01249

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) ten
Sent: Tue 8/16/2016 1:45:09 PM
Subject: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam
Received: Tue 8/16/2016 1:45:11 PM

Dank je wel voor je volledige en zorgvuldige aanvullingen!!

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 16 augustus 2016 14:31
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Hoi (10)(2e),

Met gemarkeerd mijn opmerkingen en suggesties.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: donderdag 11 augustus 2016 18:00
Aan: (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Zie hieronder mijn antwoorden. Lezen jullie nog even mee of dit klopt, want mijn juridische erfpachtjargon is wat kort door de bocht.
Vraag 1 moet ik nog doen, maar nu borreltijd dus die doe ik later.

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 4 augustus 2016 12:18
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Dag (10)(2e),
Welkom terug! Hieronder enkele vragen van meneer (10)(2e) waar wij aan deze tafel niet helemaal uitkomen.
Wil jij hier naar kijken?
Idee is om dit maandag ook even in het kernteam te bespreken.
Meneer (10)(2e) heeft in ieder geval een ontvangstbevestiging gehad met de uitleg dat we door vakantie meer tijd nodig hebben voor het inhoudelijke antwoord.
Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Senior communicatieadviseur
Vernieuwing Erfpachtstelsel
Gemeente Amsterdam
M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl
Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
Verzonden: woensdag 3 augustus 2016 23:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Fwd: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam

Geachte Mevrouw (10)(2e) en heer (10)(2e),
wegens afwezigheid van heer (10)(2e) (10)(2e) zend ik op zijn aanwijzingen onze vragen aan u door.
met vrgr (10)(2e)

01249

Van: (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 3 augustus 2016 22:57
Onderwerp: Andere vragen over erfpacht HERZIENING in Amsterdam
Aan: Erfpacht <(10)(2e)@amsterdam.nl>, (10)(2e)@amsterdam.nl

Aan Bureau Erfpacht Amsterdam,

LS.

Via 14020 heb ik – namens meerdere personen - over zaken rond de erfpachtherziening meerdere vragen aan u en ik zal uw antwoorden op prijs stellen. Mocht ik iets verkeerd begrijpen dan verzoek ik u om correctie(s), waarvoor vast dank. Tevens verzoek ik om een ontvangstbevestiging.

Het lijkt me overigens nuttig en nodig indien u dergelijke vragen met uw (actueel te houden) antwoorden op uw website zet, alwaar ik deze gevraagde informatie niet kon vinden.

Er is een erfpachtstelselherziening gaande met nieuwe Algemene Bepalingen (AB) 2016 / 2017, nieuwe grondwaardebepaling, nieuwe canonpercentage bepaling, en nieuwe indexeringsmethode. Tot nu toe gaan de discussies vooral over hoe, hoeveel en wanneer.

Bij het aanbod van de erfverpachter (2017) komen er twee keuzes: keuze I en keuze II. Keuze I is tussen **blijven op het lopende erfpachtcontract** of **overstappen** naar het nieuwe contract. Na de keuze voor overstappen komt Keuze II tussen **éénmalig een groot bedrag betalen** of **jaarlijks geïndexeerd canon** betalen tot het einde van het nieuwe tijdvak.

Het kan belangrijk zijn om er voor te kiezen een paar jaar te wachten met onderhoud en / of verbeteren van de woning tot het aanbod van de erfverpachter waarna de twee keuzen volgen. Dat is wanneer daarna immers onderhoud en verbetering geen invloed meer uitoefenen op canon, afkoop of blijven op het oude contract. Met deze kennis kan je als burger en erfpachter beter eigen persoonlijk financieel verantwoord beleid voeren. Of zien we dit verkeerd?

Onze vragen zijn:

Vooraf: Het onderscheid dat u maakt tussen gemeente en erfverpachter heeft naar ik aanneem betrekking op × de publiekrechtelijke verhouding met de gemeente als overheid en × de privaatrechtelijke verhouding met de gemeente als erfverpachter. Over de gemeente in haar publiekrechtelijke rol als vergunningverlener en subsidiegever kan ik in algemene zin slechts constateren, dat de gemeente als erfverpachter nooit toestemming zal verlenen voor aanpassingen van een erfpachtrecht die niet met het publiekrecht verenigbaar zijn of waarvoor geen (omgevings)vergunning kan worden afgegeven. In mijn beantwoording van uw vragen ga ik in de regel uit van de gemeente als erfverpachter.

