Consultatiereacties (vragen en opmerkingen)	Antwoorden en/of wijze van verwerking	Ingebracht door	Precieze plek vraag (pagina en alinea)	Originele tekst
Worden de financiële consequenties voor de gemeente ook bekeken deze zomer?	Bij standpuntbepaling kun je niets zeggen over financiële effecten, maar we gaan daar wel naar kijken. Er worden rekenvoorbeelden gemaakt.	Klankbordgroep E&U		
Advies is erg algemeen opgesteld	Advies is algemeen maar ook heel precies.	Klankbordgroep E&U		
Is het advies opgesteld a.h.v kennis vanuit het VES?	Niet direct. Er is een memo gestuurd over de procedure bij einde tijdvak en er zijn deskundigenrapporten gestuurd. En er heeft één gesprek plaatsgevonden.	Klankbordgroep E&U		
Waarom zou een leek kiezen voor voortdurend of eeuwigdurend erfpacht als het vrijwillig is?	Voorspelbaarheid. Eeuwigdurend erfpacht is voorspelbaarder dan voortdurend erfpacht. Er is geen onzekerheid meer bij einde tijdvak over de canon.	Klankbordgroep E&U		
Waarom zouden we beide stelsels aanhouden?	De politiek wil dat eigenlijk ook niet, maar je kan juridisch gezien niet iedereen verplichten over te stappen naar eeuwigdurend erfpacht.	Klankbordgroep E&U		
Hoe zit het met de korting die geadviseerd wordt?	Bij de huidige prijsbepaling wordt ook een korting berekend, dus in het nieuwe stelsel moeten we ook een korting hanteren anders zou eeuwigdurend, door ontbreken van de korting, veel duurder zijn. Het advies is om eerst te berekenen wat er komt uit de nieuwe formule en vervolgens te kijken of er korting gegeven moet worden. Wel of niet korting geven en hoe hoog de korting zou moeten zijn, is een politieke keuze.	Klankbordgroep E&U		
Waarom zou je korting willen geven?	Sec is er geen reden om korting te geven, maar het gebruik is om wel korting te geven. Als je een gelijkwaardig aanbod wil doen, dan moet je dus korting geven.	Klankbordgroep E&U		
Zou het kunnen dat de prijzen omhoog gaan?	Ja.	Klankbordgroep E&U		
Hoe wordt het verschil in marktwaarde bepaald tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht als het om nieuwbouw gaat?	De procedure voor nieuwbouw blijft hetzelfde.	Klankbordgroep E&U		
Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?	A.h.v. transactiegegevens. Canonlasten worden netto contant gemaakt.	Klankbordgroep E&U		
Heeft de GWC wel advies gegeven over hoe je heel algemeen een grondprijsbeleid kunt schrijven?	Ja, namelijk a.h.v. de residuele waarde, zoals we het nu ook doen.	Klankbordgroep E&U		
Is er wel een formule die 1-op-1 is over te nemen?	Ja, die is er wel. De vraag alleen is: hoe komen we aan een goede WOZ-waarde en een goede opstalwaarde?	Klankbordgroep E&U		
Iets over AB-2000?		Klankbordgroep E&U		
Iets over grondprijsbrief?		Klankbordgroep E&U		
Hoe zit het met verloedering van een pand?	Er zit een verouderingsfactor in de formule. Dit betekent dat bij verloedering van het pand de opstalwaarde afneemt en dat de grondprijs dus relatief hoger uitkomt. Echter, de WOZ-waarde neem in zijn geheel ook af, dus je krijgt het niet perfect.	Klankbordgroep E&U		

Klopt het dat de grondwaarde (en dus de canon) erg hoog zal uitvallen omdat er gerekend wordt met de marktwaarde/WOZ-waarde minus de bouwkosten en waardevermindering - aangezien de marktwaarde in Amsterdam erg hoog is en de waarde van oudere woningen erg laag is?		Amsterdam.nl		PAS OP ! Er zit geen adder maar zevenkoppige cobra onder het gras! De gemeente bepaalt de waarde door de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) dus -zeker in A'dam- superhoog, te verminderen met de bouwkosten (doorgaans slechts een fractie van de marktwaarde) MINUS WAARDEVERMINDERING van het gebouwde, dus bij oudere woningen extra superlaag ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door (10)(2e) (10)(2e) werd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!'
Is het zo dat deze methode/berekening vooral gunstig uitpakt voor de gemeente en minder gunstig voor de erfpachters?				
Worden er een voorbeeldberekeningen gemaakt voor diverse situaties, zoals wanneer je in een appartement woont?		Amsterdam.nl		Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor een fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken.
Waar kan ik het rapport van de grondwaardecommissie downloaden?		Amsterdam.nl		
Waarop is de selectie van deskundigen gebaseerd, die hun kennis en ervaring mochten delen met de Grondwaardecommissie?		Amsterdam.nl		Jammer dat ik - vanaf 1964 - ruim 20 jaar hoofd grondexploitatie en gronduitgifte bij het Gemeentelijk Grondbedrijf niet mijn kennis en ervaring met het erfpachtstelsel heb mogen delen met de commissie. Zo mis ik in het rapport het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd. Uit mijn ervaring weet ik dat bij incidentele verkoop deze prijs zonder meer met 25 % kon worden verhoogd. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar. Mijn stelling is : Als Amsterdam investeert in het aanmaken van bouwgrond en een ander in de bouw van opstallen, mogen die niet beide een redelijk rendement uit hun investering hebben? Waarom zou de Gemeente met een lager rendement genoegen moeten nemen?
Wat is het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd?		Amsterdam.nl		
Klopt het dat de verkoopprijs 25% hoger ligt dan de uitgifteprijs?		Amsterdam.nl		
Klopt het dat een erfpachter in Amsterdam per definitie niet slechter uit is dan een (grond)eigenaar?		Amsterdam.nl		
Waarom zou de Gemeente in geval van erfpacht met een lager rendement genoegen moeten nemen dan in geval van verkoop, terwijl zij investeert in het aanmaken van bouwgrond - wat vergelijkbaar is met een ander die rendement haalt uit de bouw van opstallen?		Amsterdam.nl		

Klopt het dat het schatten van de bouwkosten en waardevermindering parallel loopt aan de primaire kenmerken waarop de WOZ-waarde van een woning wordt bepaald?		Amsterdam.nl		Een duidelijk rapport, in zoverre dat er nu een aanbeveling ligt hóe de waarde te bepalen. Nu de uitvoering nog. In het bijzonder wanneer we het hebben over bestaande woningen met (al dan niet) afgekochte erfpacht. Er zijn hier 2 elementen: 1. de Woz waarde 2. Het schatten van bouwkosten en waardevermindering van de opstal op wetenschappelijke basis. Die wetenschappelijke basis intrigeert mij. Ik kan mij voorstellen dat deze parallel loopt aan de primaire kenmerken waarop de Woz waarde van een woning wordt bepaald. Zeker zo belangrijk echter zijn de secondaire kenmerken, die voor de Woz waarde meestal indirect empirisch worden verkregen: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda. Zolang een huis echter niet ter verkoop wordt aangeboden kunnen inpandig voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan die geheel buiten het zicht van deze Woz waardebepaling blijven. Ik ben daarom wel heel benieuwd hoe deze waarde verhogingen wetenschappelijk (?) kunnen worden geschat.
Wordt er rekening gehouden met inpandige investeringen die de waarde van een pand vermeerderen?		Amsterdam.nl		
Hoe wordt de waarde van de opstal op een wetenschappelijke manier geschat?		Amsterdam.nl		
Klopt het dat erfpachters risico lopen op een te lage schatting van de opstalwaarde, omdat binnen de WOZ-waarde de grondprijs was inbegrepen (en waarvan niet duidelijk is hoe deze bepaald is)?		Amsterdam.nl		
Kan het zijn dat de WOZ-waarde wordt aangepast, omdat de grondwaarde nu afzonderlijk van de opstalwaarde bepaald wordt?		Amsterdam.nl		Bewoners kunnen in dat geval terecht bezwaar maken tegen een te lage schatting van de waarde van de opstal, temeer daar binnen de Woz waarde ook de grondprijs was inbegrepen, die, zoals nu ook als reden voor de huidige aanpassing wordt aangevoerd, voor de gemiddelde
Wat zijn de maatschappelijke voordelen van erfpacht?		Amsterdam.nl		Einde erfpacht in de steden is terecht. De maatschappelijke voordelen van erfpacht zijn zeer overtrokken. Erfpacht is een constructie die zweeft tussen eigendom en huur. Voor de gemiddelde burger niet goed te bevatten, ook al door de verschillende modaliteiten van canon, afkoopmogelijkheden, duur en recht op voortzetting. Juist deze aspecten maken het in sommige gevallen zelfs voor banken te ingewikkeld om er nog kredieten (hypotheek) op te verstrekken. Ook het gegeven dat bij bestemmingswijziging het voordeel aan de overheid zou toevallen wordt ernstig overschat. Ik weet dat de tuinders (bedrijven op basis van erfpacht) die eind jaren 80 in Amsterdam, Sloten, moesten wijken voor woningbouw, zijn uitgekocht op basis van volledige schadeloosstelling, als ware het volle eigendomsbedrijven. Zelfs de situatie dat de contracten op hun einde liepen kon door de overheid niet als "maatschappelijk voordeel" worden binnengehaald. Regelmatig verschijnen er in de pers ach- en wee- verhalen als gevolg van toepassingen van erfpacht. Een opruiming van erfpacht in de grote steden is daarom positief. Dat in Amsterdam het begrip eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro gehandhaafd blijft, komt dicht bij afschaffing. Het moet dan maar gezien worden als een rudiment uit een vervlogen tijdperk. Het nu uitgebrachtte advies is daarom een stap in de goede richting Haarlem 20 juni 2015 [redacted] voormalig beleidsadviseur LTO Noord

