2016	5.1.2e 5.1.2e
1	6/6/2016	5.1.2e
2	6/6/2016	5.1.2e 5.1.2e
3	6/6/2016	5.1.2e
4	6/6/2016	5.1.2e
5	6/6/2016	5.1.2e
6	6/6/2016	5.1.2e
7	6/8/2016	5.1.2e (vervolgvraag)
8	6/8/2016	5.1.2e (vervolgvraag)



9	6/8/2016	5.1.2e
10	9/9/2016	5.1.2e
1	6/10/2016	5.1.2e
2	6/10/2016	erfpachter via sms
3	6/10/2016	5.1.2e
4	6/13/2016	
5	6/13/2016	5.1.2e
6	6/14/2016	bezoeker
7	6/15/2016	5.1.2e
1	6/22/2016	5.1.2e
1	6/27/2016	
2	6/27/2016	5.1.2e 5.1.2e
3	6/27/2016	5.1.2e
4	6/27/2016	5.1.2e
5	6/27/2016	5.1.2e


6
6/27/2016
5.1.2e
7
6/27/2016
onbekend "erger dan ontwikkelaars"
8
5.1.2e
9
5.1.2e
10
5.1.2e
11
6/25/2016
5.1.2e
12
6/29/2016
5.1.2e
13
6/29/2016
reactie bewaker
14
6/29/2016
5.1.2e


15
6/30/2016
5.1.2e
16
6/30/2016
5.1.2e
(No pun intended)
17
7/1/2016
5.1.2e
18
7/1/2016
5.1.2e
19
7/1/2016
20
7/1/2016
5.1.2e
7/1/2016
Erger dan onwikkelaars
7/1/2016
7/2/2016
5.1.2e
7/4/2016
7/5/2016
5.1.2e

vraag (in steekwoorden)	wie beantwoorden?	Gedaan?
15 vragen, waaronder politiek gerelateerd, financiele vragen, nooit correspondentie gehad, cc SEBA	5.1.2e	ja
vervolg vraag	5.1.2e	ja
erfpachtspreekuur	5.1.2e	ja
al afgekocht goedkoper bij overstap naar eeuwigdurend	5.1.2e	ja
ben ik nog steeds erfpachter?	5.1.2e	ja
indicatie te krijgen wat de kosten zijn voor het eeuwigdurend afkopen	5.1.2e	ja
wanneer komt er voorstel van gemeente voor eeuwigdurende afkoop	5.1.2e	ja
Brief erfpachters niet gehad https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7b662E9881-ADD8-4E63-8B63-07065BF6C1EC%7d	5.1.2e	ja
Wordt de canon zo hoog dat ik noodgedwongen mijn huis moet verkopen?	5.1.2e	ja
brief namens de wethouder	5.1.2e	ja
Als ik nu een huis koop waarvan de erfpacht tot 2035 of 2050 is afgekocht, wat staat mij dan te wachten (bij benadering) als die termijn is verstreken	5.1.2e	ja
Wanneer komt de regeling voor bestaande Erfpachters precies? Wanneer berekening? Individuele belangen?	5.1.2e	ja
Is er informatie van welke projecten zou de eerste zijn met de nieuwe erfpachtstelsel?	5.1.2e	ja
woningwaarde en woz	5.1.2e	ja
Kunt u mij laten weten wat de gevolgen zijn als eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd?	5.1.2e	ja
In het rekenvoorbeeld zou de erfpacht voor mij 6x over de kop gaan!! Zou u mij meer gedetailleerd willen aangeven wat er gaat veranderen?	5.1.2e	ja
wanneer krijg ik een aanbieding?	5.1.2e	ja
aanvullende vraag: 6x over de kop?	5.1.2e	ja
vragen over flyer	5.1.2e	ja
Moet de raad nu nog beslissen?	5.1.2e	ja
Klopt mijn sommetje? Hoe zit het met de woz? Betaal ik echt zoveel canon bij overstap?	5.1.2e	ja

