00111

**To:** '(10)(2e) [(10)(2e)@upcmail.nl]
**From:** Erfpacht
**Sent:** Wed 4/6/2016 2:27:49 PM
**Subject:** RE: inspraak eeuwigdurende erfpacht
**Received:** Wed 4/6/2016 2:27:51 PM

Geachte meneer (10)(2e),

Hartelijk dank voor uw inspraakreactie. Fijn dat u wilt meedenken over de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de moeite doet uw mening te delen met de gemeente.

Wij verwerken alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een Nota van Beantwoording. Hierin komt een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot aanpassingen in de plannen. Daarna legt het college de definitieve plannen (de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid) met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad.

De Nota van Beantwoording zal naar verwachting in mei of juni door het College worden vastgesteld.
Als de gemeenteraad met de plannen instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Mocht u de Nota van Beantwoording op papier willen ontvangen, dan kunt u bellen naar het secretariaat van Erfpacht en Uitgifte: (10)(2e) (10)(2e).
Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u alle actuele informatie omtrent de vernieuwing en kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

**Vernieuwing Erfpachtstelsel**
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

---

**Van:** (10)(2e) [(10)(2e)@upcmail.nl]
**Verzonden:** maandag 4 april 2016 13:00
**Aan:** Erfpacht
**Onderwerp:** inspraak eeuwigdurende erfpacht

**Commentaar op de Concept Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016**

1. Gemeente suggereert te beogen de erfpachter **zekerheid** te geven over de hoogte van de canon. De canonvorm die dat het beste doet is een **vaste canon**. Deze mogelijkheid wordt de erfpachter echter niet geboden, zodat hij wordt overgeleverd aan de onzekerheid van de inflatie als hij niet in staat of bereid is tot afkoop.

2 De methodiek voor **canonindexatie** is asymmetrisch. Bij inflatie gaat de canon omhoog, bij deflatie daalt deze niet. Deze voorkeursbehandeling voor de gemeente lijkt mij machtsmisbruik.

3 Bij de hoogte van het canonpercentage gaat de gemeente uit van een aanzienlijke **risico opslag**. De gemeente maakt niet duidelijk welk risico zij, als blote eigenaar van de grond, loopt. Wat voor financieel risico veroorzaakt een erfpachter voor de gemeente, waarvoor de erfpachter een opslag moet betalen?

4 Het canonpercentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt (artikel 7, tweede lid). Dit is buitengewoon vaag en biedt de erfpachter geen **(rechts)zekerheid**. Vergelijkbaar is de bepaling over de berekening van de afkoopsom, namelijk 'volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.'(artikel 8, derde lid). Als het over een financieel product als een hypotheek zou gaan en bank gelezen wordt, waar gemeente staat, zou de Autoriteit Financiële Markten dit volgens mij niet acceptabel vinden.

5 De **waarde van grond in erfpacht** wordt volgens de gemeente op 99% van de waarde in volle eigendom gesteld. Veel deskundigen gaan uit van een waarde van **80 tot 95%**. Volgens artikel 9 lid 2 onder a. is het de erfpachter verboden het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken. Als ik 2 jaar op wereldreis wil, of voor onbepaalde tijd naar Amerika om voor mijn dementerende moeder te gaan zorgen (om maar een paar willekeurige voorbeelden te geven) moet ik eerst toestemming vragen aan de gemeente (artikel 9 lid 5). Dit vind ik veel meer dan 1% verschil met de rechten van een eigenaar.

Samenvattend vind ik de voorwaarden eenzijdig gericht op het **financiële profijt** van de gemeente, en niet op **maatschappelijke vooruitgang** naar meer betaalbare woningen.

Hoogachtend,
Mede namens de Bewonersvereniging Huntum,
(10)(2e)

Huntum (10)(2e)
1102 JB Amsterdam
(10)(2e) @upcmail.nl

4 april 2016