Hoe verhoudt erfpacht zich tot eigendom en huur – met in achtneming de verschillende modaliteiten van canon, afkoopmogelijkheden, duur en recht op voortzetting?		Amsterdam.nl		
Klopt het dat de overheid er niet per se voordeel aan heeft als er een bestemmingswijziging plaatsvindt?		Amsterdam.nl		
Op welke manier en hoeveel verdient de Gemeente aan het uitgeven van erfpachtgrond – ten opzichte van de grond verkopen?		Amsterdam.nl		De heer (10)(2e) wijst er terecht op dat de winst bij erfpacht gering is gelet op de geringe contante waarde. bovendien is de opbrengst in principe hoger bij verkoop dan bij uitgifte in erfpacht. Dat de erfpacht in Sloten niet de opstalwaarde vergoed conform de bepalingen, maar als eigenaren werden schadeloos gesteld kwam omdat in het stelsel 1966 die uitbreiding was opgenomen en men het redelijk vond om de erfpachters in de Indische Buurt en de tuinders in Sloten (die al eens waren verplaatst!) uitgebreid schadeloos te stellen. De gemeente verdient wel aan de wijze van financiering van erfpachtgronden. Overigens vind ik alle 3 voorstelen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen. Als men wat anders wel; kies dan wel voor een marktconforme regeling!
Waarom wordt niet gekozen voor een marktconforme regeling?		Amsterdam.nl		
Welke rol speelt de canonbetaling en daaraan gekoppelde nadelen bij het vaststellen van de grondwaarde ahv de residuele waardemethode?		Amsterdam.nl		Er wordt gezegd dat de residuele- waardemethode er van uit gaat dat de eigendomswaarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Dit is slechts ten dele juist. De methode rekent de volle eigendoms waarde uit. Echter door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar wordt geen rekening meegehouden.
Klopt het dat de commissie stelt dat de Amsterdamse huiseigenaar te veel heeft betaald voor zijn woning, omdat hij heeft betaald voor vol eigendom en niet voor vervangingswaarde?		NVLE		Rapport ziet op residuele berekening van de grondwaarde. De WOZ waarde per 1 januari 2014 is uitgangspunt voor de waarde van grond + woning. Daar wordt de vervangingswaarde van de woning van af getrokken, dat is herbouwwaarde minus slijtage door ouderdom en gebruik. De gemeenteraad mag nog een genereuze korting verlenen rond de 40%. De Amsterdamse huiseigenaar heeft naar het inzicht van de commissie te veel betaald voor de woning. Waar vervangingswaarde betaald had moeten worden is vol eigendom betaald. Alle waardestijging vanaf 1896 gaat hiermee naar de grond terwijl uw huis na de bouw alleen maar minder waard geworden is. We hebben er alle vertouwen is dat de gemeenteraad dit niet zal accepteren, aan de schaamteloze afroming van de woningwaarde zal een einde moeten komen.
Klopt het dat de waardestijging van het object (?) ten behoeve van de grondwaarde zal komen, omdat de methode van de GWC ervan uitgaat dat de opstalwaarde verminderd door veroudering?		NVLE		

Waarom hebben erfpachters geen inspraak gehad in de samenstelling en de opdracht aan de commissie?		SEBA		Voor de vernieuwing van het erfpachtsysteem heeft Wethouder Van den Burg (VVD) een commissie ingesteld om de Gemeente te adviseren over de berekening van de grondwaarde van huizen en bedrijven met erfpachtcontracten. De commissie Berkhout/Brounen/Eichholtz. Erfpachters hebben geen inspraak gehad op de samenstelling en de opdracht aan deze commissie. SEBA heeft zich begin 2015 tevergeefs tegen deze gang van zaken verzet. Op 18 juni 2015 heeft de commissie Berkhout haar advies gepresenteerd. Het voornaamste uitgangspunt in het rapport van de commissie Berkhout is dat de verkoopprijzen van woningen met erfpacht in Amsterdam gelijk zijn aan de herbouwwaarde. Dit is wel erg kort door de bocht. Het is algemeen bekend dat de prijzen die betaald worden voor bestaande woning veel hoger liggen dan de herbouwwaarde. Het is dan ook jammer dat de uitkomsten van het rapport niet zijn gevalideerd aan daadwerkelijke verkooptransacties in Amsterdam. Hierdoor heeft het advies geen toegevoegde waarde voor het nieuwe erfpachtsysteem. De EUR 200.000 die het advies heeft gekost lijken hiermee weggegooid geld. De grondwaardecommissie bevestigt wel het standpunt van SEBA dat de prijzen die huiseigenaren voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen betalen veel te hoog zijn. In 2013 had de commissie Francke/Frijns al aangegeven dat vanaf 2000 de erfpachtprijzen gemiddeld 30% te hoog zijn. De Gemeente heeft hier tot nu toe niets mee gedaan om dit recht te zetten. SEBA is door de Gemeente tot nu toe niet in de gelegenheid gesteld om daadwerkelijk mee te praten over de vernieuwing van het erfpachtsysteem. Ook de commissie Berkhout heeft niets gedaan met de input die SEBA heeft gegeven. Het is de hoogste tijd dat de Gemeente met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren aan tafel gaat om te onderhandelen over het nieuwe erfpachtsysteem. Het proces zoals dit nu verloopt is een doodlopende weg. Als de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt, betekent dit dat er een vergelijkbaar voorstel komt als het voorstel van toenmalig wethouder Van Poelgeest uit 2013. Beide gaan uit van het 'residueel berekenen' van de grondwaarde voor bestaande woningen. SEBA wijst dit, samen met 36.000 Amsterdammers die hier een referendum over wilden, af. SEBA zal de Gemeente verzoeken alsnog het referendum over de erfpachtvernieuwing te laten plaatsvinden indien de Gemeente het advies van de commissie Berkhout overneemt. In de gemeenteraad is afgesproken dat
Klopt het dat het rapport ervan uitgaat dat de verkoopprijzen van woningen gelijk zijn aan de herbouwwaarde van die woningen?		SEBA		
Wordt er rekening mee gehouden dat hogere prijzen worden betaald voor bestaande woningen dan de herbouwwaarde is van die woningen?		SEBA		
Is het zo dat het rapport geen rekening houdt met daadwerkelijke verkooptransacties, en zo ja, waarom niet?		SEBA		
Klopt het dat de gemeente 200.00 euro voor het advies heeft betaald en hoe is dat te verantwoorden?		SEBA		
Klopt het dat huiseigenaren te veel betalen voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen en is dit ook wat de Grondwaardecommissie stelt?		SEBA		
Waarom heeft de Gemeente nog niets gedaan met het standpunt uit het rapport van de commissie Francke/Frijns 2013 dat erfpachtprijzen gemiddeld 30% te hoog zijn?		SEBA		
Klopt het dat de SEBA niet in de gelegenheid is gesteld om mee te praten over de vernieuwing van het erfpachtsysteem?		SEBA		
Heeft de commissie iets gedaan met de input van SEBA?		SEBA		
Zit de Gemeente ook om tafel met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren?		SEBA		
Hoe verloopt het proces van de totstandkoming van het nieuwe erfpachtsysteem?		SEBA		
Hoe verhoudt zich het advies van de commissie Berkhout tot het voorstel van wethouder Van Poelgeest uit 2013?		SEBA		
Wat is het antwoord van de Gemeente op het verzoek van de SEBA om een referendum te laten plaatsvinden?		SEBA		

