	Consultatiereacties (vragen en opmerkingen)	Antwoorden en/of wijze van verwerking	Ingebracht door	Precieze plek vraag (pagina en alinea)
1	Wat is eeuwigdurende erfpacht?	Veel grond in de gemeente Amsterdam is eigendom van de gemeente. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand dat op gemeentegrond staat, betaalt u voor de grond erfpacht aan de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de grond. De gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht. Erfpacht is een middel tegen grondspeculatie en prijsopdrijving. Nu heeft Amsterdam voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten gelden 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over een vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Daarnaast gelden de nieuwste Algemene Bepalingen (spelregels) in het nieuwe tijdvak. Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanner bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.	klantenpanel	5, 1.1.1
2	Wat gebeurt er als je je huis verkoopt en je eeuwigdurende erfpacht hebt?	Er zijn voor het erfpachtrecht privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht gaan deze afspraken over naar de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter en als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).	klantenpanel	5, 1.1.1
3	Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot erfpacht in het algemeen en de vernieuwing in het bijzonder? Heeft de gemeente een doelstelling ten aanzien van het aantal	Het huidige systeem voor te grote verrassingen zorgt aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak stijgen plotseling. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Hypotheekverstrekking kan	klantenpanel	6, 1.1.5

	overstappers?	hierdoor aan het einde van een tijdvak lastig zijn. De belangrijkste doelstelling van de gemeente is om met de invoering van het eeuwigdurende stelsel een einde te maken aan de canonherzieningen einde tijdvak. De gemeente heeft geen doelstellingen ten aanzien van het aantal overstappers die vanuit het huidige stelsel naar het eeuwigdurende stelsel overstappen. Op basis van de uitwerking van het stelsel en het advies van de grondwaardecommissie zal de gemeente wel een inschatting maken van het aantal overstappers.		
4	Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?	In het concept Startdocument is deze variant niet opgenomen. Onder het eeuwigdurende stelsel zal canonbetaling en afkoop mogelijk zijn. Ook zal maandelijkse betaling van de canon mogelijk zijn, zoals door veel erfpachters gewenst. In het Startdocument zal worden opgenomen dat zal worden onderzocht of een betalingsvariant die voorziet in het in termijnen betalen van afkoop een mogelijkheid is, zodat meer erfpachters de mogelijkheid krijgen om af te kopen. Door de vastgoedprofessionals is op deze suggestie aangegeven dat het systeem daardoor nog complexer wordt en dat twee betalingsmogelijkheden voldoende zijn.	VEH, Gemeenteraad?	14, 2.2,1
5	Tegen welke prijs er kan worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?	De gemeente gaat er vanuit dat de waarde van eeuwigdurend tussen die van koop en voortdurend in zal zitten. De prijsbepaling van eeuwigdurend en het verschil met voortdurend is belangrijk. De waardebepaling moet objectief zijn, transparant en houdbaar voor de toekomst. Het moet zo zijn dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen. Niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters wel zullen verschillen. Om deze redenen heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen bij een driekoppige grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten, de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop huidige erfpachtrechten kunnen worden verrekend naar eeuwigdurend. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten (zoals bijvoorbeeld vooruitbetaalde afkoop maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen. Canonbetaling betreft de betaling voor het gebruik van de grond.	VEH SEBA Klantpanel Ambtelijke klankbordgroep	14, 2.2.1
6	Met de afschaffing van het stelsel komen er eeuwigdurend jaarlijks (vooral op de langere	De eerste stap is om het stelsel uit te werken. Als er duidelijkheid over het stelsel is en het advies van de grondwaardecommissie is uitgebracht kunnen de	[redacted] (10)(2e)	15, 3.1

	termijn) tientallen miljoenen euro's minder beschikbaar voor de gemeentebegroting. Hoe gaan de Amsterdammers dit merken in de voorzieningen? Gaan de belastingen omhoog?	financiële effecten in beeld worden gebracht. Het college zal bij de besluitvorming over het stelsel de financiële effecten voor gemeente voor de komende 10 jaar in beeld brengen. Tevens zal het college een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor d e langere termijn worden beschreven.		
7	In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn?	Het uitgangspunt is dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de korte termijn geen financiële nadelige effecten zal hebben. Het financiële model wordt zo ingericht om de effecten voor de komende 10 jaar in beeld te kunnen brengen. Op korte termijn zal er waarschijnlijk een positief saldo zal ontstaan in verband met het verwachte waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurende erfpacht. Lange termijn (motie 1263) Het college voert de motie uit en zal een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven. De financiële effecten kunnen in beeld worden gebracht op het moment dat het stelsel is uitgewerkt en het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is. In het Startdocument wordt nader aangegeven op welke wijze en wanneer in het proces, een beschouwing over de effecten voor de langere termijn wordt uitgewerkt, naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar.	Gemeenteraad (de [redacted](10)(2e)	16, 3,1
8	Hoe wordt er omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming? Momenteel wordt er alleen bij een meerwaarde afgerekend en wordt er bij een laagwaardigere bestemming geen geld teruggegeven maar kan het tijdvak verlengd worden. Hoe wordt dit vorm gegeven bij het eeuwigdurende stelsel?	Dit punt is onderwerp van de komende uitwerking en komt terug bij de uitwerking van de overstapregeling. De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en een overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Dit beleid zal de komende periode worden uitgewerkt en worden betrokken bij de besluitvorming over de overstapregeling. Bij het opstellen van dit beleid worden de laatste ontwikkelingen op het gebied van transformatie en het effect van eeuwigdurende erfpacht op de transformatieopgave meegenomen. Ook wordt bij het opstellen van het beleid gekeken hoe wordt omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming.	Vastgoedprofessionals	21 4.3.4
9	Wat is verschil met eigendom? Gemeente blijft eigenaar. welke rechten geeft dit de gemeente?	Er zijn drie verschillen: 1. Bij erfpacht maken erfpachter en gemeente afspraken over het gebruik van de grond. Wanneer u wilt uitbreiden of een andere bestemming wilt realiseren, zult u soms moeten bijbetalen. Nieuw bij eeuwigdurende erfpacht is dat particulieren	vragen website klantenpanel	

		wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten. Mits er geen extra woningen worden gerealiseerd. Uitbreiding van commercieel vastgoed moet wel altijd bijbetaald worden. En ook bij verandering van bestemming (bijvoorbeeld van kinderdagverblijf naar kantoor) wordt de grondwaarde opnieuw bepaald. Deze aanpassing van de grondwaarde doet zich bij vol eigendom niet voor. 2 Bij koop moet u de grondwaarde in één keer afrekenen met de gemeente, bij erfpacht kunt u kiezen tussen afkoop of periodieke betalingen (canon). Deze laatste zijn bovendien oneindig aftrekbaar waar u een hypotheek na 30 jaar niet meer van de belastingen kunt aftrekken. 3. Laatste verschil is dat er een gebruiksverplichting op erfpachtgrond geldt om speculatie tegen te gaan. De gemeente behoudt bij erfpacht het eigendom van de grond. Zo blijft zij in staat de stad te ontwikkelen omdat ze in het erfpachtcontract vastleggen welke rechten de erfpachter heeft op het gebied van het gebruik van de grond. Overigens is het contract tussen erfpachter en gemeente bindend en kan de gemeente het nooit eenzijdig veranderen of opzeggen.		
10	Is er al enig zicht op wat de aanpassing van 50 jaar vooruitbetaalde canon naar eeuwigdurende erfpacht met eeuwig vooruitbetaalde canon gaat kosten (in het geval van geliberaliseerde huurwoningen)?	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. Na het advies en debat hierover zal duidelijk zijn wat het betekent voor de geliberaliseerde huurwoningen.	vragen website klantenpanel	
11	Wordt er bij de eeuwigdurende erfpacht ook een BTW-tarief van 21 % gehanteerd?	In Amsterdam worden in het huidige stelsel gronduitgiftes met 21% BTW belast, overeenkomstig de Europese BTW-richtlijn. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijft dit ongewijzigd. Staatssecretaris Wiebes heeft gemeenten onlangs laten weten dat hij voornemens is met ingang van 1 januari 2015 het uitvoeringsbesluit voor omzetbelasting te wijzigen. Dit heeft tot gevolg dat bij nieuwbouw op erfpachtgrond 21% BTW over de grondwaarde betaald moet worden. Deze wijziging houdt voor Amsterdamse erfpachters geen verhoging van de grondkosten en belasting in, omdat het grondprijsbeleid al gebaseerd is op BTW-belaste leveringen van bouwterreinen. Amsterdam hanteert de residuele grondwaardemethode. Hierbij gaat de gemeente uit van de marktwaarde van de grond inclusief de daarover verschuldigde BTW van 21%. De Amsterdamse, mede op de Europese BTW-richtlijn gebaseerde uitvoeringspraktijk is reeds in lijn met de voorgestelde wetgeving. Voor de	vragen website	

		grondwaarde in Amsterdam heeft deze maatregel dan ook geen effect. De grondwaardecommissie zal in haar advies de fiscale behandeling van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel meenemen.		
12	Ben je verplicht om over te stappen? En krijg je dan net als bij de vorige wijziging waarmee we te maken hadden ook weer de belastingdienst op bezoek die weer een graantje mee komt pikken?	Tussentijds overstappen naar het nieuwe stelsel is geheel vrijwillig, een erfpachter kan zelf kiezen of zij op het aanbod van de gemeente in gaat. In het huidige stelsel is overstappen aan het einde van een tijdvak naar de nieuwste algemene bepalingen verplicht. De gemeente zal een erfpachter bij het einde van het voortdurende tijdvak een aanbod doen voor de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. De fiscale consequenties worden nog onderzocht, in januari start de gemeente het gesprek met de rijksbelastingdienst.	vragen website	
13	Kunt u mij laten weten of het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen?	Eeuwigdurende afkoop is mogelijk op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Op dit moment is dat nog niet mogelijk. Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Op dat moment is ook duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel.	vragen e-mail	
14	Mocht ik mijn canon van 50 jaar die nog 20 jaar duurt om willen zetten naar eeuwigdurende erfpacht, wat zijn hier dan de kosten van? Is er een rekenmodule, zodat ik inzicht kan krijgen waar ik financieel rekening mee kan houden.	De eerste stap is het advies van de grondwaardecommissie, dit advies wordt eind april verwacht. Vervolgens zal een rekenmodule worden ingericht waarmee de individuele financiële consequenties zichtbaar kunnen worden gemaakt.	vragen e-mail	
15	Momenteel ben ik in onderhandeling om het bloot eigendom in bezit te krijgen voor mijn woning waar nu nog particuliere erfpacht op rust. De erfverpachter biedt dit mij aan voor 22x de jaarcanon. Ik heb begrepen dat de gemeente vanaf de zomer 2016 aanbiedt om gemeentelijke erfpacht voor altijd af te kopen. Hier is een rekenmodule voor van toepassing. Daar kan ik verder niets over vinden op uw website. Om te bepalen of bovenstaand aanbod gunstig voor mij is of niet, zou ik graag inzicht krijgen in de rekenmodule die de gemeente hanteert. Kunt u mij	De eerste stap is het advies van de grondwaardecommissie, dit advies wordt eind april verwacht. Vervolgens zal een rekenmodule worden ingericht waarmee de individuele financiële consequenties zichtbaar kunnen worden gemaakt.	vragen e-mail	

	daar meer informatie over verschaffen?			
16	Sinds 1986 bewoon in een woonark in Amsterdam Noord (Nieuwendammerdijk 342) en vanaf begin jaren '90 huur ik een stuk grond, grenzend aan mijn ark, van het stadsdeel Amsterdam Noord. Mijn vraag is: komen huurders van gemeentegrond in aanmerking voor het nieuwe erfpachtsysteem m.i.v. 2016 ?	Of de grond grenzend aan de woonark omgezet kan worden van huur naar eeuwigdurende erfpacht, wordt bepaalt door beleid van het stadsdeel. Juridisch is het wel mogelijk.	vragen e-mail	
17	Is het voor de kopers van de kavels van CREATE IJburg ook mogelijk is om de erfpachtcanon jaarlijks te voldoen in plaats van meteen voor 50 jaar af te kopen.	In zijn algemeenheid geldt dat u bij de ingang van een erfpachtcontract kunt kiezen voor canon of afkoop. U kunt tussentijds altijd overstappen van canon naar afkoop maar terug van afkoop naar canon kan niet. Voor uw specifieke situatie kan het bureau erfpacht worden benaderd.	vragen e-mail	
18	Is het mogelijk niet de gehele erfpacht af te kopen maar jaarlijks canon te betalen? Zo ja, wat zou de kavelprijs dan zijn en de jaarlijkse canon? Is het mogelijk om -gezien alle verachte wijzigingen tav erfpacht- onze erfpacht afkoop om te zetten naar een jaarlijks canon?	In zijn algemeenheid geldt dat u bij de ingang van een erfpachtcontract kunt kiezen voor canon of afkoop. U kunt tussentijds altijd overstappen van canon naar afkoop maar terug van afkoop naar canon kan niet. Voor uw specifieke situatie kan het bureau erfpacht worden benaderd.	vragen e-mail	
19	Wanneer is de verwachting dat het nieuwe erfpachtstel wordt ingevoerd. Is het raadzaam om de levering tot dat moment uit te stellen?	De verwachting is dat de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel mogelijk zijn in de zomer van 2016. U kunt vanuit het voortdurende erfpachtstelsel altijd overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Die situatie is gelijk voor alle erfpachters en er is geen voor- of nadeel aan directe eeuwigdurende erfpacht of het overstappen vanuit het eeuwigdurende stelsel.	vragen e-mail	
20	Wat is het verschil tussen de bruto en netto erfpachtinkomsten, ligt er wetgeving onder de wijze waarop de inkomsten worden besteed, wat is "rekenwinst treasury".	De bruto-erfpachtinkomsten zijn alle canons en afkoopsommen die de Gemeente ontvangt via het erfpachtstelsel. Hier gaan de kosten vanaf, en ook de schuldaflossing (want het gemeentelijke erfpachtbezit is voor een deel met leningen gefinancierd). Deze kosten zijn: - uitvoeringskosten - rentebetalingen - schuldaflossing kosten van rechtszaken Er is geen wetgeving over de verdeling van erfpachtinkomsten; dit valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad.	klantenpanel	

