Erfpacht[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)
van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Wed 3/30/2016 8:44:05 PM
Subject: Inspraakformulier eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
Received: Wed 3/30/2016 8:44:07 PM

Amsterdam.nl

Inspraakformulier eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

Naam
(10)(2e)
E-mail
(10)(2e)@gmail.com
Adres
(10)(2e)

Op welke manier heeft u te maken met erfpacht in Amsterdam?

- Ik ben zelf erfpachter in Amsterdam

Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften?
....

Ten aanzien van het concept algemene bepalingen hebben wij grote zorgen

In hoofdstuk III, parr. 8.2 en 8.3: deze paragrafen moeten concreet uitgewerkt worden (een duidelijk rekensom of formule) voordat er een besluit kan worden genomen over het algehele voorstel: als niet duidelijk is hoe de afkoopsom wordt berekend, kan je noch als burger, noch als bestuurder je een zorgvuldig oordeel vormen over dit voorstel. Enkel op de website staat een berekening en formule, maar deze komt niet voor in het concept algemene bepalingen.

In het concept algemene bepalingen in hoofdstuk III, par 7.2 wordt de indruk gewekt dat in de basis het systeem hetzelfde blijft, maar dat er inflatiecorrectie bijkomt (omschreven in 7.4) waardoor per saldo de canon per definitie flink stijgt. Paragraaf 7.2 lijkt niet in lijn met de informatie over de wijzigingen in het stelsel, specifiek ten aanzien van de keuze tussen een vaste of geïndexeerde canon zonder dat het canonbedrag verder nog wijzigt.

7.6: daar staat dat ' in beginsel' de aanpassingsfactor geldt voor een jaar. Dit laat de mogelijkheid voor de gemeente open het canonbedrag meerdere keren binnen een jaar aan te passen. Die mogelijkheid wensen we geen enkel bestuur in de toekomst te gunnen omdat dat tot een grote rechtsonzekerheid leidt.

Alles bij elkaar vinden we dat mensen die nu of in de toekomst erfpachten met deze regeling zoals die nu voorligt met heel veel financiële onzekerheid worden geconfronteerd. Deze financiële onzekerheid wordt bovendien nog

vergroot doordat genoemde onduidelijkheden binnen de bepalingen waarschijnlijk een drukkend effect op de waarde van het huis hebben.

Ten aanzien van het algehele voorstel:

1. Aangezien er nog wordt onderzocht of een afkoopsom verplicht kan worden gesteld in sommige situaties en er dus geen duidelijkheid is, kan er geen keuze worden gemaakt voor het voorstel als geheeld.

2. In het scenario dat voor nieuwbouw wordt besloten dat een afkoopsom verplicht kan worden gesteld vrezen wij dat dit ertoe kan leiden dat er minder nieuwbouw projecten worden gestart omdat deze woningen relatief te duur worden.

Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom?

- Indexcanon

Wat zijn uw overwegingen om voor deze betalingsvorm te kiezen?
We kiezen voor geen van de drie, omdat we te weinig informatie hebben over wijze waarop het canonbedrag (of afkoopsom) wordt vastgesteld. Zie ons eerder commentaar op de paragrafen 8.2 en 8.3.

Wilt u verder nog iets kwijt over de vernieuwing van het erfpachtstelsel?
Alles bij elkaar vinden we dat mensen die nu of in de toekomst erfpachten met deze regeling zoals die nu voorligt met heel veel financiële onzekerheid worden geconfronteerd. Deze financiële onzekerheid wordt bovendien nog vergroot doordat genoemde onduidelijkheden binnen de bepalingen waarschijnlijk een drukkend effect op de waarde van het huis hebben.

We vinden dat er geen besluit kan worden genomen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel omdat het voorstel niet voldoende is uitgewerkt (vaststelling canonbedrag 8.2 en 8.3). Als je dit voorstel aanneemt leidt het tot heel veel onzekerheid, je weet niet waar je ja tegen zegt en je weet niet wat precies de gevolgen zijn.