Gemeente Amsterdam

Overzicht binnen gekomen reacties consultatieronde concept Startdocument

Inleiding

In deze notitie zijn alle binnengekomen reacties uit de consultatierond van het concept Startdocument (collegebesluit 18 november 2014) die zijn binnengekomen verzameld. Per reactie is aangegeven op welke wijze de gemeente hier in de verdere uitwerking van het stelsel mee om gaat. Soms heeft het tot aanpassingen van het startdocument geleidt, soms zal het bij de verdere uitwerking worden betrokken. Het overzicht van de reacties wordt niet bestuurlijk vastgesteld maar wordt gebruikt als naslagwerk voor het Bestuurlijk Team en het team Vernieuwing Erfpachtstelsel.

Dit overzicht is gebruikt als basis voor de Nota van Bevindingen die ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd bij de vaststelling van het Startdocument.

	Consultatiereacties (vragen en opmerkingen)	Antwoorden en/of wijze van verwerking	Ingebracht door	pagina en alinea nota van bevindingen
1	Wat is eeuwigdurende erfpacht?	Veel grond in de gemeente Amsterdam is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand dat door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, betaalt de erfpachter een vergoeding voor het gebruik van de grond.. De gemeente blijft eigenaar van de grond. De gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht Nu heeft Amsterdam voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten gelden 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over de vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Daarnaast gelden de nieuwste Algemene Bepalingen (spelregels) in het nieuwe tijdvak. Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon wordt afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanneer bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.	klantenpanel	6, 1.1
2	Wat gebeurt er als je je huis verkoopt en je eeuwigdurende erfpacht hebt?	Er zijn voor het erfpachtrecht privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de erfpachter en de gemeente. Bij de verkoop van het erfpachtrecht gaan deze afspraken over naar de nieuwe erfpachter. Als de erfpachter de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter. Als de erfpachter de canon jaarlijks betaalt , zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).	klantenpanel	7, 1.1

3	Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot erfpacht in het algemeen en de vernieuwing in het bijzonder? Heeft de gemeente een doelstelling ten aanzien van het aantal overstappers?	Het huidige systeem zorgt voor te grote verrassingen aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak kunnen plotseling stijgen. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten. Hypotheekverstrekking kan hierdoor aan het einde van een tijdvak lastig zijn. De belangrijkste doelstelling van de gemeente is om met de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel een einde te maken aan de canonherzieningen einde tijdvak. De gemeente heeft geen doelstellingen ten aanzien van het aantal overstappers die vanuit het huidige stelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel overstappen. Op basis van de uitwerking van het stelsel en het advies van de grondwaardecommissie zal de gemeente wel een inschatting maken van het aantal overstappers.	klantenpanel	7, 1.1
4	Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?	In het concept Startdocument is deze variant niet opgenomen. Onder het eeuwigdurende stelsel zal canonbetaling en afkoop mogelijk zijn. Ook zal maandelijkse betaling van de canon mogelijk zijn, zoals door veel erfpachters gewenst. In het Startdocument wordt onderzocht of een betalingsvariant die voorziet in het in termijnen betalen van afkoop een mogelijkheid is, zodat meer erfpachters de mogelijkheid krijgen om af te kopen	VEH, Gemeenteraad	2.2
5	Tegen welke prijs er kan worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?	De gemeente gaat er vanuit dat de waarde van eeuwigdurend erfpachtrecht tussen vol eigendom en een voortdurend erfpacht in zal zitten. De prijsbepaling van een eeuwigdurend erfpachtrecht en het verschil met een voortdurend erfpachtrecht is belangrijk. De waardebepaling moet objectief zijn, transparant en houdbaar voor de toekomst. Het moet zo zijn dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen. Niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters wel zullen verschillen. Om deze redenen heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen bij een driekoppige grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten, de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop huidige erfpachtrechten kunnen worden verrekend naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten (zoals bijvoorbeeld vooruitbetaalde afkoop) maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen. Canonbetaling betreft de	VEH SEBA Klantpanel Ambtelijke klankbordgroep	3, 2.2