Is het zo dat het nieuwe erfpachtstelsel vooral voor nieuwbouwwoningen gunstig is?		Telegraaf		Wie de erfpacht in één keer afbetaalt, is spekkoper als hij zyn woning verkoopt. Voor starters die net te weinig verdienen voor een eigen woning blijft erfpacht als middel bestaan, iets waarvan vooral geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning zullen profiteren. Dat heeft de grondwaardecommissie met daarin drie in vastgoed gespecialiseerde professoren geconcludeerd bij de presentatie van hun advies. De experts Berkhout, Brounen en Eichholtz van de commissie voorzien dat woningeigenaren die vanaf 2016 de erfpacht in één keer afkopen, in de toekomst een hogere prijs voor hun woning krijgen bij verkoop. Volgens het drietal is verschil in waarde tussen huizen op erfpachtgrond en op eigen grond op dit moment, vooral door de schimmigheidvan het systeem, veel te klein. Naarmate huizenkopers de erfpacht binnen het nieuwe stelsel vaker zullen afkopen, zal het pand dus ook meer opleveren op de woningmarkt. Sinds 1896 worden alle huizen in Amsterdam gebouwd op grond van de gemeente. De huizenbezitter betaalt hier pacht voor.
Klopt het dat je bij verkoop een hogere prijs voor je woning krijgt als je de erfpacht in één keer afkoopt? M.a.w. klopt het dat het voor huizenbezitters gunstiger is om de erfpacht in één keer af te kopen?		Telegraaf		
Klopt het dat de prijzen voor erfpacht tot nu toe willekeurig tot stand zijn gekomen?		Telegraaf		
Klopt het dat de geïndexeerde canon alleen voor starters (nieuwe woningkopers) beschikbaar is?		Telegraaf		
Klopt het dat er bij eenmalige afkoop nooit meer een rekening vanuit de Gemeente wordt gestuurd?		Telegraaf		
Houdt de methode er rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10.00-30.000 euro lager uitvalt dan de feitelijke marktwaarde die momenteel als factor wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van de grond?		E&U		De Grondwaardewaarde Commissie adviseert onder meer om de WOZ-waarde als gegeven/factor voor de waarde bepaling van de grond bij eeuwigdurend erfpacht te gebruiken. Mocht het advies overgenomen wordt, houd dan rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10 tot 30 duizend euro's lager uitvalt dan de feitelijke marktwaarde die wij momenteel als factor gebruiken bij het bepalen van de waarde van de grond.
Kan het zijn dat woningen op termijn onbetaalbaar worden door het nieuwe erfpachtstelsel?		PvdA tegen AT5		Het klinkt nu op de korte termijn als een leuk cadeau voor de huizenbezitters die over zouden stappen, maar het kan op termijn echt betekenen dat woningen onbetaalbaar worden. De gemeente moet er dan ook echt financieel heel fors bij inschieten', aldus PvdA-raadslid Brahim Abid. Ook raadslid Jorrit Nuijens van GroenLinks ziet niets in de plannen. 'Als je nu in dit rapport ziet dat er een minimale korting wordt gesuggereerd van 40 procent op Amsterdamse grond, om die overstap aantrekkelijk te maken, dan hebben we het over een cadeau van minimaal een miljard euro aan Amsterdamse huizenbezitters. Dat lijkt ons in een tijd waarin de huren stijgen, niet de bedoeling.'
Is een minimale korting van 40% niet te hoog, aangezien dit een miljard euro aan verlies van inkomsten betekent?		PvdA tegen AT6		
Gaat in Zuid erfpacht van 4.000 euro naar 20.000 euro per jaar?		SEBA op Twitter		Pagina 65 zegt alles over rapport GWC. In Zuid gaat erfpacht van € 4.000 naar € 20.000 per jaar
Klopt het dat de erfpachtgrond in Amsterdam 60 mld waard is en dat het voor 5 mld in de boeken staat?		SEBA op Twitter		Volgens GWC is erfpachtgrond in Amsterdam EUR 60 mld waard (voor 5 mld in de boeken)
Welke elementen van inzicht in erfpacht worden aangekaard in het rapport?		SEBA op Twitter		. RT @ (10)(2e) : @Erfpachto20 @ (10)(2e) GWC: geen enkel element van inzicht in erfpacht wordt aangekaart, integendeel, volledig genegeerd.

Gezien de termen die door Linkse raadsleden gebezigd worden als "cadeau" is wel veelzeggend over hun maatschappelijke visie: Nederland is van de politiek, de burger moet vooral niet morren en op commando de portemonnee trekken.		Reactie op AT5		Gezien de termen die door Linkse raadsleden gebezigd worden als "cadeau" is wel veelzeggend over hun maatschappelijke visie: Nederland is van de politiek, de burger moet vooral niet morren en op commando de portemonnee trekken.
Hebben veel huiseigenaren tot nu toe meer erfpacht betaald dan de grond waard is?		Reactie op AT5		Veel huiseigenaren hebben in de loop van de tijd al veel meer aan erfpacht betaald dan de grond waard is. De gemeente is de grootste huisjesmelker van ons land.
Heeft de vernieuwing van het erfpachtstelsel tot doel (snel) geld te genereren voor de gemeente?		Reactie op AT5		Eeuwigdurende erfpacht-afkoop is het domste wat de gemeente kan doen. Dat weten ze ook, maar D66 en VVD denken even snel geld te kunnen genereren dat dan weer terstond in een geldverslindend prestigeproject wordt gepompt en dan is het op. 'Over een paar jaar zoeken ze het dan maar uit met de tekorten', is hun gedachte.
Is pacht en huur hetzelfde?		Reactie op AT5		Pacht is geen soort huur. Grond staat nergens En de waarde is alleen afhankelijk van de locatie en niet van de opstal.Sinds wanneer organiseren particulieren refernda???Grond is van de gemeenschap en de erfpacht moet gewoon blijven. Je zal wel gek zijn deze kostbare gronden voor een habbekrats weg te doen.
Waarom is de waarde van grond afhankelijk van de opstal (en niet alleen van de locatie)?		Reactie op AT5		
Waarom kan de SEBA een referendum laten plaatsvinden?		Reactie op AT5		
Het is goed dat woningbezitters korting krijgen, want zij zorgen voor de middenstand en inkomsten in de stad.		Reactie op AT5		geef de koopwoningbezitter ook eens een voordeeltje, wij zorgen ook voor een goede middenstand en voor ruime inkomsten voor de stad
Zou het kunnen dat huurprijzen omhoog gaan vanwege het nieuwe erfpachtstelsel?		Reactie op AT5		Beste (10)(2e) (10)(2e), ja de grond is een leuke bron van inkomsten voor de gemeente. Maar als huurder word je niet blij, want ook de corporaties moeten deze erfpacht aan de gemeente betalen, die dus in de de huurprijs moet worden doorberekend, en die al erg hoog is dankzij de verhuurbelasting die het kabinet ze heeft opgelegd.Er zitten altijd twee kanten aan het verhaal. Reactie van andere reaguurder: Gekochte grond kost ook geld en dat resulteert in een maandelijkse kostprijs. Die wordt ook in de huur verwerkt. Of dacht iemand dat wanneer het eenmaal gekocht is er geen kapitaalslasten zijn.
Zal de Gemeente eigen grond van huiseigenaren terugkopen tegen een lager bedrag dan de werkelijke waarde?		Reactie op AT5		ook al is de grond in bezit van de huiseigenaar, dan gaat de gemeente op een laat tijdstip gewoon over tot terug kopen tegen een lager bedrag dan de werkelijke waarde is.Zo gaat het in Nederland.Niet oke
		Twitter		RolfUhlhorn 904 volgers: Dag inkomenspolitiek, dag 60.000 sociale huurwoningen, dag miljarden erfpacht-inkomsten, dag 350 Fte. Welkom jubelende SP. #Stopera lol
Is het nieuwe erfpachtstelsel een miljardendeal?		Twitter		Da's wat hier gaande is. Dat de erfpacht een miljarden-deal is, maakt 't helemaal pijnlijk. Dit zult u nooit meer ergens treffen. #Amsterdam
Hoe is de politieke besluitvorming om het erfpachtstelsel te vernieuwen totstand gekomen?		Twitter		De sterkste schouders dragen niet meer de zwaarste lasten, dankzij de SP. Ze krijgen er de 'afschaffing' erfpacht voor terug. #Amsterdam