1. Wat is de invloed van de erfpachtstelselherziening op uw beleid voor woning onderhoud en uw beleid voor woning verbetering? Welke eventuele verschillen zijn er hierbij tussen het lopende contract houden of overstappen naar het nieuwe contract?
   De stelselwijziging op zichzelf heeft geen gevolgen voor onderhoud aan of verbetering van uw woning.(zie ook antwoord op uw vraag 2) In grote lijnen is de omgang met door de erfpachter gewenste inhoudelijke wijzigingen van zijn erfpachtrecht gelijk. Voor dergelijke wijzigingen is de privaatrechtelijk toestemming van de gemeente vereist. Als de gemeente toestemming verleent, dan kan zij daaraan een herziening van de canon verbinden. Voor vergroting van een woning op het erfpachtperceel zijn wel verschillen.
   - ∀ In het eeuwigdurend stelsel is geen canonverhoging verbonden aan de toestemming tot woninguitbreiding door een erfpachter-bewoner mits het woningaantal ongewijzigd blijft en de woning tenminste 4 jaar bewoond is.
   - ∀ Voor voortdurende erfpachtrechten geldt dat alleen aan uitbreidingen tot 100% van de vloeroppervlakte gedurende het lopende erfpachttijdvak geen canonverhoging verbonden is. Bij een grotere uitbreiding wordt de canon voor het meerdere boven 100% aangepast. Bij de canonherziening aan het einde van het lopende erfpachttijdvak zal de canon worden gebaseerd op de dan bestaande, vergrootte woning.
2. Zijn voor die verbeteringen speciale toestemming(en) nodig van Gemeente of van erfverpachter of beide? Welke verschillen zijn er in toestemmingsbeleid bij de oude ABs en die met de AB 2016 / 2017?
   Voor verbetering van uw vastgoedobject is geen toestemming van gemeente nodig, mits de verbetering niet vergunningplichtig is en/of niet leidt tot een bestemmingswijziging of uitbreiding in geval van niet-woonvastgoed. Indien er sprake is van een bestemmingswijziging of uitbreiding bij niet-woonvastgoed kan dit leiden tot een aanpassing van de erfpachtakte en canon/afkoopsom. HN: vergunningplicht zit in het publiekrecht. Voor vergunningsplichtige wijzigingen is de vergunbaarheid weliswaar een vereist voor wijziging van het erfpachtrecht, maar inhoudelijk staat het daarvan los. Voorstel:
   Voor verbetering van een woning is in principe geen toestemming van de gemeente nodig; dat geldt zowel in het voortdurende als het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Eveneens in beide stelsels is wel toestemming van de gemeente vereist als de verbetering ook een wijziging van het erfpachtrecht inhoudt. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een verandering van de bestemming, het gebruik of verandering van de vloeroppervlakte (zie voor dit laatste het antwoord onder vraag 1).
3. Veranderen na die woningverbeteringen uw aanbod voor keuze I en de gevolgen bij het kiezen voor overstappen. Anders gesteld, verandert dan de prijs voor in eens betalen (= eenmalige afkoop) of voor de nieuwe canon (geïndexeerd) die men blijft betalen?

Voorbeelden. Laten we aannemen dat ik voor 15000 euro de woning in 2016 een goede onderhoudsbeurt geef. Dan kan dit al invloed hebben op de waarde van de woning (WOZ). Hoe verandert de waarde van de grond en dan de canon of de eenmalige afkoop? En als ik het huis voor 50000 euro verbeter, hoe verandert dit de waarde van de woning / WOZ waarde, én de waarde van de grond én daarop de canon, en hoe zit dit met de afkoop. Dit is van betekenis bij de keuze tussen nu of later – een tijd na uw aanbod bv. 2019 -

de woning te onderhouden resp. te verbeteren. Als nu verbeteren leidt tot hogere lasten is dat reden om even pas op de plaats te maken. Of is dit verkeerd gezien?
Het voorstel dat er nu ligt, en nog niet bestuurlijk is vastgesteld, stelt dat de erfpachtgrondwaarde en daarmee de canon/afkoopsom op het moment van overstap naar het eeuwigdurende stelsel wordent afgeleid van de WOZ-waarde en is daarnaast afhankelijk van het dan geldende canonpercentage. Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel is op vrijwillige basis en een erfpachter mag kiezen of en op welk moment hij overstapt naar het eeuwigdurende stelsel. Aspecten die leiden tot een WOZ-waardeverandering (onderhoud, verbeteringen, marktontwikkelingen e.d.) zijn dus deels van invloed op de hoogte van de canon/afkoopsom en erfpachters doen er verstandig aan deze aspecten en mee te nemen in hun beslissing om al dan niet over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Deze en meer grondslagen staan al in de raadsvoordracht; voorstel:
In de raadsvoordracht van > (zie bijlage) heeft het college als de uitgangspunten voor de mede in overleg met stakeholders uit te werken overstapregeling geformuleerd. In dit kader verwijs ik u meer specifiek naar blz. 40 onder c. en f.. Daarin staat onder c.: "De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. [..]" en onder f.: "De gemeente de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting zal geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. [..]".
Voor zover woningverbetering inderdaad tot een verhoging van de marktwaarde leidt, dan leidt die bij toepassing van deze uitgangspunten ten opzichte van de niet verbeterde woning eveneens tot een hogere WOZ-waarde en bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht tot een hogere canon en afkoopsom. Bij een voorgenomen woningverbetering en een voorgenomen overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het raadzaam dit in uw overwegingen te betrekken. Volledigheidshalve maak ik u er op attent, dat bij uitstel van overstap de andere variabelen gewijzigd kunnen zijn door veranderingen van bijvoorbeeld het canonpercentage en marktontwikkelingen die autonoom tot een verandering van de WOZ-waarde leiden. Bij uitstel van woningverbetering speelt dat uiteraard niet.
Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat de overstapregeling nog uitgewerkt en door het bestuur moet worden vastgesteld.