21	Wat gaat het nieuwe stelsel betekenen voor mijn woonlasten en waarom heeft de gemeente niet tot doel dat het nieuwe stelsel zou moeten leiden tot lagere woonlasten?	De gemeente begrijpt dat de woonlasten voor erfpachters van belang zijn. De interventie die de gemeente met het nieuwe eeuwigdurende stelsel wil doen is dat er geen canonherzieningen meer plaats vinden waardoor het erfpachtstelsel geen onverwachte woonlast stijgingen met zich mee brengt (bij gelijkblijvend gebruik en –in geval van commercieel vastgoed- gelijkblijvend volume). De grondwaarde moet worden bepaald op basis van de werkelijke waarde van de grond, de afkoop en canon volgen hier vervolgens uit. Als er sprake is (en de gemeente verwacht dat) van waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht dan zal dit waardeverschil worden verrekend. De gemeente stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie in om hierover te adviseren.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
22	Wat doet het bestuur als de verwachting dat eeuwigdurende erfpacht goedkoper is dan koop niet waar blijkt te zijn?	Deze vraag kan in dit stadium nog niet worden beantwoord. Eerst is het van belang dat er een deskundig advies komt over de waarde van eeuwigdurend erfpacht. Dit advies wordt vervolgens onderwerp van gesprek waarna college en vervolgens gemeenteraad een besluit nemen over de manier waarop dit advies in het nieuwe stelsel wordt verwerkt.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
23	Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt?	Het college heeft de volle overtuiging dat de commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid zal waarmaken. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen. Het is natuurlijk belangrijk dat de commissie dit ook laat zien.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
24	Komt er een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente te toetsen?	Hierover heeft de gemeente zich nog geen beeld gevormd, in de uitwerking van het stelsel zal dit punt wel aan de orde komen.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
25	Kan het beschikbaar stellen van een rekenmodule voor erfpachters om inzicht te krijgen in de financiële effecten van een overstap naar het eeuwigdurende stelsel leiden tot beïnvloeding van de woningmarkt omdat iedereen dan over informatie van individuele woningen beschikt?	Iedereen krijgt de beschikking over deze module en iedereen kan die voor zichzelf met de eigen informatie vullen. Het is niet zo dat privacy gevoelige informatie voor anderen beschikbaar zou komen.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
26	Komt er een herhaling van de klantenpanel bijeenkomst in een later stadium, nadat meer bekend is over de grondwaardecommissie?	De gemeente zal het klantenpanel gedurende de komende periode van uitwerking een aantal keren uitnodigen om vraagstukken en/of tussenresultaten met elkaar te kunnen bespreken.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
27	Wanneer erfpachters per post informatie	De gemeente neemt deze tip mee. Het streven is om erfpachters via allerlei	klantenpanel	6, 1.1.5

	ontvangen ook vermelden wanneer zij de volgende update via de post kunnen verwachten.	middelen van de goede en actuele informatie te voorzien. Nieuwsbrief, website, mailcontact en natuurlijk individuele brieven.		
28	Er moet transparantie zijn over waar de hoogte van de erfpacht en waar deze precies op wordt gebaseerd. Het moet ook duidelijk worden waarom de hoogte van de erfpacht zoveel kan verschillen tussen dezelfde soort huizen in dezelfde buurt. Kan de erfpacht bijvoorbeeld niet per stadsdeel of buurt bepaald kunnen worden zodat iedereen hetzelfde betaalt.	De grondwaardecommissie zal advies uitbrengen over de grondwaarde. De commissie is gevraagd hiervoor een toekomstbestendige methode aan te reiken. Iedere huidige erfpachter zal te zijner tijd een brief van de gemeente ontvangen met daarin een aanbieding om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel.	klantenpanel	6, 1.1.5
29	De informatie en de bepalingen moeten zoveel mogelijk in "Jip en Janneke taal" moeten worden geschreven zodat het voor iedereen te begrijpen is, al begrijpen ze ook dat dat ingewikkeld is door de vele juridische termen.	Een van de doelen van het communicatieplan is om het kennisniveau van de erfpachters over erfpacht te vergroten zodat ze begrijpen welke keuze ze hebben en wat daarvan de gevolgen zijn. Hierbij hoort informatie in duidelijke taal. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid in niveau B1 te schrijven.	Klantenpanel banken	6, 1.1.5
30	Er moet onmiddellijk gecommuniceerd worden om duidelijk te maken dat het nieuwe stelsel er komt en wat deze precies inhoudt.	De communicatie is direct met het verschijnen van het concept startdocument gestart. Er is bijv. een website met informatie over het nieuwe stelsel,	klantenpanel	7, 1.1.6
31	Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel zou terug te draaien moeten zijn.	Het overstappen van eeuwigdurende erfpacht naar voortdurende erfpacht wordt niet mogelijk gemaakt.	klantenpanel	7, 1.1.7
32	Er zou duidelijk gemaakt moeten worden dat eeuwig echt "voor altijd" betekent en dat het niet kan worden teruggedraaid wanneer bijvoorbeeld de politiek verandert.	Bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanner bij commercieel vastgoed het volume wijzigt. De gemeente kan een eenmaal overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig wijzigen. De gemeente zou (hypothetisch) op enig moment in de toekomst weer voortdurende erfpacht kunnen invoeren. Dit	klantenpanel	7, 1.1.7