Hoe is de politieke besluitvorming om het erfpachtstelsel te vernieuwen totstand gekomen?		Twitter		In ruil voor het uitvoeren van de VVD-wens, geen inkomenspolitiek, krijgt de SP het afschaffen van erfpacht. #Amsterdam
Met erfpacht is op zich niets mis, wel met de manier waarop het wordt gebruikt.		Twitter		'Met erfpacht is op zich niets mis, wel met de manier waarop het wordt gebruikt'. Wat vind jij van #erfpacht? http://ow.ly/OrtUG
Waarom is het toegestaan dat de Gemeente Amsterdam erfpacht rekent?		Twitter		Waarom rekent amsterdam erfpacht en andere gemeenten niet? En waarom is dit toegestaan?
Het erfpachtsysteem moet transparanter.		Twitter		Amsterdams erfpachtsysteem moet transparanter. Residuele-waardemethode hanteren! http://t.co/FgcGsunLzE
Zou het huidige erfpachtstelsel kunnen leiden tot onverwachte kostenstijgingen en onverkoopbare huizen?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		winkels zijn, is erfpacht voor een gemeente de enige manier om iedere gebruiker een deel van de grond in bruikleen te geven. Erfpacht is vaak onbegrepen. Mensen zijn het gaan zien als huur, maar je koopt een gebruiksrecht. Daarbij: eigendom is ook niet alles. Het is sterk beperkt door het bestemmingsplan en voor alles is een vergunning nodig.' (10)(2e) (10)(2e) 'Met erfpacht is op zich niets mis, maar wel met de manier waarop het vaak wordt gebruikt. Ik word dagelijks geconfronteerd met onredelijke situaties. Veelal omdat de erfverpachter eenzijdig de inhoud van het contract, en daarmee de waarde van het recht, wijzigt. Wie een huis met erfpacht koopt wordt geen eigenaar, maar koopt slechts een gebruiksrecht. Het huis en de grond blijven eigendom van een ander. Vaak kan die ander de voorwaarden voor het gebruik, zoals de vergoeding, veranderen aan de hand van onduidelijke criteria. In Nederland zijn huiseigenaren en huurders goed beschermd. Het recht op ongestoord genot van eigendom, en huurbescherming worden als groot goed beschouwd. Maar voor erfpachters bestaat nauwelijks bescherming. Tijdelijke verhuur van woningen is verboden, maar tijdelijke erfpacht is gewoon toegestaan. Als het contract afloopt, kan de erfpachter op straat komen te staan en zijn huis kan gesloopt worden, soms zonder compensatie. Erfpachters staan dan met de rug tegen de muur. Dit soort situaties is ontoelaatbaar. De oorzaak ligt vooral in de ondoorzichtigheid van de contracten, de slechte voorlichting en de afwezigheid van wettelijke bescherming. Vanuit de praktijk is de roep om bescherming groot. Het wordt tijd dat politiek Den Haag dat signaleert en de wet aanpast. Het is echter de vraag of Den Haag haast heeft. De grootste erfverpachter van het land is namelijk nog altijd de overheid zelf.'
Tegen welke problemen lopen eigenaren van woningen die op grond met erfpacht staan mogelijk aan?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		(10)(2e) 'Er zitten geen voordelen aan erfpacht. De bewoner van een woning op erfpacht is maar voor de helft eigenaar. Bij investeringen in zijn woning moet hij rekening houden met gevolgen voor zijn erfpachtovereenkomst. Op enig moment kan de canon - de huur voor de grond - omhoog gaan, omdat de waarde ervan is gestegen. De gemeenten met erfpacht menen dat die waardestijging hen toekomt omdat de gemeente daarvoor heeft gezorgd. Maar in de meeste situaties komt de waardestijging door investeringen van de woning- eigenaar of door gunstige
Is erfpacht een gunstige manier om je woning te financieren?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Wat zijn de financiële voordelen van (het bestaan van) erfpacht voor de erfpachter?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Wat zijn de criteria waarop de voorwaarden en de kosten van erfpacht gewijzigd kan worden?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Waarom is tijdelijke erfpacht wel toegestaan, maar tijdelijk verhuur van woningen niet?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		

Kan het gebeuren dat een erfpachter op straat komt te staan als zijn contract afloopt? En zo ja, wordt hij dan gecompenseerd?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Contracten zijn ondoorzichtig, de voorlichting is slecht en er is geen wettelijke bescherming voor de erfpachter.		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Wil de overheid wel haast maken met het veranderen van het erfpachtstelsel – of stelt ze het liever uit, uit eigen belang?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Klopt het dat de Gemeente de kosten van erfpachtgrond omhoog kan gooien als een erfpachter zelf geïnvesteerd heeft in zijn huis?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
In hoeverre komt de waardestijging van de erfpachtgrond daadwerkelijk door investeringen van de Gemeente?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Bewoners zijn bij de koop van hun woning onvoldoende bewust van de herziening van de canon, belemmering van investeringen, problemen met de hypotheek en bijbetalen voor woninguitbreiding.		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Kan het zijn dat iemand met een tijdelijk erfpachtcontract gedwongen kan worden zijn woning af te staan aan de Gemeente?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Hoe zit het in het nieuwe stelsel met het herzien van de erfpacht bij verkoop van de woning?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Klopt het dat het nieuwe erfpachtstelsel zorgt voor onzekerheid over de (opstal)waarde van de woning bij verkoop?		VEH (oud bericht opnieuw geplaatst)		
Is het de wens/bedoeling dat zoveel mogelijk mensen overstappen naar het nieuwe stelsel?		Twitter		Eric van der Burg haalt misverstand voorjaarsnota over erfpacht weg: Nieuwe stelsel moet leiden tot zoveel mogelijk vrijwillige overstappers
Wat is de werkwijze van erfpachtinkomsten?		Twitter		Ben ik de enige die geïnteresseerd in een plus van honderden miljoenen? En die erfpachtinkomsten, hoe zit dat met de werkwijze? #Amsterdam
Wordt er in de residuele waardemethode wel rekening gehouden met het feit dat de canon en daaraan gekoppelde nadelen invloed hebben op de eigendomswaarde die met de methode berekend wordt?		Amsterdam.nl		Er wordt gezegd dat de residuele- waardemethode er van uit gaat dat de eigendomswaarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Dit is slechts ten dele juist. De methode rekent de volle eigendoms waarde uit. Echter door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar wordt geen rekening meegehouden.
Het nieuwe stelsel moet (zoals ook in het rapport staat) helder en transparant zijn.		Ondernemerspanel		
Op dit moment is er teveel keuze voor de erfpachter. Dat moet eenvoudiger.		Ondernemerspanel		
Erfpacht is toch eigenlijk handel van de Gemeente om meer geld te verdienen?		Ondernemerspanel		
Hebben jullie ook gesproken met Den Haag en Utrecht?		Ondernemerspanel		
De geïndexeerde canon is gunstig als je op korte termijn van plan bent je pand te verkopen. De vaste canon is weer interessant als je je pand wil laten financieren door een bank.		Ondernemerspanel		
Klopt het dat ik omlaag ga met mijn canon als ik overstap naar het nieuwe stelsel?		Ondernemerspanel		

Stel je hebt je huis gigantisch verbouwd, wat betekent dat?		Ondernemerspanel		
Waarom betaal je zoveel aan risico en beheer en administratiekosten? Advies: haal deze opslagen eruit om het imago van erfpacht te verbeteren.		Ondernemerspanel		
Wordt er overdrachtsbelasting geheven zodra je overstapt naar het nieuwe stelsel?		Ondernemerspanel		
Het rapport is niet vernieuwend.		Ondernemerspanel		
Er ligt nu een instrument (de WOZ-waarde) dat is ontworpen voor belastingen dat gebruik gaat worden voor privaatrechtelijke doeleinden. Is dit wel legitiem? Waarom heeft de commissie niet een echte, nieuwe erfpachtmethode bedacht?		Ondernemerspanel		
De taxatie van de WOZ-waarde is scheef t.o.v. taxatie op de normale manier (niet vergelijkbaar). Moet deze waarde dus wel gebruikt worden voor grondwaardebepaling?		Ondernemerspanel		
Hebben mensen wel door dat ze straks bezwaar moeten maken tegen de WOZ-waarde van hun huis (en niet pas wanneer de Gemeente een aanbieding doet)?		Ondernemerspanel		
Er wordt gedaan alsof het volledig afkopen van je erfpacht hetzelfde is als volledig eigendom. Dat is wettelijke fictie.		Ondernemerspanel		
Hoe ga je om met bestemmingswijzigingen? Bijvoorbeeld als je van een kantoor een winkel of ijssalon wil maken, dan verandert immers de WOZ-waarde.		Ondernemerspanel		
Is het interessanter/gunstiger om juist nu (in het huidige stelsel) de bestemming te wijzigen of straks pas in het nieuwe stelsel?		Ondernemerspanel		
		Klantenpanel		Doek duurder dan het schilderij, het papier duurder dan de roman.
Welk prijsverschil wordt er gehanteerd tussen woning op erfpachtgrond en woning op eigen grond, en in hoeverre wordt hierin rekening gehouden met een mogelijke financiering door de bank?		Klantenpanel		Juridisch blijft het huis van de gemeente. Erfpachter mag betalen alsof het van hem is. Dan is 5% maximaal prijsverschil met woning op eigen grond niet waar. Belangrijker: de banken zullen het niet geloven.
Op welke manier wordt rekening gehouden met de waarde-inbreng van erfpachters zelf?		Klantenpanel		Volstrekt negeren van de waarde-inbreng als burgers van erfpachters. Alle voordelen voor de gemeente.
Is het wel eerlijk voor erfpachter dat hij straks maar één moment heeft om invloed uit te oefenen op zijn erfpachtbetalingen?		Klantenpanel		Alle risico's bij de erfpachter. Die heeft één moment van 'macht': accepteren of laten. Maar dan kom je het toch aan het einde van het tijdvak weer tegen.
Waarom wordt er een risico-opslag gehanteerd in de AB2016?		Klantenpanel		Risico opslag (1.5-2%) bij canon AB 2016 is vreemd, gemeentegrond loopt nauwelijks risico, zie punt 4
Wat komt er in de Akte van Uitgifte te staan?		Klantenpanel		Geen letter over wat in de Akte van Uitgifte kan staan. Heeft GWC zich hierin niet willen verdiepen?