		vergoeding voor het gebruik van de grond.		
6	Met de afschaffing van het stelsel komen er eeuwigdurend jaarlijks (vooral op de langere termijn) tientallen miljoenen euro's minder beschikbaar voor de gemeentebegroting. Hoe gaan de Amsterdammers dit merken in de voorzieningen? Gaan de belastingen omhoog?	Op dit moment kan niet worden gezegd of en hoe groot de financiële consequenties van de begroting zijn. De eerste stap is om het stelsel uit te werken. Als er duidelijkheid over het stelsel is en het advies van de grondwaardecommissie is uitgebracht kunnen de financiële effecten in beeld worden gebracht. Het college zal bij de besluitvorming over het stelsel de financiële effecten voor gemeente voor de komende 10 jaar in beeld brengen. Tevens zal het college een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven.	Gemeenteraad (de heer 5.1.2e	3.1
7	In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn?	Het uitgangspunt is dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de korte termijn geen financiële nadelige effecten zal hebben. Het financiële model wordt zo ingericht om de effecten voor de komende 10 jaar in beeld te kunnen brengen. Op korte termijn zal er waarschijnlijk een positief saldo ontstaan in verband met het verwachte waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Lange termijn (motie 1263) Het college voert de motie uit en zal een financiële beschouwing maken waarin de effecten voor de langere termijn worden beschreven. De financiële effecten kunnen in beeld worden gebracht op het moment dat het stelsel is uitgewerkt en het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is. In het Startdocument wordt nader aangegeven op welke wijze en wanneer in het proces, een beschouwing over de effecten voor de langere termijn wordt uitgewerkt, naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar.	Gemeenteraad (de heer 5.1.2e	3,1
8	Hoe wordt er omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming? Momenteel wordt er alleen bij een meerwaarde afgerekend en wordt er bij een laagwaardigere bestemming geen geld teruggegeven maar kan het tijdvak verlengd worden. Hoe wordt dit vorm gegeven bij het eeuwigdurende stelsel? Grijp het moment aan om transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren met erfpacht.	Dit punt is onderwerp van de komende uitwerking en komt terug bij de verdere uitwerking van de overstapregeling. De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en een overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Dit beleid zal de komende periode worden uitgewerkt en worden betrokken bij de besluitvorming over de overstapregeling. Bij het opstellen van dit beleid worden de laatste ontwikkelingen op het gebied van transformatie en het effect van eeuwigdurende erfpacht op de transformatieopgave meegenomen. Ook wordt bij het opstellen van het beleid gekeken hoe wordt omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming.	Vastgoedprofessionals	4.3
9	Wat is verschil met eigendom? Gemeente blijft	Er zijn drie verschillen:	vragen website	