		heeft dan alleen gevolgen voor nieuwe erfpachtuitgiftes en voor erfpachters die nog niet waren overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht omdat zij niet meer naar eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen overstappen.		
33	Mensen willen frequenter (elke maand) de canon kunnen betalen i.p.v. alleen twee keer per jaar	In het nieuwe stelsel wordt maandelijkse betaling van de canon mogelijk, zoals door veel erfpachters gewenst.	klantenpanel	7, 1.1.7
34	Let op dat niet de suggestie gewekt wordt dat iedereen in 2016 over kan of moet stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. Overweeg een pilot vooruitlopend op de brede invoering.	De gemeente zal in de uitwerking goed kijken naar de fasering van de overstap. Het zal niet zo zijn dat alle 250.000 contracten in een jaar kunnen worden overgezet (als die behoefte er zou zijn). Hiervoor kijkt de gemeente ook naar ervaringen van andere gemeentes.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	9, 1.3
35	Er wordt alleen in gegaan op de voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Geef ook aan wat de nadelen zijn. Zo is in de infographic niet opgenomen dat er naar verwachting moet worden bijbetaald bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend.	De gemeente wil volledige en juiste informatie geven en zal de informatie op dit punt verduidelijken.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
36	Laat personen die betrokken zijn bij het advies van de grondwaardecommissie een eed afleggen of laat op een andere manier hun onafhankelijkheid vastleggen.	De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie is belangrijk. Er zal worden nagegaan op welke wijze die ook kan worden vastgelegd.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
37	Het huidige stelsel lijkt als uitgangspunt gebruikt te worden. Misschien is het ook goed om na te denken over een heel nieuw startpunt.	Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt op zich "op nieuw" ontworpen maar zal zich wel moeten verhouden tot de historisch gegroeide erfpachtsituatie en de verschillende Algemene Bepalingen, overstapregelingen en beleidspunten.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
38	Neem ook de ervaringen van andere steden met (eeuwigdurende) erfpacht mee.	De gemeente heeft overleg met vergelijkbare gemeenten. In de consultatieronde is gesproken met Rotterdam en Den Haag. Een afspraak met Utrecht is in voorbereiding.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
39	Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaald de gemeente dan ook terug? Dit zou wel zo eerlijk zijn.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
40	Er is wantrouwen, komt de gemeente echt niet meer terug? Geef dit duidelijker aan in de documenten.	In het Startdocument zal worden benadrukt dat de gemeente een overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig zal kunnen wijzigen.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	8, 1.3
41	Wat gaat de gemeente met het geld doen als de financiële gevolgen van het nieuwe stelsel positief	Het college zal de financiële effecten van het stelsel voor de korte termijn in beeld brengen evenals een financiële beschouwing voor de langere periode.	klankbordgroep ambtenaren op	8, 1.3

	blijken te zijn. Zou het niet goed zijn deze dan in een fonds onder te brengen?		erfpacht	
42	Het zou redelijk zijn als de grond na afloop van de huidige erfpachtperiode voor een symbolisch bedrag overgaat naar een eeuwigdurende erfpacht.	De gemeente onderkent dat de prijsbepaling van eeuwigdurend en het verschil met voortdurend belangrijk is; het moet objectief zijn en een reële waarde zijn waardoor ook draagvlak voor de methode bij de erfpachter ontstaat. Bovendien moet het zo zijn dat verschillende erfpachters vergelijkbare aanbiedingen krijgen, waarbij niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van de huidige erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters alsnog zullen verschillen. Mede daarom heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen over het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende bij de grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de prijs bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen.	e-mail erfpachter SEBA	8, 1.4
43	Nu de verwachting uitspreken dat er in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil is tussen gronduitgiften met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom, is onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging.	De gemeente deelt de mening van het SEBA niet. De grondwaarde bij uitgifte wordt bepaald met de wetenschap dat het een tijdvak van 50 jaar betreft waarna de grondwaarde opnieuw wordt vastgesteld voor het volgende tijdvak.	SEBA	10, 2.1.2
44	Het collegevoorstel zou evenwichtiger zijn als in de uitgangspunten ook wordt opgenomen dat de stelselwijziging voor de individuele erfpachter bij overstap financieel geen nadelig effect mag hebben.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling. De commissie krijgt geen kaders mee over het financiële effect van de uitwerking, niet waar het gaat om het financiële effect voor de gemeente en niet waar het gaat om het effect voor de erfpachter.	SEBA	11, 2.1.3
45	Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn (en dus ook voor appartementseigenaren).	De gemeente wil iedere erfpachter, inclusief erfpachters in appartementen, in de gelegenheid stellen om over te stappen. Ten aanzien van appartementsrechten is nog wel nader onderzoek nodig over de wijze waarop.	SEBA	12, 2.1.4

46	SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van hun huidige canon, en als deze is afgekocht zonder bijbetaling.	Zie antwoord 44	SEBA	12, 2.1.5
47	SEBA is van mening dat de grondwaardecommissie geen advies kan uitbrengen over het canonpercentage. Naar de mening van SEBA gaat het daarbij om het beantwoorden van de vraag wat een maatschappelijk verantwoord rendement op gemeentelijke grondinvesteringen is. Dit is geen vaktechnisch -, maar een politiek maatschappelijk onderwerp.	Het canonpercentage is in het huidige stelsel de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht. In het nieuwe stelsel is het de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor de eeuwigheid voor eeuwigdurende erfpacht. Het canonpercentage is dan ook géén rendementseis van de gemeente, daarom kan over dit percentage geadviseerd worden door de grondwaardecommissie.	SEBA	12, 2.1.5
48	SEBA vindt het teleurstellend dat wij in het voortraject in de afgelopen maanden niet in de gelegenheid zijn gesteld om als partner voor het gemeentelijk erfpachtbeleid samen te werken. Wij willen gedurende het hele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie, en input kunnen geven aan discussies.	De gemeente heeft voorafgaand en na vrijgave voor consultatie gesproken met SEBA en heeft SEBA voorgesteld om gedurende de uitwerking het overleg voort te zetten.	SEBA	13, 2.1.7
49	SEBA vindt dat bij de samenstelling van de grondwaardecommissie (vertegenwoordigers van) erfpachters een evenredig deel (1 van 3 of 2 van 5) van de leden moeten kunnen voordragen. Ook willen zij dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter (zie hiervoor), eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. In de opdracht aan de grondwaardecommissie wordt opgenomen dat VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie) informatie voor de commissie kunnen aanreiken en die informatie ook in een gesprek aan de commissie kunnen toelichten. Dit borgt dat de commissie zich breed informeert én geeft meer draagvlak bij stakeholders.		
50	Het zou goed zijn om de randvoorwaarden (erfpachtvoorwaarden behoren bijv. Duidelijk,	De gemeente ondersteunt de behoefte om een duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig erfpachtstelsel en wil graag met SEBA in gesprek over de wijze	SEBA	13, 2.1.8