		Klantenpanel		Het blijft een kiezen uit de argumentenbrij: zoals men uit Bijbel, Koran, Thora, rechtsuitspraken strofen kan halen die eigen gelijk onderbouwen, kunnen opponenten dat ook doen met andere strofen uit de zelfde bronnen.
Op welke manier zou de vernieuwing van het erfpachtstelsel kunnen doorwerken op de huurprijzen?		Klantenpanel		Amsterdammers op eigen grond profiteren van de erfpacht. Ze hoeven er niets voor te doen. Belangrijker is dat de komende uitwerking van de herziening de huizenmarkt niet op slot gooit. En dit werkt door in de huren. Veel te veel Amsterdammers betalen > 40% van hun inkomen aan wonen.
Hoe wordt rekening gehouden met uitzonderingsgevallen?		Klantenpanel		Zwaarden van Damocles: - Erfpachter gaat niet op het aanbod in. Voorts: (1) SEBA / onder de rechter over het verbod van indexatie. - (2) nietige taxatierapporten met uitblijvende hertaxaties , (3) mijn persoonlijk meningsverschil sedert 13 jaren, Gemeente in ik tot 2054 samen in een vacuüm. De GWC meldt op deze uitzondering(en) niet in te gaan. Gemeenteraadsleden zullen het willen negeren en gokken dat in de uitwerking dat goed gaat. Deze raadsleden hebben er onvoldoende verstand van - net als ik - maar gaan besluiten nemen. En de media spelen een rol. Nu meldt Burgemeester Van der Laan dat erfpacht nuttig is voor de stad zonder te melden te weten wat de consequenties voor het overgrote deel van zijn burgers kunnen zijn. Dit is de eerste keer waar hij ongeloofwaardig is, m.i. Want juist erfpacht heeft tot veel wan- en misstanden geleid - bv mede een reden voor de bouw van te veel 'wegwerpkantoorkolossen'. Erfpacht is bestuurlijk een veel te lastig onderwerp gebleken. De mens is er niet echt geschikt voor. Steden zonder erfpacht floreren niet minder dan Amsterdam. Voor zover Amsterdam floreert komt dat niet door erfpacht. Dus blijft de noodzaak dat de politiek de knoop doorhakt, anders houden we eeuwigdurend gekrakeel. Kans dat het plan opgeblazen wordt, is reëel - vermomd als over de volgende verkiezingen heen tillen - en dat zit niemand lekker.
Zijn de gemeenteraadsleden wel in staat om een weloverwogen besluit te nemen hierover?				
Wat zijn de voordelen van erfpacht voor de stad?				
Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet op het aanbod ingaan?				
Wordt er rekening gehouden met het lopende proces van SEBA tegen de gemeente over het verbod van indexatie na canonherziening?				

Wordt in de AB opgenomen wat er gebeurt als er een bestemmingswijziging plaatsvindt vanuit de gemeente?		Klantenpanel		in AB 2016 moet nauwkeuriger staan dan ooit eerder wat er bij bestemmingsplanwijziging van de grond Amsterdam aan de erfpachter betaalt. Daar moet een goede regeling staan, om de erfpachter te beschermen. Zo niet dan werkt dat waarde drukkend, banken worden schuw en mensen verliezen weer vertrouwen. Tenzij er een flinke afslag komt. Het is nog beter dat die vergoeding bij bestemmingswijziging in de notariële akte wordt opgenomen. Nog eens: de AB 2016 is onderdeel van de notariële erfpachtovereenkomst. De formuleringen dienen zo te zijn dat gewone rechters het goed kunnen toetsen en niet meer alleen maar marginaal. Want ik mis deze toekomstbestendigheid in Schoon Schip.
Hoe precies worden de AB geformuleerd?				
Wordt er rekening gehouden met toekomstige scenario's zoals bestemmingswijzingen en juridische conflicten?				
Hoe wordt de herbouwwaarde bepaald?		Klantenpanel		Hoe bepaalt wie die herbouwwaarde? Als je aan kunt tonen uit je opstalverzekering / rechtsbijstandsverzekering dat de erfpachttoverformule van de Gemeente te laag zit, wat dan?
Wat kun je doen als de opstalwaarde te laag wordt ingeschat door de gemeente?				
Hoe is de korting verantwoord tov de Gemeente en tov de erfpachter?		Klantenpanel		Den Haag en Rotterdam gingen door politieke argumenten óm, verdienden minder aan erfpacht dan Amsterdam. Hadden er ook veel minder problemen door. Dus 55% afslag is veel te weinig.
Op welke manier kunnen erfpachters in dialoog met politieke partijen?		Klantenpanel		De politieke partijen moeten gemakkelijk met de erfpachters in debat / dialoog. Mij is dat ondanks flinke pogingen bij de woordvoerder Erfpacht PvdA (Heer (10)(2e) (10)(2e)) niet gelukt. Hij reageerde niet eens meer.

Komt er een goede vangnetregeling c.q. (collectieve) verzekering voor erfpachters?		Klantenpanel		Er hoort een goede snel te vinden echt nette vangnetregeling, c.q. verzekering te komen. [Pas bij doortastend vragen vernam ik tien jaar geleden dat er twee erfpachters waren die de vangnetregeling gebruikten. De gevallen die ik tegenkwam (als secretaris NLVE) kregen altijd van de ambtenaren te horen: 'dan moet u verhuizen naar een huur woning en deze woning maar verkopen'. Heer (10)(2e) - hoofd OGA Erfpacht - beaamde dit op 17 april 2015].
		Klantenpanel		Het zal Amsterdam sieren als de erfverpachter een collectieve verzekering afsluit voor alle erfpachtcontracten om die vangnetregeling 'klein' te houden en 'barmhartig' te kunnen zijn. (Zo heeft Amsterdam voor ZORG vrijwilligers een WA-verzekering gesloten, voor zover de vrijwilliger niet zelf een WA-Verzekering heeft). Dit ook in die AB of notariële akte.
Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstad naar het nieuwe stelsel?		Klantenpanel		Erfpachters kunnen bv. vragen aan een bank wat de opeethypotheek hen levert om inzicht te krijgen over de betaalbaarheid in de persoonlijke situatie. Dan weten ze of tot einde termijn wachten nu toch voordeliger en in ieder geval overzichtelijker. Ze willen niet op hoge leeftijd hun huis uit moeten, zoals wij gezien hebben.
Wordt de erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond overgenomen vanuit de WOZ-waarde?		Klantenpanel		Dat WOZ methode als uitgangspunt zou dienen, verbaast niet (Mijn WOZ vraag aan de GWC). Maar dat hoeft niet zo ver te gaan dat de erfpachtcorrectie en de fictie van eigen grond reflexmatig overgenomen wordt. Dan gaat het weer richting oneigenlijk gebruik, eventueel misbruik.
Wrodt de waarde van het erfpachtrecht die de erfpachter toebehoort meegenomen in de berekening?		Klantenpanel		Ik begreep van heer (10)(2e) dat de waarde van het erfpachtrecht die de erfpachter toebehoort alsnog in de berekening (de toverformule) opgenomen zal worden.
Waarom zijn er geen rekenvoorbeelden gemaakt?		Klantenpanel		We missen rekenvoorbeelden. In bv. drie prijsklassen en zes wijken, met consequenties voor afkoop voor altijd, vaste of geïndexeerde canon. Plus de financiële consequenties als de erfpachter niet op het aanbod ingaat. Wat staat hem te wachten aan het eind van het volgende erfpachttermijn?