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

		verschuldigde BTW van 21%. De Amsterdamse, mede op de Europese BTW-richtlijn gebaseerde uitvoeringspraktijk is reeds in lijn met de voorgestelde wetgeving. Voor de grondwaarde in Amsterdam heeft deze maatregel dan ook geen effect. De grondwaardecommissie zal in haar advies de fiscale behandeling van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel meenemen.		
12	Ben je verplicht om over te stappen? En krijg je dan net als bij de vorige wijziging waarmee we te maken hadden ook weer de belastingdienst op bezoek die weer een graantje mee komt pikken?	Tussentijds overstappen naar het nieuwe stelsel is geheel vrijwillig, een erfpachter kan zelf kiezen of zij op het aanbod van de gemeente in gaat. In het huidige stelsel is overstappen aan het einde van een tijdvak naar de nieuwste algemene bepalingen verplicht. De gemeente zal een erfpachter bij het einde van het voortdurende tijdvak een aanbod doen voor de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. De fiscale consequenties worden nog onderzocht, in januari start de gemeente het gesprek met de rijksbelastingdienst.	vragen website	
13	Kunt u mij laten weten of het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen?	Eeuwigdurende afkoop is mogelijk op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Op dit moment is dat nog niet mogelijk. Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Op het moment dat de overstapregeling gereed zal zijn, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen.. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. De gemeente beheert 250.000 contracten en het zal niet mogelijk zijn deze in één keer allemaal om te zetten naar het nieuwe stelsel.	vragen e-mail	
14	Mocht ik mijn canon van 50 jaar die nog 20 jaar duurt om willen zetten naar eeuwigdurende erfpacht, wat zijn hier dan de kosten van? Is er een rekenmodule, zodat ik inzicht kan krijgen waar ik financieel rekening mee kan houden.	De eerste stap is het advies van de grondwaardecommissie, dit advies wordt eind april verwacht. Vervolgens zal een rekenmodule worden ingericht waarmee de individuele financiële consequenties zichtbaar kunnen worden gemaakt.	vragen e-mail	
15	Momenteel ben ik in onderhandeling om het bloot eigendom in bezit te krijgen voor mijn woning waar nu nog particuliere erfpacht op rust. De erfverpachter biedt dit mij aan voor 22x de jaarcanon. Ik heb begrepen dat de gemeente vanaf de zomer 2016 aanbiedt om gemeentelijke erfpacht voor altijd af te kopen. Hier is een rekenmodule	De eerste stap is het advies van de grondwaardecommissie, dit advies wordt eind april verwacht. Vervolgens zal een rekenmodule worden ingericht waarmee de individuele financiële consequenties zichtbaar kunnen worden gemaakt. Dit geldt voor gemeentelijke erfpacht. De gemeente staat buiten de rechtsverhouding tussen particuliere erfpachters en particuliere erfverpachters.	vragen e-mail	

	voor van toepassing. Daar kan ik verder niets over vinden op uw website. Om te bepalen of bovenstaand aanbod gunstig voor mij is of niet, zou ik graag inzicht krijgen in de rekenmodule die de gemeente hanteert. Kunt u mij daar meer informatie over verschaffen?			
16	Sinds 1986 bewoon in een woonark in Amsterdam Noord (Nieuwendammerdijk 342) en vanaf begin jaren '90 huur ik een stuk grond, grenzend aan mijn ark, van het stadsdeel Amsterdam Noord. Mijn vraag is: komen huurders van gemeentegrond in aanmerking voor het nieuwe erfpachtsysteem m.i.v. 2016 ?	Of de grond grenzend aan de woonark omgezet kan worden van huur naar eeuwigdurende erfpacht, wordt bepaald door beleid van het stadsdeel.	vragen e-mail	
18	Is het mogelijk niet de gehele erfpacht af te kopen maar jaarlijks canon te betalen? Zo ja, wat zou de kavelprijs dan zijn en de jaarlijkse canon? Is het mogelijk om -gezien alle verachte wijzigingen tav erfpacht- onze erfpacht afkoop om te zetten naar een jaarlijks canon?	In zijn algemeenheid geldt dat de erfpachter bij de ingang van een erfpachtcontract kan kiezen voor canon of afkoop. De erfpachter kan tussentijds altijd overstappen van canon betaling naar afkoop maar terug van afkoop naar canon betaling kan niet.	vragen e-mail	
19	Wanneer is de verwachting dat het nieuwe erfpachtstel wordt ingevoerd. Is het raadzaam om de levering tot dat moment uit te stellen?	Er is geen reden om een levering uit te stellen. De verwachting is dat de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel mogelijk zijn in de zomer van 2016. U kunt vanuit het voortdurende erfpachtstelsel altijd overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. , indien de overstapregeling gereed is. Die situatie is gelijk voor alle erfpachters en er is geen voor- of nadeel aan directe eeuwigdurende erfpacht of het overstappen vanuit het eeuwigdurende stelsel. Het heeft geen zin een levering uit te stellen omdat de leveringsdatum los staat van de mogelijk tot overstappen.	vragen e-mail	
20	Wat is het verschil tussen de bruto en netto erfpachtinkomsten, ligt er wetgeving onder de wijze waarop de inkomsten worden besteed, wat is "rekenwinst treasury".	De bruto-erfpachtinkomsten zijn alle canons en afkoopsommen die de Gemeente in één jaar ontvangt via het erfpachtstelsel. Hier gaan de kosten vanaf, en ook de schuldaflossing (want het gemeentelijke erfpachtbezit is voor een deel met leningen gefinancierd). Deze kosten zijn:	klantenpanel	