	Veilig, Nuttig en Doelmatig te zijn) aan het erfpachtstel voor SEBA integraal op te nemen in de uitgangspunten. Deze randvoorwaarden zijn, ook nu het wijzigingsproces een herstart heeft gekregen, nog onverkort van kracht.	waarop dat kan worden bewerkstelligd. Het normenkader van SEBA bevat veel constructieve vertrekpunten voor het erfpachtstelsel. Het kader kan echter op verschillende manieren worden geïnterpreteerd waardoor het onverkort van toepassing verklaren van het normenkader niet goed mogelijk is.		
51	De afkoopsom en canon moet redelijk zijn. Ook vindt de VEH het belangrijk dat het voor de zittende, erfpachter redelijk blijft.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling.	VEH	14, 2.2.1
52	Transparant en goed communiceren over het huidige systeem en de systeemverandering. Ook makelaars en VEH kunnen hierin een belangrijke rol spelen. De VEH kan informatie of vragen bij haar (Amsterdamse) leden neerleggen als daar behoefte aan is.	De gemeente onderhoudt gedurende de verdere uitwerking contact met de stakeholders en gaat graag in op het aanbod van VEH om via de VEH informatie aan de Amsterdamse leden te kunnen verzorgen.	VEH	14, 2.2.2
53	Graag in het plan opnemen dat de vorige wethouder de toezegging heeft gedaan dat ook vicarie-erfpachters konden worden omgezet naar de nieuwe erfpachtrechten.	Deze toezegging zal in de uitwerking worden meegenomen. Het Startdocument zal hierop worden aangepast.	Gemeenteraad (de (10)(2e)	15, 3.1
54	De commissie waardebepaling lijkt eerder een escalatiemechanisme dan een goede eerste stap. Immers, erfpachtcontracten zijn contracten tussen twee partijen, namelijk de gemeente en de erfpachter. Als men dat wil herzien, ligt het dan niet in de rede om in eerste aanleg gewoon als gemeente en met vertegenwoordigers van erfpachters om de tafel te zitten en te kijken of men daar uitkomt? Als men er dan niet uitkomt, kan men later altijd nog over naar een commissie van experts.	De gemeente hecht er aan dat over de waarde van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de wijze waarop die zich verhoudt tot de huidige waarde onafhankelijk wordt geadviseerd. Vervolgens zal het advies onderwerp van gesprek zijn met stakeholders en de raadscommissie.	Gemeenteraad (de (10)(2e)	15, 3.1
55	Commissie samenstellen uit fiscaal getrainde economen en niet uit mensen uit de vastgoedwereld. Of uitgangspunt dat de gemeente	De leden van de grondwaardecommissie worden geselecteerd op basis van de strenge criteria zoals opgenomen in het startdocument, Daarnaast wordt voorgesteld om de commissie een 3-tal adviseurs aan te bieden bestaande uit	Gemeenteraad (de (10)(2e)	16, 3.1

	er op korte termijn geen financieel nadeel van kan ontvangen, aanpassen.	een taxateur en een erfpacht-expert uit een stad waar op dit moment sprake is van eeuwigdurende erfpacht en een Amsterdamse taxateur.		
56	VEH ziet ook een rol voor makelaars in de communicatie.	De gemeente ontwikkelt informatiemiddelen (infographic, folders, etc) die door bijvoorbeeld makelaars, notarissen en banken kunnen worden meegegeven aan hun klanten.	VEH	14 , 2, 2, 2
57	Stadsdeel Noord stelt voor de besluitvorming over de algemene bepalingen te versnellen ten einde de periode van onzekerheid zo kort mogelijk te laten duren en meer tijd te nemen voor het veel complexere systeem van overgangsregelingen.	Het erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen (de spelregels), de overstapregeling en aanvullend beleid. In het concept Startdocument is aangegeven dat er onderzocht zou worden of de Algemene Bepalingen en de overstapregeling uit elkaar kunnen worden getrokken. Nadere analyse heeft duidelijk gemaakt dat het op deze manier faseren van de besluitvorming en implementatie goed mogelijk is. Het Startdocument is dan ook volgens deze benadering ingericht. Om nieuwe erfpachters de kans te bieden zo snel mogelijk in te stappen in eeuwigdurende erfpacht wordt het schrijven en ter inspraak voorleggen van de Algemene Bepalingen los getrokken van de andere onderdelen. Zo is het eindplaatje voor het erfpachtstelsel helder en kan de tijd worden genomen voor de veel ingewikkeldere overstapregeling. Er gelden momenteel veel verschillende regels voor de 110.000 huidige erfpachters. Dat maakt het ingewikkeld om een overstapregeling vorm te geven die voor iedereen gelijk is. Hier is uiterste zorgvuldigheid geboden en dat kost tijd. Door de Algemene Bepalingen wel al in te laten gaan, kunnen nieuwe uitgiftes al wel eeuwigdurend worden gedaan en neemt dit een onzekere periode voor ontwikkelaars, beleggers en zelfbouwers weg.	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord	17, 3,2
58	Een groot deel van de productie zal door de stadsdelen plaatsvinden. Daar vinden ook de gesprekken plaats met toekomstige erfpachters over de bouw van woningen, maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed. De stadsdelen zullen dan ook gedurende het gehele proces van voorbereiding, besluitvorming en implementatie optimaal geïnformeerd moeten worden, zowel bestuurlijk als ambtelijk.	De bestuurscommissies zal tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen en vóór de inspraak over de overstapregeling om reactie op de voorstellen worden gevraagd. Het laten uitbrengen van een formeel advies voorafgaand aan de inspraak voor de Algemene Bepalingen zal van invloed zijn op de planning. De stadsdelen zullen niet om een formeel advies worden gevraagd.	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord	17, 3,2
59	Graag krijgt het Algemeen Bestuur te zijner tijd de gelegenheid om voor de vrijgave voor inspraak op	Voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel zullen de stadsdelen om reactie op de voorstellen worden gevraagd. Op dezelfde wijze	Het dagelijks bestuur van de	17, 3,3