Kan het zijn dat de veranderingen in canon invloed zullen hebben op de WOZ-waarde in 2017-2018?		Klantenpanel		De hoge lasten die dreigen er aan te komen (50% van de marktwaarde zou grondprijs zijn) kan leiden tot forse WOZ-waardevermindering van huizen op erfpacht in 2017 - 2018. Dan daalt de grondprijs al, maar is door de calculatie de winst voor Amsterdam al binnen. Wie gaat er dan tekenen? Gaat dit niet richting ontwrichting? Verkoop zal stagneren of de erfpachter is gedwongen een groot verlies te slikken.
Hoeveel hoger zouden de prijzen van grond kunnen uitvallen tov het huidige stelsel?		Klantenpanel		Ik ga bijlage II, tabel 6 nog eens bestuderen. En geen tonnen betalen, zelfs al had ik eventueel het geld.
Het is belangrijk dat de waarde van de grond tov de waarde van het huis eerlijk wordt weergegeven in de communicatie, zoals in afbeeldingen.		Klantenpanel		Op presentaties dienen schetsen van huizen niet de visuele indruk te wekken dat het huis veel meer is dan de grond. De eerlijke visuele weergave is een tekening van een huis, met daaronder in reële verhouding uitgeklapt (als bij de grafische weergave van de stelling van Pythagoras) de grond. Dus bij 50% grondwaarde: huis is 10 cm hoog op de tekening, en daaronder is de grondlijn 10 cm daaronder duidelijk aangegeven, samen 20 cm hoog. Als dit niet zo gebeurt, richting bv. de gemeenteraadsleden en op uw website(s), kan dit knagen.
In hoeverre heeft de GW-cie de argumenten van SEBA en VEH overwogen?		Klantenpanel		Hier wreekt zich toch dat de GWC een opdracht van de gemeente kreeg en weinig - eigenlijk geen - blijk geeft de argumenten van SEBA, VEH en anderen goed beargumenteerd meegewogen te hebben. En vooral leunde op werk van Franke. in feite een viermanschap. Het begrip onafhankelijk is aan herwaardering toe. Dit houdt aanvaarding op.
Hoe begrijpelijk worden de AB geformuleerd?		Klantenpanel		Tenslotte breng ik de suggestie met erfpachters de formuleringen in de AB 2016 op te stellen, zodat dat het moeiteloos begrepen wordt. Of krijgt een erfpachter een erfpachtcoach van de gemeente die alles goed uitlegt? Want de toezegging van Gemeente Amsterdam dat het nu helder en zichtbaar (transparant) zal zijn, is belangrijk. Als je een bekend product koopt dat gemakkelijk vervangen kan worden heb je weinig nodig om het zichtbaar te maken. Maar bij een complex product als erfpachtovereenkomst is dat wat anders.

Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciele eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?		D66		Pagina 25: " Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters" Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciele eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?
Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?		D66		Pagina 25: "De herzieningsprocedure zal blijven gelden voor alle erfpachters die het afkoopaanbod niet accepteren" Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?
Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem?		D66		Pagina 34: "Deze afslag die de gemeente hanteert, wordt sinds de canonherziening van 1 januari 2011 toegepast: 10% heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een voortdurend contract en 15% op bebouwing. Voor 1 januari 2011 gebruikte de gemeente een afslag van 40%" • Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem? • Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden? • In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht? • Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen? o Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd? o Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren? • Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente? • Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?
Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden?		D66		
In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht?		D66		
Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen?		D66		

Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen? Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd? Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren?		D66	
Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?		D66	
Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?		D66	
Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reele rente?		D66	
Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reele rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?		D66	
In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?		D66	
Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract? Etc.		D66	

Pagina 49: "Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens met betrekking tot de reele rente, de verwachte inflatie- en risico-opslag:
- de reele rente van Nederlandse staatobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%
- de verwachte inflatie; gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2%."

• Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reele rente?
• Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reele rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?
• In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?
• Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract? Etc.
• Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?
• Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?
• Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?
• Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek

Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?		D66		
Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?		D66		
Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?		D66		
Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?		D66		
Is de commissie van mening dat de netto contante waarde van de canonbetalingen nooit de grondwaarde kan overtreffen? Waarom wel, niet?		D66		
Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geindexeerde canon zoals voorgesteld en de ongeindexeerde canon zoals voorgesteld?		D66		Pagina 50: " ...(2) jaarlijkse betaling op basis van een geindexeerde canon" • Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geindexeerde canon zoals voorgesteld en de ongeindexeerde canon zoals voorgesteld? • Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?
Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?		D66		
In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag?		D66		Pagina 52 "In art. 17 lid 2 worden enkele ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie." • In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag? • In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?
In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?		D66		

Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat?		D66		Pag. 65: "De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpacht staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden voor met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'". • Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat? • In hoeverre kan de commissie dit staven met data? • Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?
In hoeverre kan de commissie dit staven met data?		D66		
Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?		D66		
Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.		D66		
Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond?		D66		
De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie Frijns & Franke (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?		CDA		
De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?		CDA		

Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?		CDA		
De commissie citeert het rapport van de commissie Frijns-Francke over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?		CDA		
Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?		CDA		
Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?		CDA		
Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?		CDA		

Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?		CDA		
Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?		CDA		
In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?		CDA		
De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, "omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen" (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?		CDA		

Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.		CDA		
Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een "korting" zoals in Den Haag en Rotterdam waar de commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?		CDA		
Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar "waar de kantelpunten liggen". Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?		CDA		
De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?		CDA		
In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?		CDA		
Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?		CDA		

Kunt uitleggen waarom u aan de ene kant stelt dat de verkooptransacties op de markt geen basis kunnen vormen om de grondwaarde uit af te leiden en u tegelijkertijd dezelfde verkooptransacties op de markt als grondslag (in de WOZ-waarde) neemt als vertrekpunt van waarderen?		SEBA		
Nu voor het bepalen van de WOZ-waarde de marktwaarde van alle erfpachtrechten bekend is, is het dan niet veel logischer en in lijn met de literatuur, om bij gebruikmaking van de residuele rekenmethode de marktwaarde van het erfpachtrecht van de WOZ-waarde af te trekken, zodat als residu de marktwaarde van de grond overblijft? Uw commissie kiest er nu voor om een fictieve grondwaarde te bepalen met behulp van de kostenbenadering. Uit de literatuur blijkt nu juist dat de comperatieve benadering voor het bepalen van de marktwaarde van het erfpachtrecht de voorkeur geniet boven de kostenbenadering nu er voldoende verkooptransacties van vergelijkbaar vastgoed voorhanden zijn. Kunt u uitleggen waarom u, in afwijking van de literatuur, toch voor de kostenbenadering heeft gekozen?		SEBA		
Klopt het dat uw commissie van de (impliciete) veronderstelling uitgaat dat transactieprijzen van erfpachtrechten op de markt een combinatie zijn van de gecorrigeerde opstalwaarde en (deels) afgekochte erfpacht? Zo ja, waarom heeft u de uitkomsten van Franckes onderzoek dan niet gevalideerd aan verkooptransacties van erfpachtrechten op de markt? Zo nee, waarom heeft u er dan voor gekozen om deze verkooptransacties als vertrekpunt van waarderen te nemen?		SEBA		

Kunt u tabel 6 van het rapport van Francke en Broekmeulen dd 26 mei 2015 (bijllage II) aanvullen (aan laten vullen) met de volgende kolommen (per buurtcombinatie): a. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met een halfjaarlijks betalende canon betaling, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013 b. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met afgekochte canon, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013 c. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op eigen grond, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013 d. De kolom van aantallen verkopen (Vk) overeenkomstig a. t/ c. uitsplitsen e. Het gemiddeld aantal m2 gbo per woning f. Van het totaal aantal woningen het aantal particuliere eigenaren woningen g. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo als onderdeel van in de WOZ-waarde h. De erfpachtcorrectie per m2 gbo als onderdeel van de WOZ-waarde i. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo uit de grondprijzenbrief j. De grondwaarde per m2 uit de grondprijzenbrief		SEBA		
Kunt u een analyse geven van de verschillen tussen de uitkomsten van Franckes onderzoek en de onderdelen in de WOZ waarden en de onderdelen uit de grondprijzenbrief?		SEBA		
Uw commissie refereert meermalen naar het rapport van de commissie Frijns, [redacted] (2014). Deze commissie achtte de residuele grondslagwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen. In hetzelfde rapport spreekt deze commissie echter ook de verwachting uit dat gebruik van de residuele grondslagwaarde voor bestaande erfpachtcontracten de huizenmarkt in Amsterdam voor langere termijn op slot zet. Deelt u deze mening, zo ja waarom wel, zo nee, waarom niet? Bent u met ons van mening dat de gemeente duidelijk en transparant moet zijn naar de markt over de WOZ-waarde, de grondwaarde en de erfpachtwaarde die door de gemeente gehanteerd gaat worden bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem, zodat (potentiële) kopers van een bestaand erfpachtrecht kennis kunnen nemen van de consequenties die dit heeft?		SEBA		