		- uitvoeringskosten - rentebetalingen - schuldaflossing Er is geen wetgeving over de verdeling van erfpachtinkomsten; dit valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad.		
21	Wat gaat het nieuwe stelsel betekenen voor mijn woonlasten en waarom heeft de gemeente niet tot doel dat het nieuwe stelsel zou moeten leiden tot lagere woonlasten?	De gemeente begrijpt dat de woonlasten voor erfpachters van belang zijn. De interventie die de gemeente met het nieuwe eeuwigdurende stelsel wil doen is dat er geen canonherzieningen meer plaats vinden waardoor het erfpachtstelsel geen onverwachte woonlaststijgingen met zich mee brengt (bij gelijkblijvend gebruik en – in geval van commercieel vastgoed- gelijkblijvend volume). De grondwaarde moet worden bepaald op basis van de werkelijke waarde van de grond, de afkoop en canon volgen hier vervolgens uit. Als er sprake is (en de gemeente verwacht dat) van waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht dan zal dit waardeverschil worden verrekend. De gemeente stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie in om hierover te adviseren. De woonlasten volgen uit de woningprijs (en hypotheekrente) die de koper/erfpachter heeft betaald op het moment van aankoop van de woning. De woningprijs wordt primair bepaalt door de markt (vraag & aanbod). De gemeente kan en wil hier geen invloed op uitoefenen.	klantenpanel	
22	Wat doet het bestuur als de verwachting dat eeuwigdurende erfpacht goedkoper is dan koop niet waar blijkt te zijn?	Deze vraag kan in dit stadium nog niet worden beantwoord. Eerst is het van belang dat er een deskundig advies komt over de waarde van eeuwigdurend erfpacht. Dit advies wordt vervolgens onderwerp van gesprek waarna college en vervolgens gemeenteraad een besluit nemen over de manier waarop dit advies in het nieuwe stelsel wordt verwerkt.	klantenpanel	
23	Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt?	Het college heeft de volle overtuiging dat de commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid zal waarmaken. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen.	klantenpanel	
24	Komt er een deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente te toetsen?	Hierover heeft de gemeente zich nog geen beeld gevormd, in de uitwerking van het stelsel zal dit punt wel aan de orde komen.	klantenpanel	