	het daadwerkelijke voorstel tot aanpassing van het stelsel advies te kunnen uitbrengen aan het college en aan de Gemeenteraad	zoals de stadsdelen ook om reactie is gevraagd over het concept Startdocument. De stadsdelen zullen niet om een formeel advies worden gevraagd.	bestuurscommissie Oost	
60	Het lijkt het stadsdeel verstandig de gevolgen van het niet uitsluiten van (verschillende) niet-woonfuncties apart in beeld te hebben als het daadwerkelijke voorstel verder behandeld zal worden.	Het nieuwe stelsel gaat gelden voor alle particuliere erfpachters. Woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed. Voorafgaand aan de besluitvorming over het erfpachtstelsel zal het college een notitie over de wijze waarop speculatie wordt tegengegaan ter bespreking aan de raadscommissie voorleggen.	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost	17, 3,3
61	De bestuurscommissie hecht daarom aan een zorgvuldige vormgeving van het participatie, inspraak en besluitvormingsproces dat zal leiden tot de vernieuwing van het stelsel.	De consultatie gaat over het concept Startdocument welke, volgens planning, in het voorjaar van 2015 definitief zal worden gemaakt en door het college zal worden vastgesteld. Het betrekken van diverse partijen hierbij gebeurt actief en breed. Er wordt gepraat met vastgoedprofessionals, notarissen en banken, die naast deskundig ook belanghebbenden zijn. Ook wordt gesproken met erfpachters, die behalve ervaringsdeskundigen ook belanghebbenden zijn. Dit laatste is via belangenverenigingen (SEBA, VEH en de NLVE[WU1]), het klantenpanel van Bureau Erfpacht en het panel van ambtenaren op erfpacht. Alle Amsterdamse financiële adviseurs, die niet zijn verenigd in koepelorganisaties, hebben een brief ontvangen met een oproep zich actief te informeren en zich te melden voor een e-mailnieuwsbrief. Daarnaast is de gemeente actief op twitter waarin zij reageert op alle vragen die via die weg binnen komen en waarin zij ook participeert in discussies over erfpacht. Stakeholders die vragen stellen via mail, brief of telefoon krijgen vanzelfsprekend antwoord en de antwoorden worden verwerkt in de vraag&antwoord lijsten die via de website van de gemeente beschikbaar zijn. Afhankelijk van de positie van de belanghebbende verschilt de rol van de partij in het proces. De deskundigen (vastgoedprofessionals, notarissen en banken) worden via expertsessies gevraagd om, op specifieke onderdelen, een inhoudelijke bijdrage te leveren. De ervaringsdeskundigen worden betrokken door middel van 1 op 1 gesprekken tijdens het proces. Partijen die niet direct belanghebbend zijn of geen aanvullende expertise op het onderwerp erfpacht leveren (b.v. huurdersvereniging, woonbond, etc.) worden verder niet betrokken. Zij kunnen tijdens de inspraak alsnog hun inbreng doen.	De bestuurscommissie Stadsdeel West	18, 3,4
62	Het dagelijks bestuur pleit ervoor om ongeacht de uitkomst van rechtelijke procedures bij de canonherziening van lopende erfpachtcontracten	In het huidige voortdurende stelsel wordt de erfpachter aan het einde van een tijdvak verplicht om over te stappen naar de nieuwste algemene bepalingen. Het uitgangspunt is dat op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie	18, 3,5

	een keuzevrijheid van de algemene bepalingen te bieden.	ingevoerd een erfpachter bij het einde van een voortdurend tijdvak een aanbod van de gemeente krijgt om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de rechtszaak tussen SEBA en de gemeente wordt het door de gemeente verplicht stellen van nieuwe algemene bepalingen aangevochten.	Zuid	
63	Wat betreft de communicatie gaan wij er vanuit dat naast de in het concept-startdocument genoemde partij(en) ook andere maatschappelijke instellingen, waaronder het wijkopbouwcentrum Buitenveldert als vertegenwoordiging van de bewoners actief betrokken worden in het proces van de Eeuwigdurende erfpacht	De gemeente draagt zorg voor goede communicatie via website, nieuwsbrief, mail en (in de toekomst) via individuele brieven aan de erfpachters. Gedurende het traject spreekt de gemeente actief met een aantal stakeholders. Erfpachters zijn betrokken via het klantenpanel, ambtenarenklankbordgroep en de SEBA. Het wijkcentrum Buitenveldert wordt niet actief betrokken.	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid	18, 3,5
64	Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage en dergelijke.	De definities zullen nadrukkelijk aandacht krijgen en ook onderwerp van gesprek zijn met de notarissen.	Notarissen	19, 4,2,1
65	Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht. Het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering.	In de uitwerking zal er aandacht zijn voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Als uitgangspunt geldt dat er algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht komen die zowel gelden voor wonen als ook voor commercieel vastgoed. Een overweging hierbij is dat zich ook veel commercieel vastgoed bevind in de plinten van een erfpachtrecht. Twee algemene bepalingen op één erfpachtrecht is niet mogelijk.	Notarissen	19, 4,2,1
66	De gemeente moet ook oog moet hebben voor burgers op eigen grond. Als de gemeente heel veel coulance betracht bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met panden op eigen grond hier de rekening voor.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend.	Notarissen	19, 4,2,1
67	In de huidige erfpachtcontracten is vaak onduidelijkheid over de bestemming (zowel bestemming als het aantal m²). De gemeente moet goed nadenken hoe er een canon tot stand komt voor eeuwigdurende erfpacht indien de bestemming onduidelijk is.	De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en een overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. In veel oude erfpachtcontracten zijn geen m² opgenomen en ook niet altijd een bestemming. Hoe de gemeente hiermee omgaat bij de overstap is onderdeel van de uitwerking.	Notarissen	19, 4,2,1
68	Op het moment dat bij einde tijdvak erfpachters verplicht overgaan naar een nieuwe AB of zij op dat moment ook de mogelijkheid verliezen om een	Bij het uitwerken van de AB en overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden worden onderzocht. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in	Notarissen	19, 4,2,2

	deskundigencommissie op basis van de oude AB (huidige voortdurende stelsel) te kunnen instellen en gebruik moeten maken van de procedure zoals we die in de nieuwe AB (bijvoorbeeld naar analogie van Den Haag) opnemen.	het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.		
69	Een belangrijk aandachtspunt zijn de fiscale gevolgen bij de invoering en de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtsysteem. Ingezoomd is op de overdrachtsbelasting. In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven. In Leiden is bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend overdrachtsbelasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.	Of en welke (en in welke mate) fiscale gevolgen het nieuwe stelsel met zich meebrengt wordt onderzocht en maakt deel uit van het proces. In januari is een gesprek met de Rijksbelastingdienst gepland om procesafspraken te maken over de uitwerking van de fiscale aspecten.	Notarissen	20, 4,2,3
70	Appartementsrechten bij overstap is een punt van aandacht. Het is uiteraard wenselijk dat het mogelijk wordt om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE). Hiervoor geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is.	Zie antwoord 45	Notarissen	20, 4,2,4
71	Er moet een duidelijke scheiding komen tussen wonen en commercieel vastgoed. Eventueel zelfs door twee algemene bepalingen. Capital markets en beleggers verschillen echt van particulieren.	Als uitgangspunt geldt dat er algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht komen die zowel gelden voor wonen als ook voor commercieel vastgoed. Een overweging hierbij is dat zich ook veel commercieel vastgoed bevind in de plinten van een erfpachtrecht. Twee algemene bepalingen op één erfpachtrecht is niet mogelijk.	Vastgoedprofessionals	20 4.3.1
72	De invoer van eeuwigdurende erfpacht is ook belangrijk voor commercieel vastgoed. Ook hier geeft de canonherziening einde tijdvak problemen, omdat het zeer onvoorspelbaar is en het geen transparant proces is.	Zie antwoord hierboven	Vastgoedprofessionals	20 4.3.1
73	Veel (Duitse) beleggers willen niet investeren in Amsterdam vanwege het stelsel van voortdurende erfpacht. De vastgoedprofessionals adviseren om	Dit is deels een reden geweest van het college om te besluiten over te gaan op het eeuwigdurend erfpachtstelsel voor ook commercieel vastgoed.	Vastgoedprofessionals	20 4.3.1