4. Veranderen de mogelijkheden en kosten qua gemeentelijke vergunningen om de woning te verbeteren? En in hoeverre kan de gemeente Amsterdam bewoners dwingen de woning op erfpacht te onderhouden? En te verbeteren?
Dit valt onder Bouw- en Woningtoezicht. ~~Het erfpachtbeleid voor eeuwigdurende erfpacht schrijft hierover niets voor.~~ Op grond van de erfpachtvoorwaarden is de erfpachter in zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel verplicht de opstallen in stand te houden. En wel op een zodanige manier, dat deze geschikt zijn voor de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik. Er van uitgaande dat aan deze basiskwaliteit is voldaan, is er in de erfpachtvoorwaarden geen grond voor het opleggen van verdergaande maatregelen tot onderhoud of verbetering. Hoewel de erfpachtvoorwaarden de gemeente de mogelijkheid geven privaatrechtelijk op te treden ligt de handhaving in de praktijk bij inspecteur van Bouw en Woningtoezicht.
5. In het verleden kwam het voor (de dakkapellenkwestie in Sloten) dat na verbeteren van de woning er een flinke erfpacht naheffing kwam, zodat de woningverbetering in feite twee keer zo duur werd. Hoe wordt het beleid op deze punten in het nieuwe stelsel?
In het voortdurende stelsel gold in het verleden dat een uitbreiding van de vloeroppervlakte leidde tot een aanpassing (verhoging) van de canon/afkoopsom. Dit is later voor woonerfpachters veranderd in elke uitbreiding groter dan 100% van~~het recht~~ de vloeroppervlakte. In het eeuwigdurende stelsel mogen~~woon~~erfpachter-bewoners onbeperkt uitbreiden zonder dat dit leidt tot een aanpassing van de canon/afkoopsom (zie ook antwoord op vraag 1). Woningverbeteringen zonder effect voor de oppervlakte of bestemming hebben in het voortdurende stelsel geen effect op hoogte van de canon/afkoopsom.
6. Voorts vragen we hoe u – van uit Bureau Erfpacht - voor de WOZ-waardebepaling de Gemeentelijke Dienst Belastingen Amsterdam van gegevens voorzag en gaat voorzien. Welk verschil maakt het uit tussen blijven op het oude contract en overstappen (keuze I); en na overstap tussen afkoop en jaarlijks canon betalen (keuze II)? Sedert wanneer golden de huidige regels. Wanneer gaan de nieuwe regels hier in: op het zelfde moment of wordt gewacht hoe de markt reageert? Krijgt een erfpachter apart uw WOZ bericht over de betreffende woning hierover? Mocht u niet deze WOZ waarden doorgeven, dan vernemen we gaarne wie van Gemeente Amsterdam dat wel doet. Eventueel wilt u zo vriendelijke zijn deze vraag naar hen door te zenden? Dit geldt ook punt 7.
Ik snap niet zo goed wat hij bedoeld en zie ook geen punt 7.HN: hernummerd, waardoor er weer een 7 is. is
De wettelijke grondslag van de WOZ-waardering en de daarvoor benodigde verzameling van marktgegevens ligt vast in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ); met name in de hoofdstukken III (waardebepaling) en VI (gegevensbeheer). De dienst Belastingen Gemeente Amsterdam heeft hierin op grond van de wet een zelfstandige taak, die gegeven de grondslagen van waardebepaling onafhankelijk is van de afdeling Erfpacht en Uitgifte. Die onafhankelijkheid wijzigt niet met de invoering van het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Met betrekking tot overige deelvragen kan ik u nog geen antwoord geven gelet op de uitwerkingsfase van de overstapregeling waarin we ons nu bevinden. Nadat het college de overstapregeling in concept voor inspraak heeft vrijgegeven, moet u deze antwoorden uit de inspraakdocumenten af kunnen leiden.
7. Heeft de korting of correctie die bij het aanbod komt, invloed op de WOZ waarde? En blijft de korting / correctie of wijzigt die per jaar?
De WOZ-waarde gaat uit van de wetsfictie van volle en onbezwaarde eigendom (Wet WOZ artikel 7 lid 2 luidt: "De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in

gebruik zou kunnen nemen.”). De korting wordt(conform de raadsvoordracht van de WOZ-waarde af te leiden) gegeven over de erfpachtgrondwaardeenis daarmee niet van invloed op de WOZ-waardering; marktontwikkelingen uiteraard wel. De hoogte van de korting en de of deze al dan niet in de loop der tijd wijzigt is nog niet bekend.

Wij zullen uw antwoorden op prijs stellen. En herhalen dat het goed is deze informatie op uw website te zetten en actueel te houden. En danken u vast er voor.

Met vriendelijke groeten,

(10)(2e) (10)(2e) @gmail.com