Wat zijn volgens u de verwachte gevolgen voor transactieprijzen van erfpachtrechten op de woningmarkt door het publiceren door de gemeente van de op de door u geadviseerde wijze bepaalde grondwaarde en erfpachtwaarde van een woning?		SEBA		In uw rapport staan de belangen van uw opdrachtgever, de gemeente Amsterdam, centraal. Kunt u aangeven op welke wijze u de belangen van de erfpachter heeft betrokken in uw advies? Kunt u hierbij specifiek ingaan op de volgende onderwerpen: a. De rechtszekerheid voor erfpachter. Wat zijn volgens u de verwachte gevolgen voor transactieprijzen van erfpachtrechten op de woningmarkt door het publiceren door de gemeente van de op de door u geadviseerde wijze bepaalde grondwaarde en erfpachtwaarde van een woning? Hoeveel bestaande hypotheken zullen als gevolg hiervan 'onder water' komen te staan en hoeveel? b. De wijziging van de grondslag van de grondwaardeberekening. In de periode 1923 tot en met 1993 zijn erfpachtrechten uitgegeven met de kostprijs van de grond als grondslag voor de canon. c. Waarom u bij bestaande erfpachtrechten marktwaarde toekent aan de grond. De grond kent in deze gevallen immers geen marktwaarde (overeenkomstig de IVS definitie), nu deze niet zelfstandig verhandelbaar is. d. Waarom het volgens u, door de residuele grondwaardemethode te hanteren, gerechtvaardigd is dat de erfpachter niet evenredig deelt in de waardeverandering van het object. e. In de toelichting aan de raadscommissie op het advies van Frijns en Francke (2013) is komen vast te staan dat de kostenopslag van 1,5 – 2,0 % in het canonpercentage met name bedoeld is om het risico van waardedaling van de grond af te dekken voor de gemeente. Vind u dit in een eeuwigdurend erfpachtstelsel redelijk en acht u de voorgestelde vergoeding proportioneel gezien het risico dat de gemeente hierbij loopt? Kunt u de risico's van de gemeente hierbij expliciet kwantificeren? f. Waarom acht u het redelijk dat het reële continue rendement op de grondwaarde voor een eeuwigdurende erfpachtperiode (1,0 tot 3,0%) hoger moet liggen dan de reële groei (verwachting) van het nationaal inkomen (0,8%)? Leidt dit op termijn niet tot een situatie dat, in verhouding tot het nationaal inkomen, de grondeigenaar steeds rijker wordt en de erfpachter steeds armer? Kort gezegd: dat de afroming van de woningwaarde in het eeuwigdurende systeem gewoon doorgaat? g. Kunt u uitleggen hoe de vermogensrechtelijke uitkomsten van uw advies in verschillende scenario's voor de erfpachter uitpakken en waarom dit redelijk en acceptabel zou zijn voor de erfpachter? h. Op welke wijze u in uw advies heeft voorkomen dat er een onevenredige last ('excessive burden') bij de erfpachter komt te liggen.
Hoeveel bestaande hypotheken zullen als gevolg hiervan 'onder water' komen te staan en hoeveel?		SEBA		
De wijziging van de grondslag van de grondwaardeberekening. In de periode 1923 tot en met 1993 zijn erfpachtrechten uitgegeven met de kostprijs van de grond als grondslag voor de canon.		SEBA		
Waarom u bij bestaande erfpachtrechten marktwaarde toekent aan de grond?		SEBA		
Waarom het volgens u, door de residuele grondwaardemethode te hanteren, gerechtvaardigd is dat de erfpachter niet evenredig deelt in de waardeverandering van het object.		SEBA		
Vind u en risico-opslag redelijk in een eeuwigdurend erfpachtstelsel en acht u de voorgestelde vergoeding proportioneel gezien het risico dat de gemeente hierbij loopt?		SEBA		
Kunt u de risico's van de gemeente hierbij expliciet kwantificeren?		SEBA		
Waarom acht u het redelijk dat het reële continue rendement op de grondwaarde voor een eeuwigdurende erfpachtperiode (1,0 tot 3,0%) hoger moet liggen dan de reële groei (verwachting) van het nationaal inkomen (0,8%)?		SEBA		
Leidt dit op termijn niet tot een situatie dat, in verhouding tot het nationaal inkomen, de grondeigenaar steeds rijker wordt en de erfpachter steeds armer?		SEBA		

Kunt u uitleggen hoe de vermogensrechtelijke uitkomsten van uw advies in verschillende scenario's voor de erfpachter uitpakken en waarom dit redelijk en acceptabel zou zijn voor de erfpachter?		SEBA		
Op welke wijze u in uw advies heeft voorkomen dat er een onevenredige last ('excessive burden') bij de erfpachter komt te liggen.		SEBA		
Kunnen wij toegang krijgen tot de gegevens van de OZB, niet alleen de gegevens uit Amsterdam, maar ook van andere gemeenten (dit i.v.m. incourant commercieel vastgoed en Amsterdams bezit in andere gemeenten, denk bijvoorbeeld aan erfpachtrechten in Ouder-Amstel en Amstelveen)		Klankbordgroep E&U		
Wat betekent het rapport van de GWC voor de bestaande manier van CHET, moet de procedure nu al worden aangepast (o.a. transparantie van gemeentelijke aanbieding en reductie grondwaarde door deskundigen)?		Klankbordgroep E&U		
Gaan we in de Handleiding grondprijsbepaling 2016 al rekening houden met het rapport van de GWC?		Klankbordgroep E&U		
Voor incourante niet woningen gaat de WOZ uit van de (gecorrigeerde) vervangingswaarde. Is dit makkelijk te bepalen en geeft dit ons een goed beeld van de waarde? Het gaat om 3.000 objecten in Amsterdam (op zich niet heel veel, maar deze objecten vertegenwoordigen in potentie hoge grondwaarden, denk aan de RAI, ARENA etc.)		Klankbordgroep E&U		
Voor niet-woningen is een verbeteringstraject in gang gezet (inzake de WOZ-waarde), betekent dit dat deze waarden moeilijk in te schatten zijn, zo ja, waar ligt dit aan?		Klankbordgroep E&U		
We zijn nu bezig met het maken van Algemene Bepalingen die in principe tot de eeuwigheid kunnen voortduren. De WOZ kan worden aangepast/worden ingetrokken. Hoe gaan we hiermee om in onze Algemene Bepalingen? M.i. moet er een soort van "escape" worden ingebouwd als dit zich voordoet		Klankbordgroep E&U		
Bezwaren tegen woningtaxaties bedragen 1,5 %, bezwaren tegen zakelijk vastgoed bedragen 6%, op het aantal erfpachtrechten zijn dit aanzienlijke aantallen, wat betekent dit in de praktijk?		Klankbordgroep E&U		
Om overstappen aantrekkelijk te maken worden op pagina 77 van het rapport "geconstateerd" dat in de huidige taxatiepraktijk kortingen worden gehanteerd van 40% voor woningen en van 25% voor niet woningen. Er wordt gesuggereerd dat de gemeente bij lagere kortingspercentages minder overstappers zal kunnen verleiden. Ik kan niet zo snel vinden hoe/waar deze percentages worden onderbouwd. Op pagina 37 van het rapport wordt het percentage van 40 bij de waardebepaling CHET deskundigen genoemd ("depreciatie voortdurend gebruik"). Er wordt echter duidelijk aangegeven dat dit percentage niet is onderbouwd		Klankbordgroep E&U		
Indien wij een korting geven op de grondwaarde bij overstap: Zou dit bij commerciële bestemmingen niet kunnen worden gezien als staatssteun? / Hoe gaat de fiscus om met deze korting?		Klankbordgroep E&U		

Uitgaan van WOZ. Klinkt heel leuk. Ben 2 jaar geleden nog bij bijeenkomst geweest met Ombudsman en belastingdienst/taxateurs waarin het ging over de matige kwaliteit van de WOZ-aanslagen in Amsterdam. (10)(2e) was daar ook en was/is bij veel bezwaren betrokken. Inmiddels heeft belastingdienst verbeterslag gemaakt maar wie geeft ons de garantie dat de kwaliteit van de belastingdienst/aanslagen niet weer terugvalt?		Klankbordgroep E&U		
Uitgaan van 2014 met indexering heeft mijn voorkeur. Ga je dat steeds jaren verschuiven dan wordt het bezwaar maken tegen de WOZ (weer) een prooi voor bezwaarmakers/taxateurs omdat er dan mede wat is te halen omdat de erfpacht er immers van afhankelijk wordt.		Klankbordgroep E&U		
Het geven van korting. Prima. Maar er rekening mee houden dat de korting kan betekenen dat we veel geld aan erfpachters (die net hebben afgekocht voor 50-100 jaar) moeten terugbetalen. Het maken van veel voorbeeldcasussen is een must omdat inzichtelijk te maken.		Klankbordgroep E&U		
Kun je schuiven tussen indexcanon en vaste canon (volgens commissie groot voordeel op maat voor je inkomen). Iemand kiest voor vaste canon. Verkoopt woning na 10 jaar aan iemand die aan het begin staat van woon carrière...mag hij /zij dan switchen naar indexcanon? En zo ja hoe zit dat dan financieel?		Klankbordgroep E&U		
Vind het overall een rapport met veel losse eindjes (hoe ga je bv om met commerciële rechten, hoe uitvoerbaar is meten van veroudering woning en hoe ga je bv om met bestemmingswijzigingen). De datakwaliteit op orde hebben en houden (en daar ruim de tijd voor nemen) is nog een dingetje.		Klankbordgroep E&U		
De Grondwaardewaarde Commissie adviseert onder meer om de WOZ-waarde als gegeven/factor voor de waarde bepaling van de grond bij eeuwigdurend erfpacht te gebruiken. Mocht het advies overgenomen wordt, houd dan rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10 tot 30 duizend euro's lager uitvalt dan de feitelijke marktwaarde die wij momenteel als factor gebruiken bij het bepalen van de waarde van de grond.		Klankbordgroep E&U		
Hoe bepaal je de grondwaarde? Let op: hoe objectief is WOZ-waarde? Acceptatie van WOZ is immers niet hetzelfde als kwaliteit. Mensen kunnen ook geen bezwaar maken omdat acceptatie voor hen voordeliger is. En ook als WOZ laag is, maak je geen bezwaar.		Collega's erfpachters		
Het is beter om te wachten met het vaststellen van de ijkdatum dan te gaan voor 2014. Juist door erfpachters de mogelijkheid te geven bezwaar maken te tegen de WOZ-waarde, kan het draagvlak voor het gebruik daarvan worden vergroot.		Ambtenarenpanel erfpachters		
2014 is een objectieve startwaarde; dat is ook wat waard.		Ambtenarenpanel erfpachters		
WOZ kan wèl de maatstaf zijn; is sinds 2008 met 15 à 20 procent naar beneden gegaan; is geen slecht uitgangspunt.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Grondwaarde zou van huis tot huis niet moeten verschillen; niet onder een huis verder meer of minder waard zijn.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Op de grondwaarde voor eigen grond moet een afslag voor erfpacht.		Ambtenarenpanel erfpachters		
In canonpercentages zit grote bandbreedte. Dat is belangrijk te bedenken bij het maken van rekenvoorbeelden.		Ambtenarenpanel erfpachters		