	met Den Haag en Rotterdam te overleggen over hoe zij het hebben aangepakt			
74	Een grondwaardecommissie uit drie leden vinden de vastgoedprofessionals krap. Er zou een jurist, notaris en vastgoedprofessional op commercieel en woongebied aan kunnen worden toegevoegd. Een kern van drie leden aangevuld met "adviseurs" die periodiek input kunnen leveren wordt nog steeds als een commissie van drie leden gezien. Als "Adviseur" heb je slechts heel beperkte invloed bij zo'n commissie.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. In de opdracht aan de grondwaardecommissie wordt opgenomen dat VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie) informatie voor de commissie kunnen aanreiken en die informatie ook in een gesprek aan de commissie kunnen toelichten. Dit borgt dat de commissie zich breed informeert én geeft meer draagvlak bij stakeholders. Het advies van de grondwaardecommissie wordt in haar geheel en ongewijzigd besproken met stakeholders en wordt onderwerp van gesprek in de gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel. Op deze manier is er ruimte voor alle partijen om te reageren op het advies en hierover met de gemeente in gesprek te gaan.	Vastgoedprofessionals	21 4.3. 2
75	Binnen elk segment zijn er veel verschillende visies over de grondwaardebepaling. De uitvoerbaarheid en het draagvlak van de methode moet gewaarborgd worden. Praktijkervaring is daarbij nodig. Ook moet er op de uitvoerbaarheid een toetsing plaatsvinden. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij een bestaande methode, vindt niet als Amsterdam zelf het wiel uit. Een mogelijk toetskader is bijvoorbeeld de RICS methodiek redbook. Deze methodiek wordt ook in Engeland toegepast. Let op dat er uit de grondwaardecommissie niet een advies of hoge norm komt die theoretische helemaal klopt maar niet aansluit op de praktijk. De ratio van de residuele grondprijs is verdwenen uit de Amsterdamse markt.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het startdocument. De commissie gaat bestaan uit drie leden: een onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee waarbinnen de uitkomsten van de commissie moeten liggen. De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het Startdocument opgenomen, maar het Startdocument zelf is geen kader of opdracht.	Vastgoedprofessionals	21 4.3. 2

76	Een belangrijk aandachtspunt zijn de appartementsrechten. In het concept Startdocument lijkt het erop dat slechts een VvE als geheel zou kunnen overstappen. Het is van belang dat ieder appartement los kan overstappen.	Zie antwoord 45	Vastgoedprofessionals	21 4.3.3
77	Grijp het moment aan om transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren met erfpacht. Nu is er de experimentenregeling, waarin de mogelijkheid is gemaakt om bij functiewijziging naar een hogere waarde een langer tijdvak te krijgen ipv bijbetaling. Deze optie vervalt bij eeuwigdurende erfpacht	De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en een overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is mede bedoeld voor transformaties. Bij het opstellen van dit beleid worden de laatste ontwikkelingen op het gebied van transformatie en het effect van eeuwigdurende erfpacht op de transformatieopgave meegenomen. Ook wordt bij het opstellen van het beleid gekeken hoe wordt omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming. Een richting is hierin nog niet bepaald maar zal ook onderwerp van gesprek zijn in stakeholdersoverleggen zodat de verschillende mogelijkheden daartoe goed in beeld worden gebracht.	Vastgoedprofessionals	21 4.3.4
78	De procedure bij transformatie geeft onzekerheid omtrent de bepaling van de grondwaarde. Een standaardgrondprijs per bv. postcodegebied en per bestemming zou de betrouwbaarheid en ook de voorspelbaarheid zeer ten goede komen.	Zie antwoord zie antwoord hierboven	Vastgoedprofessionals	21 4.3.4
79	De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid of iets dergelijks moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt.	Bij het uitwerken van de AB en overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden worden onderzocht. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.	Vastgoedprofessionals	21 4.3.5
80	De erfpachter moet de mogelijkheid behouden om in bezwaar/beroep te gaan tegen de bepaalde afkoopsom/canon voor het eeuwigdurende erfpacht. In de huidige praktijk zijn dit de drie deskundigen. Andere opties zijn bijvoorbeeld de waarde te laten valideren door een	Zie antwoord hierboven	Vastgoedprofessionals	21 4.3.5

	kwaliteitscommissie of het laten aanstellen van één deskundige door de rechter bij bezwaar (model Rotterdam). De vraag is echter wel of je dit als gemeente moet faciliteren, vrijwillig blijft vrijwillig.			
81	Aanvullend beleid kan makkelijk worden gewijzigd door de gemeente. Dit geeft de erfpachter rechtsonzekerheid. Hoe meer er wordt opgenomen in de AB's, hoe meer rechtszekerheid er wordt geboden.	De mate waarin onderwerpen worden neergelegd in de Algemene Bepalingen of het Aanvullend Beleid is nog onderdeel van de verdere uitwerkingen. De gemeente is nog op zoek naar een manier om de erfpachters voldoende rechtszekerheid te kunnen geven.	Vastgoedprofessionals	22 4.3.7
82	Het moet voor erfpachters wel aantrekkelijk zijn om over te stappen, anders 'staat de gemeente in zijn hemd'.	We wachten het onderzoek van de De Grondwaardecommissie af.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
83	Laat de leden van de grondwaardecommissie een onafhankelijkheidsverklaring tekenen.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het startdocument. De commissie gaat bestaan uit drie leden: een onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	
84	SEBA stelt dat het eerste punt in de opdracht aan de grondwaardecommissie onuitvoerbaar is. Het is volgens (10)(2e) (10)(2e) t mogelijk om per buurt een onbetwiste waarde te bepalen. Dat is tot nu toe nooit gelukt, gezien de vaak flink afwijkende adviezen van de deskundigencommissie.	De gemeente heeft deze zorg niet heeft en de commissie zal zich hierover gaan buigen.	Informatiebijeenkomst klantenpanel 6-1-2015	84
85	Klopt het nog steeds dat 16 januari Van der Burg het startdocument eeuwigdurende erfpacht aan het college presenteert?	Er staat januari 2015 ipv 15 januari. Mogelijk dat het februari wordt, maar dat laten we hier weten.	Twitter	
86	Waarom is bij erfpacht wel overdrachtsbelasting over grondwaarde terwijl eigendom niet verkregen wordt?	Een erfpachtrecht is voor de fiscus, een onroerende zaak	Twitter	
87	Leuk dat gebabbel over erfpacht maar niemand komt met concrete bedragen	Geen antwoord nog mogelijk, financiële gevolgen pas duidelijk na grondwaardecommissie	Twitter	
88	Op welke erfpacht inkomsten en rendementen is eigenlijk de aanname gebaseerd dat de erfpacht	Geen antwoord mogelijk, financiële gevolgen pas duidelijk na grondwaardecommissie	Twitter	