25	Kan het beschikbaar stellen van een rekenmodule voor erfpachters om inzicht te krijgen in de financiële effecten van een overstap naar het eeuwigdurende stelsel leiden tot beïnvloeding van de woningmarkt omdat iedereen dan over informatie van individuele woningen beschikt?	Iedereen krijgt de beschikking over deze module en iedereen kan die voor zichzelf met de eigen informatie vullen. Het is niet zo dat privacy gevoelige informatie voor anderen beschikbaar komt	klantenpanel	
26	Komt er een herhaling van de klantenpanel bijeenkomst in een later stadium, nadat meer bekend is over de grondwaardecommissie?	De gemeente zal het klantenpanel gedurende de komende periode van uitwerking een aantal keren uitnodigen om vraagstukken en/of tussenresultaten met elkaar te kunnen bespreken.	klantenpanel	
27	Wanneer erfpachters per post informatie ontvangen ook vermelden wanneer zij de volgende update via de post kunnen verwachten.	De gemeente neemt deze tip mee. Het streven is om erfpachters via allerlei middelen van de goede en actuele informatie te voorzien. Nieuwsbrief, website, mailcontact en natuurlijk individuele brieven.	klantenpanel	7, 1.1
28	Er moet transparantie zijn over waar de hoogte van de erfpacht en waar deze precies op wordt gebaseerd. Het moet ook duidelijk worden waarom de hoogte van de erfpacht zoveel kan verschillen tussen dezelfde soort huizen in dezelfde buurt. Kan de erfpacht bijvoorbeeld niet per stadsdeel of buurt bepaald kunnen worden zodat iedereen hetzelfde betaalt.	De grondwaardecommissie zal advies uitbrengen over de grondwaarde. De commissie is gevraagd hiervoor een toekomstbestendige methode aan te reiken. Iedere huidige erfpachter zal te zijner tijd een brief van de gemeente ontvangen met daarin een aanbieding om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Uiteraard is het de bedoeling om gelijkwaardige woningen, op gelijke locaties en met gelijke erfpachtvoorwaarden en betalingsregimes ook een zelfde aanbod te doen voor eeuwigdurende erfpacht.	klantenpanel	8, 1.1
29	De informatie en de bepalingen moeten zoveel mogelijk in "Jip en Janneke taal" moeten worden geschreven zodat het voor iedereen te begrijpen is, al begrijpen ze ook dat dat ingewikkeld is door de vele juridische termen.	Een van de doelen van het communicatieplan is om het kennisniveau van de erfpachters over erfpacht te vergroten zodat ze begrijpen welke keuze ze hebben en wat daarvan de gevolgen zijn. Hierbij hoort informatie in duidelijke taal. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid in niveau B1 te schrijven.	Klantenpanel banken	8, 1.1
30	Er moet onmiddellijk gecommuniceerd worden om duidelijk te maken dat het nieuwe stelsel er komt en wat deze precies inhoudt.	De communicatie is direct met het verschijnen van het concept startdocument gestart. Er is bijv. een website met informatie over het nieuwe stelsel.	klantenpanel	7, 1.1
31	Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel zou terug te draaien moeten zijn.	Het overstappen van eeuwigdurende erfpacht naar voortdurende erfpacht wordt niet mogelijk gemaakt.	klantenpanel	8, 1.1
32	Er zou duidelijk gemaakt moeten worden dat eeuwig echt "voor altijd" betekent en dat het niet	De gemeente kan een eenmaal overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig wijzigen. Bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en	klantenpanel	8, 1.1

	kan worden teruggedraaid wanneer bijvoorbeeld de politiek verandert.	eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer (bij onveranderd gebruik) worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanneer bij commercieel vastgoed het volume wijzigt. De gemeente zou (hypothetisch) op enig moment in de toekomst weer voortdurende erfpacht kunnen invoeren. Dit heeft dan alleen gevolgen voor nieuwe erfpachtuitgiftes en voor erfpachters die nog niet waren overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht omdat zij niet meer naar eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen overstappen.		
33	Mensen willen frequenter (elke maand) de canon kunnen betalen i.p.v. alleen twee keer per jaar	In het nieuwe stelsel wordt maandelijkse betaling van de canon mogelijk, zoals door veel erfpachters gewenst.	klantenpanel	8, 1.1
34	Let op dat niet de suggestie gewekt wordt dat iedereen in 2016 over kan of moet stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. Overweeg een pilot vooruitlopend op de brede invoering.	De gemeente zal in de uitwerking goed kijken naar de fasering van de overstap. Het zal niet zo zijn dat alle 250.000 contracten in een jaar kunnen worden overgezet (als die behoefte er zou zijn). Hiervoor kijkt de gemeente ook naar ervaringen van andere gemeentes.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
35	Er wordt alleen in gegaan op de voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Geef ook aan wat de nadelen zijn. Zo is in de infographic niet opgenomen dat er naar verwachting moet worden bijbetaald bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend.	De gemeente wil volledige en juiste informatie geven en zal de informatie op dit punt verduidelijken.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
36	Laat personen die betrokken zijn bij het advies van de grondwaardecommissie een eed afleggen of laat op een andere manier hun onafhankelijkheid vastleggen.	De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie is belangrijk. Er zal worden nagegaan op welke wijze die ook kan worden vastgelegd.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
37	Het huidige stelsel lijkt als uitgangspunt gebruikt te worden. Misschien is het ook goed om na te denken	Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt op zich "opnieuw" ontworpen. Het beleid en de overstapregeling zullen zich wel moeten verhouden tot de historisch gegroeide	klankbordgroep ambtenaren op	11, 1.3