Bij de overstap moet de financiële lasten niet te veel stijgen.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Let op: wat gebeurt er als je eeuwig hebt afgekocht en stelsel verandert opnieuw?		Ambtenarenpanel erfpachters		
Onze huidige methode is ook niet perfect. Dus moet je kijken op welke punten het systeem in dit advies wel of niet ok is.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Let op: wat betekent het voor verhuurders en dus voor de huurders die zij hebben?		Ambtenarenpanel erfpachters		
Overwaarde op een pand wordt zichtbaar.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Hoe zit het met de fiscaliteit voor erfpachters?		Ambtenarenpanel erfpachters		
Pas op voor badkamerboete; het ene huis is beter bijgehouden dan het andere. Het zou onterecht zijn als het beter onderhouden huis een hogere grondwaarde krijgt.		Ambtenarenpanel erfpachters		
In navolging van de vorige: er kan veel discussie ontstaan over de gebruikte opstalwaarde.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Positief: aandacht voor transparantie.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Kan burger straks een goede keuze maken aan de hand van de begrijpbaarheid van het nieuwe systeem?		Ambtenarenpanel erfpachters		
Let op transparantie maar ook op: uitvoerbaarheid.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Leg goed uit, hoe eeuwigdurende afkoop werkt. Er kan een gevoel ontstaan dat canon betalen duurder is dan afkoop.		Ambtenarenpanel erfpachters		
Wat is het verschil tussen de residuele grondwaarde en onze methode? .	Wij gaan niet uit van WOZ en niet op object niveau maar van genormeerde stichtingskosten uit. Het advies is specifieker	Ambtenarenpanel erfpachters		
Waar zit de locatiewaarde; in de grond of in de opstal?	In de grondwaarde.	Ambtenarenpanel erfpachters		
Als in advies over bouwkosten wordt gesproken, gaat het echt om de feitelijke kosten?	Ja.	Ambtenarenpanel erfpachters		

De voorstellen van de commissie kunnen nooit voor iedereen gelijk gelden, omdat je mensen hebt die duur hebben gekocht en inmiddels of binnenkort met een canonherziening zijn of worden geconfronteerd en mensen die al lange tijd geleden gebouwd hebben en het voordeel hebben van een van een lage oude nominale canon.		Amsterdam.nl		Los van het onjuiste gebruik van de juridische begrippen (woningen op erfpachtgrond zijn erfpachtrechten; door natrekking is de gemeente ook eigenaar van d opstallen. Bij opstalrecht blijft de opstalhouder wel eigenaar!). Inderdaad is de waarde van een erfpachtrecht soms een veelvoud van de opstalwaarde, met name als het om oude uitgiften gaat met het in het verre verleden vastgestelde nominale canon. Ik ken rechten die meer dan 10 x de oorspronkelijke bouwkosten opbrengen. Oorzaak: lage canon. De pijn zit bij dan bij de nieuwe eigenaar(erfpachter bestaat juridisch niet; wel eigenaar van een erfpachtrecht!) die een vermogen heeft getaald en kort daarna met een canonherziening wordt geconfronteerd. Daarom kunnen de voorstellen van de commissie nooit voor iedereen gelijk gelden: Je hebt mensen die duur hebben gekocht en inmiddels of binnenkort met een canonherziening zijn of worden geconfronteerde en mensen die al lange tijd geleden gebouwd hebben en het voordeel hebben van een van een lage oude nominale canon. Er zijn nog rechten waarvan de canon vóór 1966 is nog 25 jaar nominaal gelijk blijven. Economisch gezien overigens is de waarde van een erfpacht niet correct te splitsen in grond en opstal. Je kunt wel praktische oplossingen bedenken zoals de commissie doet, maar geven niet in alle gevallen een goed resultaat.
Economisch gezien is de waarde van een erfpacht niet correct te splitsen in grond en opstal.		Amsterdam.nl		
Waarom kiest de gemeente voor een extreem middel als eeuwigdurende erfpacht en niet voor het vastleggen van de canon voor de komende 100 jaar - dat evenveel zekerheid zou moeten geven voor een bank?		Amsterdam.nl		Waarom kiest de gemeente voor zo een extreem middel als eeuwigdurende erfpacht? Dit maakt het zeer lastig om op de lange termijn beleid te wijzigen? Een veel simpelere oplossing is het erfpacht vastleggen voor 50 jaar, en alvast te bepalen wat de vergoeding is na deze 50 jaar. Dan staan de kosten altijd vast voor de kommende 50 tot 100 jaar, genoeg voor een bank lijkt mij.
Kan ik pas aan het einde van mijn tijdvak een wijziging verwachten?		Amsterdam.nl		Hm ik snap het nog niet. Ik heb een appartement met afgekochte erfpacht tot 2058. Betekent dit dat ik pas dan een wijziging kan verwachten voor deze woning? Ja toch?

		Telegraaf		Telegraaf journalist (10)(2e) PvdA-pacht Tegenpool In het stadhuis wordt druk gewerkt aan de introductie van vrije keuze in het erfpachtstelsel. Als laatste gemeente in Nederland, de verzuchting 'eindelijk' is dus wel op z'n plaats. Wilt u blijven pachten, of wilt u na betaling van nog één fors bedrag de grond onder uw huis vrijkopen? Vanaf 2016 kan het. Het is de belangrijkste verandering die coalitiepartijen D66, VVD en SP aan het doorvoeren zijn. Dit baart oppositiepartij PvdA - knijp even in uw arm - grote zorgen. Want de PvdA houdt van de erfpacht als grondbelasting die jaarlijks 90 miljoen euro afroomt bij de huizenbezitters. Op het voorjaarscongres heeft jongerenafdeling JS de Amsterdamse PvdA dan ook opgedragen om 'offensief' te werk te gaan in de 'bestrijding' van de erfpachthervorming. Diplomatieke taal voor: 'ga er met gestrekt been in'. Dit baart oppositiepartij PvdA - knijp even in uw arm - grote zorgen. Want de PvdA houdt van de erfpacht als grondbelasting die jaarlijks 90 miljoen euro afroomt bij de huizenbezitters. Op het voorjaarscongres heeft jongerenafdeling JS de Amsterdamse PvdA dan ook opgedragen om 'offensief' te werk te gaan in de
		Ondernemerspanel ((10)(2e) (10)(2e) , advocaat)		Onduidelijkheid over grondwaarde advies erfpacht Amsterdam De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht heeft in mijn visie niet veel nieuws gebracht. De keuze voor de residuele grondwaarde methode is niet nieuw. Ook het gebruiken van WOZ taxaties bij erfpacht is al toegepast door Staatsbosbeheer en bijvoorbeeld Hoogheemraadschappen. Dat heeft ook de nodige kritiek opgeleverd. Het zou toch een goed moment geweest zijn dat nu daadwerkelijk een erfpachtmethode voor taxatie van grondwaarde bij erfpacht bedacht zou zijn die wetenschappelijk ook gefundeerd is. Het rapport is eigenlijk meer van hetzelfde wat ook in heel veel andere rapporten van commissies staat, en dat is natuurlijk jammer. Erfpacht is geen belasting Het is dan ook navrant om van 'een hoge acceptatiegraad" te spreken bij WOZ taxaties. Uit het feit dat mensen hun belasting betalen kan je niet afleiden dat hier sprake is van een goede methode. Dat is geen zuivere redenering. Zo wordt erfpacht geschaard onder het 'noodzakelijk kwaad van belastingen'. Die ongewenste beeldvorming voorkom je door een volledig eigen erfpachtmethode voor grondwaarde te ontwikkelen die ook wetenschappelijk waterproof is.