	inkomsten niet zullen dalen?			
89	Welke bedragen worden gevraagd voor afkoop? En tweede tegen welke rente weggezet? (tegen nieuwe canon% + besparing admin)?	De bruto-erfpachtinkomsten zijn alle canons en afkoopsommen die de Gemeente ontvangt via het erfpachtstelsel. Hier gaan de kosten vanaf, en ook de schuldaflossing (want het gemeentelijke erfpachtbezit is voor een deel met leningen gefinancierd). Deze kosten zijn: uitvoeringskosten rentebetalingen schuldaflossing kosten van rechtszaken Er is geen wetgeving over de verdeling van erfpachtinkomsten; dit valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad.	Twitter	
90	Kan ik ergens makkelijk het vervolgtraject van de plannen rond Erfpacht zien? Qua besluitvorming etc?	Je kunt je opgeven voor onze nieuwsbrief of bekijk onze planning op: http://amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/ ... of http://amsterdam.nl/wonen-leefomge	Twitter	
91	Gaan erfpachters canon betalen over het BTW bedrag dat ze al betaald hebben (voor jullie grond)?	Nee, canon bij nieuwe uitgifte betaal je over de grondwaarde excl BTW. Meer info: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/professionals/grondwaarde/ ...	Twitter	
92	Waarom moet erfpachter 21% BTW over grondwaarde betalen als A'dam eigenaar is?	21% BTW is conform Europese richtlijn zie http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/btw-verhoging/ ...	Twitter	
93	Hoe wil de gemeente op lange termijn omgaan met structureel lagere inkomsten voor de stad?	Het is eerst zaak het stelsel uit te werken voor we conclusies over financiële effecten kunnen trekken.	Twitter	
94	Erg benieuwd naar rekenmodule, hoe gaan de Amsterdammers dit betalen? Financieringsmogelijkheid?	De rekenmodule komt nadat de grondwaardecommissie heeft geadviseerd. Canonbetaling blijft ook mogelijk	Twitter	
95	Welke rol speelt rvob?	De gemeente Amsterdam stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie samen. De RVOB heeft hierin geen rol.	Twitter	
96	Ben benieuwd hoe dit uit gaat pakken. Vooral amsterdam is de klos. Nieuwbouw op erfpachtgrond wordt fors duurder:	Integendeel! BTW-verhoging heeft geen gevolgen voor erfpachters zie http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/btw-verhoging/	Twitter	
97	Is er ergens een manier om de notulen van de bijeenkomst 10 december terug te vinden?	Notulen zijn in januari beschikbaar. Het debat is wel terug te zien (vanaf minuut 2:19): http://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/102487/ ...	Twitter	
98	Is de canon berekend op basis van grondprijs incl.	De canon wordt berekend op de grondwaarde excl. BTW. Bij nieuwe	Twitter	

	of excl BTW?	gronduitgifte draagt de erfpachter de BTW rechtstreeks af aan de belastingdienst.		
99	In 2013 was OB nog de norm en BTW belaste levering de uitzondering. Wanneer beleid gewijzigd?	Zowel vóór als na 2013 gold als hoofdregel: nieuwe gronduitgifte (van bouwrijpe grond) valt onder de BTW. Overdracht van bestaande erfpachtrechten (niet zijn de bouwpercelen) valt onder de overdrachtsbelasting. In 2013 zijn hieromtrent geen fundamentele dingen gewijzigd.	Twitter	
100	Dus 'prijsdaling' grondprijzen was niets meer dan belastingverhoging 6% naar 21%?	Nee, de grondprijsdalingen van de afgelopen jaren waren "echte" dalingen van de grondprijzen (exclusief BTW). Oorzaak van deze dalingen was de economische crisis.	Twitter	
101	Waarom wordt bij de splitsing vicarierecht omgezet in AB2000? EN de delen eigengrond ook maar meteen omgezet in erfpacht	Bij splitsing van een vicarierecht wordt dit, conform het gemeentelijk beleid, omgezet naar een AB2000 recht omdat een AB2000-recht voor de erfpachter meer zekerheid biedt dan een tijdelijk vicarierecht, en de woningen daardoor op AB2000 beter verkoopbaar zijn. Indien een te splitsen complex op vicariegrond deels op eigen grond staat, wordt de eigengrond eveneens naar AB2000 omgezet, om te voorkomen dat op de nieuwe appartementsrechten verschillende regelingen van toepassing zijn.	Twitter	101
102	Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters en die achter het stelsel staan.		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
103	Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd;		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
104	Werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid van overstappen te bieden;		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
105	Op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd;		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
106	Er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
	In Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.

107	Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basi		Gemeente Rotterdam	23, 5.1.
108	Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod (geldigheid van twee maanden) van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt ee		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
109	Rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen. Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
110	Als er niet op het eerste aanbod ingegaan was, dan kon een nieuw verzoek, ondanks lagere grondprijzen, toch leiden tot een hogere prijs. Dit heeft te maken met de rekensystematiek die geredeneerd is vanuit het inkomstenverlies van de gemeente.		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
111	Er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contant gemaakt. Bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis van de grondwaarde va		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
112	Externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie). Taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Dit was geen discussiepunt. Er was één taxateur die het toezicht hield.		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.

113	De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar volle eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd: Bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten. Bloot eigendom-deel w		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
114	Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
115	Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en volle eigendom is dat bij erfpacht		Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
116	Vanaf 1986 is er een vaste grondwaarde vastgesteld. De grondwaardeontwikkeling vanaf dat moment gaat naar de erfpachter		Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
117	De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast		Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
118	Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening.		Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
119	Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop altijd alleen omhoog bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergeleken met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afge		Gemeente Den Haag	25, 5.2.2

120	De grondwaarde werd opnieuw bepaald door 55% te nemen van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).		Gemeente Den Haag	25, 5.2,3.
121	Er is sprake van een poule van makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3 à 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een hal		Gemeente Den Haag	25, 5.2.3
122	Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot aan het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden.		Gemeente Den Haag	26, 5.2.3
123	15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.		Gemeente Den Haag	26, 5.2.3
124	Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.		Gemeente Den Haag	26, 5.2.4
125	Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster.		Gemeente Den Haag	26, 5.2.4
126	De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. Op het moment dat alle appartementen zijn ove		Gemeente Den Haag	26, 5.2.4

127	Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt		Gemeente Den Haag	26, 5.2.5
128	Nu wordt er voorgelicht via de website. Ook zijn er heldere brieven verstuurd en werd er een folder gemaakt bij de nieuwe Algemene Bepalingen. Momenteel is circa 10-15% overgestapt naar volle eigendom. Een belangrijke rol vervullen de makelaars in de voor		Gemeente Den Haag	26, 5.2.5
129	Met iedere afkoopsom die betaald wordt, lost de gemeente de originele lening af. Bij het afkopen van een eeuwigdurend recht wordt een boekwaarde van € 0 opgenomen. Bij canonbetaling wordt de historische boekwaarde in de boeken opgenomen.		Gemeente Den Haag	26, 5.2.6