Kan ik nog steeds de canon afkopen voor 50 jaar? Wordt de waarde van mijn huis lager? geen hypotheek voor eeuwigdurend afkopen, oplossing?	5.1.2e	ja
3 korte vragen per e-mail, snel beantwoord over flyer	5.1.2e	ja
mijn huis wordt nu gebouwd krijg ik ook vanaf 1 juli eeuwigdurende erfpacht? Waneer krijg ik een aanbieding?	5.1.2e	ja
Brief voor wethouder	5.1.2e	wethouder
Hoe zit het met bedrijfspanden? Kunnen die ook overstappen?	5.1.2e	ja
financiele vragen	5.1.2e	ja
nog meer vragen over de raad	5.1.2e	ja
aanvullende vraag: over berekening	5.1.2e	ja
brief niet gehad in januari + zorgen over het erfpachtstelsel	5.1.2e	ja
waarom gebruiken jullie geen maximale afkoopsom	5.1.2e	ja
gemeente profiteert niet meer van de waardestijging van de grond	5.1.2e	ja
nog meer vragen over de raad	5.1.2e	ja
aanvullende vraag: Wordt de al afgekochte termijn meegenomen in de berekening?	5.1.2e	ja
Dat is geen antwoord op mijn vraag	5.1.2e	ja
Helaas, de opsteller van dit bericht doet dus alsof de zaak al rond is, en helemaal niks over de besluitvorming door de raad. Het zou u sieren dat gewoon even toe te geven, met dat kleine maar o zo moeilijke woordje sorry (via e-mail 5.1.2e		ja
Nota van beantwoording wil ik op papier (via e-mail erfpachtbox)	5.1.2e	ja
Bij 5 appartementen van elk 100 vierkante meter bovenop elkaar gebouwd is de grondwaarde dan plotseling 1 miljoen euro bij een totale herbouwwaarde	5.1.2e	ja
Waarom op de website nog geen voorbeeld voor het omzetten van langdurig afgekochte erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht? Indicatie?	5.1.2e	ja
De meeste huishoudens zullen niet nogmaals 50% van de woz-waarde voor de grond kunnen betalen.	5.1.2e	ja
Nog 1 vraag. Wat is het effect als ik pas in 2035 overstap? Of aan het eind van mijn afgekochte periode?	5.1.2e	ja

Uitzoekklus!!Dit is mijn adres, hoe kan mijn grondwaarde is 2007 25,000 zijn en de woz nu 300,000?	5.1.2e	overleg	
Ingewikkeld geformuleerde vraag: Tevens heb ik een vraag over stappen in geval van splitsing van de Memlingstraat.	5.1.2e	ja	
I wanted to ask about erfpacht. I have heared that gemeente of Amsterdam might stop charging money for people who has to start paying erfpacht. Is this true? I want to know will gemeente stop with erfpacht? I ask this because I want to buy a house and the erfpacht of the house dont have long left 2030.	5.1.2e	ja	
kunnen wij een nieuw telefoongesprek organiseren? Ik heb nog wat vragen	5.1.2e	ja	
voor bedrijven: Graag zou ik vernemen of de voorgenomen wijziging al definitief is en zo ja tegen welke voorwaarden eeuwig durend kan worden afgekocht?	5.1.2e	ja	
Hebben jullie nog iemand nodig?	5.1.2e	ja	
Brief aan wethouder: zorgen over hoogte canon	5.1.2e		
2 berichten: rijken mensen worden rijker waarom doen jullie dit	5.1.2e	ja	
wanneer gaat eeuwigd erfpacht in en wat gebeurt er na 50 jaar tijdvak? Hoe zit het met 10 jaar canon vooruit betalen	5.1.2e	ja	
ik zou graag deze woning willen kopen en willen weten wat het me gaat kosten om eeuwigdurende erfpacht voor deze woning af te kopen:	5.1.2e	ja	
Brief voor raadsleden	5.1.2e	ja	
Enige jaren terug hebben wij de erfpacht voor onze woning voor 70 jaar afgekocht. Wat gebeurt er volgens de nu aangenomen regels als deze afkoopperiode beëindigt?	5.1.2e		
graag meer ivm over afkoop erfpacht ivm verhuren pand graag terugbellen	5.1.2e	ja	gebeld
Tevens wil ik jullie vragen of jullie "erfpacht" als use case willen inbrengen voor blockchain ontwikkelingen.	5.1.2e	ja	
Ik vernam dat eeuwigdurend erfpacht geldt voor nieuwbouw. Echter er was toch sprake van een regeling ook voor bestaande huizen met erfpacht? Wanneer komt daar de mogelijkheid voor afkoop voor?	5.1.2e		

Is een erfpachtrecht verhandelbaar wanneer het eeuwigdurend is afgekocht? Dit kan toch interessant zijn voor private erfpacht met extreem lange termijn visie.	5.1.2e	ja	
Stel je hebt bij de aankoop van de woning reeds erfpacht afgekocht voor 50 jaar. Dan mag je bij de overstap regeling gewoon nog een keer gaan betalen.	5.1.2e		
ik zou graag deze woning willen kopen en willen weten wat het me gaat kosten om eeuwigdurende erfpacht voor deze woning af te kopen. Kunnen jullie mij dit doorgeven?	5.1.2e	ja	
Ik koop een huis koop en de koop de erfpacht eeuwig af volgens het nieuwe stelsel. Na 10 jaar verkoop ik mijn huis. Moet de nieuwe eigenaar dan weer opnieuw een erpachtcontract afsluiten (en dus waarschijnlijk meer betalen) of kan ik het eeuwigdurende contract dat ik heb afgekocht gewoon mee verkopen en blijft dat voor de nieuwe eigenaar dan hetzelfde eeuwigdurende contract?	5.1.2e	Ja	
Is er vooraf al een tool beschikbaar die ik kan uitproberen en waarop ik feedback kan geven?	5.1.2e	Ja	
Het hele erfpachtsysteem is niet van deze tijd en het zou de gemeente inderdaad sieren om dit voor een symbolisch bedrag om te zetten in een eeuwigdurende situatie.	5.1.2e	ja	
Klant wilt weten wat het nwe stelsel inhoudt en of er overstapregeling is Cl is het beste op woensdag of vrijdag middag bereikbaar	5.1.2e	ja	gebeld
Zou ik een antwoord mogen lezen op de interessante vraag van 8 maart 2016, 14.05 uur van 5.1.2e ? Hoe lang heeft de gemeente eigenlijk nodig om een antwoord alhier te formuleren? Daar zal toch vast beleid op gemaakt zijn. Alvast bedankt voor de aandacht.	5.1.2e	ja	
vraag: wat gaat het kosten? en of het ook voor mij van toepassing is, want ik dacht dat het was afgekocht.	5.1.2e	ja	gebeld

De vraag van de dhr 5.1.2e is bij het aangaan van nieuw erfpachtstelsel, bij bestaande bouw nieuwe uitgifte van toepassing is. Bijv. bij het verkoop van bestaande bouw (geen erfpacht op rust) dat er een nieuwe uitgifte wordt gedaan. Welke regel wordt dan hier gehanteerd?	5.1.2e	ja	gebeld
Klant is eigenaar van een oude pand en moet nog jaren erfpacht betalen, geldt het nieuwe erfpacht stelsel ook voor haar. Klant spreekt engels en begrijpt de brief niet	5.1.2e	ja	Gebeld (in Engels)
Deze week heb ik een brief van de gemeente gekregen over de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. Ik begrijp niet goed waarom de gemeente die brief verstuurd heeft.	5.1.2e	ja	
Waarom kan eeuwigdurende erfpacht niet de benaming "eigen grond" krijgen	5.1.2c	Ja	
Hoe kom ik aan mijn erfpachtgegvens	5.1.2e	Ja	
Beller heeft twee adressen maar is volgens hemzelf geen erfpachter.	5.1.2e	ja	
Haattirade van een gefrustreerde al-dan-niet erfpachter	5.1.2e	Ja	
Graag een vraag n.a.v. uw schrijven iz. nieuw erfpachtstelsel. De erfpacht is voorzien van aanvullende voorwaarden omtrent het gebruik van de opstallen (1012-beleid; geen prostitutie, etc.). Mijn vraag is hoe deze voorwaarden worden doorgezet in het nieuwe stelsel waar de erfpacht overeenkomst lijkt te verdwijnen.	5.1.2e	Ja	
Waarom nog geen aanbod overstap	5.1.2e	Ja	
Ik begreep dat er op dit moment nog geen concrete/individuele berekeningen kunnen worden gemaakt voor een overstap naar het “nieuwe systeem”. Wij hebben twee vragen die hopelijk beantwoord kunnen worden. Voor ons zijn deze vragen van groot belang omdat wij a.s. woensdag een gesprek hebben met de bank om over te sluiten. Mogelijk kunnen we daarbij anticiperen op extra ruimte die mogelijk nodig is om de overstap naar eeuwigdurende af te kopen. Dit voorkomt een hoop extra kosten achteraf.	5.1.2e	ja	
Nu jaarlijks betalen of afkopen i.v.m. nieuw stelsel	5.1.2e		

Vragen aan:

Algemene informatie	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Financieel, grondprijsbeleid, verrekening, woz	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
AB's	5.1.2e 5.1.2e
Politiek correcte zaken	5.1.2e 5.1.2e
Planning	5.1.2e 5.1.2e
Communicatie, lezingen, informatiemarkt	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Vragen die (meerdere keren) via mail zijn gesteld (bijgehouden na verzending informatiebrief januari 2016). Antwoorden zijn ambtelijk.			
datum	vraag	aantal	medium
3/14/2016	Aankondiging voor informatiemarkt is op veel te korte termijn	3	erfpacht@amsterdam.nl
3/14/2016	Het gaat steeds over nieuwbouw, maar hoe zit het met bestaande erfpachtrechten?	2	erfpacht@amsterdam.nl
3/14/2016	Filmpje doet het niet	2	erfpacht@amsterdam.nl
3/14/2016	Op welke wijze kan worden ingesproken?	1	erfpacht@amsterdam.nl
3/14/2016	Wat verwacht u van de burgers tijdens de informatiemakrt	1	erfpacht@amsterdam.nl
13-1-2016 t/m 20-01-2016, 20-01-2016, 1-02-2016, 23-02-2016	Ten onrechte aangemerkt als erfpachter/ verzoek om correctie van gegevens	42	26 keer via 5.1.2e @amsterdam.nl, 2 keer via mailformulier site, 13 keer via erfpacht@amsterdam.nl, 1 x van collega
12-01-2016, 13-1-2016 14-01-2016 15-01-2016	Vraag over afkoop en eeuwigdurende erfpacht; ik heb afgekocht en wat zijn dan voor mij de consequenties?	14	7 keer via de site, 3 keer via 5.1.2e @amsterdam.nl, 3 keer via erfpacht@amsterdam.nl, 1 keer via klachtenformulier
13-01-2016 14-01-2016, 26-01-2016	Vraag over appartementsrecht; kan ik zelf overstappen of moet de hele VVE mee?	3	1 keer via site, 2 keer via erfpacht@amsterdam.nl
13-1-2016, 16-01-2016	Vraag over vicarierecht. Waarom krijg ik de brief terwijl ik op vicariegrond woon?	3	2 keer via erfpacht@amsterdam.nl, 1 keer via erfpacht@amsterdam.nl
1/13/2016	Compliment, fijn om geïnformeerd te worden.	1	1 keer via 5.1.2e @amsterdam.nl
13-1-2016, 14-01-2016, 21-01-2016, 25-01-2016, 17-02-2016, 15-02-2016	Kan ik de informatie in het Engels krijgen?	12	4 keer via 5.1.2e @amsterdam.nl, 4 keer via de site, 2 keer via contact met uitgever E&U, 2x via erfpacht@amsterdam.nl

1/13/2016	Geldt dit ook voor woonbootbezitters?	1	1 keer via de site
1/12/2016	Welke van mijn vier panden staat/ staan op erfpacht?	1	1 keer via de site
12-1-2016 , 15 en 16-01-2016	Hoe hoog wordt de canon onder eeuwigdurende erfpacht?	3	2 keer via de site, 1 keer via erfpacht@amsterdam.nl
16-1-2016, 22-01-2016	Wat is verschil eeuwigdurende afkoop en bloot eigendom	2	1 keer, combinatievraag via site met vraag naar kosten, 1 x via mail erfpacht.
13-1-2016, 18-01-2016, 07-02-2016	verzoek om geen brieven meer te krijgen (wel mail)	4	4 keer via 5.1.2e @amsterdam.nl
12-1-2016, 20-01-2016	Waarom krijgen mijn man en ik allebei apart de brief?	2	1 keer intern (mail van collega), 1 x via 5.1.2e @amsterdam.nl
1/18/2016	Filmpje op de site heeft geen ondertitels voor slechthorenden.	1	1 keer via mailformulier site
19-2-2016 14-03-2016, 04-04-2016	Wat gaat het kosten?	4	4 x via mailbox erfpacht
1/20/2016	Waarom is er niet voor gekozen erfpachter grond in eigendom te geven?	1	1 keer via mailformulier site
	Totaal	**103**	

NB: ca. 170 brieven onbestelbaar retour

Brieven aan weth	buder of G&O		
datum binnenkomst	**antwoord of datum brief**	**naam**	**onderwerp**
26-Jan		de heer 5.1.2e	erfpachtsubsidie en regeling voor schrijnende gevallen
16-Feb		5.1.2e	algemene klaagbrief
	18-Feb	alle 7 stadsdelen	start inspraak
1/20/2016	2/18/2016	5.1.2e	bezwaar tegen vernieuwing en vragen over financiering ervan
1/21/2016	2/18/2016	5.1.2e	na afkoop nogmaals betalen is vreemd
1/28/2016	2/18/2016	r 5.1.2e	Amsterdammers worden de stad uitgejaagd door hoge kosten nieuwe erfpacht

opmerking
ook al aan van Poelgeest een brief geschreven die niet is beantwoord. Is ook langsgeweest (5.1.2e)
beantwoord door weth Van der Burg
via mail aan wethouder, per brief geantwoord
mail aan burgemeester, antw. via wethouder Van der Burg