	over een heel nieuw startpunt.	erfpachtsituatie en de verschillende Algemene Bepalingen.	erfpacht	
38	Neem ook de ervaringen van andere steden met (eeuwigdurende) erfpacht mee.	De gemeente heeft overleg met vergelijkbare gemeenten. In de consultatieronde is gesproken met Rotterdam en Den Haag. Een afspraak met Utrecht is in voorbereiding.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
39	Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaald de gemeente dan ook terug? Dit zou wel zo eerlijk zijn.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurende erfpacht en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
40	Er is wantrouwen, komt de gemeente echt niet meer terug? Geef dit duidelijker aan in de documenten.	In het Startdocument zal worden benadrukt dat de gemeente een overeengekomen eeuwigdurend erfpachtcontract nooit eenzijdig zal kunnen wijzigen.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
41	Wat gaat de gemeente met het geld doen als de financiële gevolgen van het nieuwe stelsel positief blijken te zijn. Zou het niet goed zijn deze dan in een fonds onder te brengen?	Het college zal de financiële effecten van het stelsel voor de korte termijn in beeld brengen evenals een financiële beschouwing voor de langere periode.	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht	11, 1.3
42	Het zou redelijk zijn als de grond na afloop van de huidige erfpachtperiode voor een symbolisch bedrag overgaat naar een eeuwigdurende erfpacht.	De gemeente onderkent dat de prijsbepaling van eeuwigdurende erfpacht en het verschil met voortdurende erfpacht belangrijk is; het moet objectief zijn en een reële waarde zijn waardoor ook draagvlak voor de methode bij de erfpachter ontstaat. Bovendien moet het zo zijn dat verschillende erfpachters vergelijkbare aanbiedingen krijgen, waarbij niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van de huidige erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters alsnog zullen verschillen. Mede daarom heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen over het overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij de grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de prijs bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen.	e-mail erfpachter SEBA	12, 1.4
43	Nu de verwachting uitspreken dat er in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil is tussen	De gemeente deelt de mening van het SEBA niet. In het huidige voortdurende erfpachtstel wordt de grondwaarde bij uitgifte bepaald met de wetenschap dat het	SEBA	14, 2.1

	gronduitgiften met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom, is onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging.	een tijdvak van 50 jaar betreft waarna de grondwaarde opnieuw wordt vastgesteld voor het volgende tijdvak.		
44	Het collegevoorstel zou evenwichtiger zijn als in de uitgangspunten ook wordt opgenomen dat de stelselwijziging voor de individuele erfpachter bij overstap financieel geen nadelig effect mag hebben.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurende erfpacht en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling. De commissie krijgt geen kaders mee over het financiële effect van de uitwerking, niet waar het gaat om het financiële effect voor de gemeente en niet waar het gaat om het effect voor de erfpachter.	SEBA	14, 2.1
45	Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn (en dus ook voor appartementseigenaren).	De gemeente wil iedere erfpachter, inclusief erfpachters in appartementen, in de gelegenheid stellen om over te stappen. Ten aanzien van appartementsrechten is nog wel nader onderzoek nodig over de wijze waarop. Een "realistische" overstap is zeer subjectief en waarschijnlijk voor iedere erfpachter verschillend. Het is de bedoeling van zoveel mogelijk objectieve criteria uit te gaan.	SEBA	15, 2.1
46	SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van hun huidige canon, en als deze is afgekocht zonder bijbetaling.	Zie antwoord 44	SEBA	15, 2.1
47	SEBA is van mening dat de grondwaardecommissie geen advies kan uitbrengen over het canonpercentage. Naar de mening van SEBA gaat het daarbij om het beantwoorden van de vraag wat een maatschappelijk verantwoord rendement op gemeentelijke grondinvesteringen is. Dit is geen vaktechnisch -, maar een politiek maatschappelijk onderwerp.	Het canonpercentage is in het huidige stelsel de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht. In het nieuwe stelsel is het de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor de eeuwigheid voor eeuwigdurende erfpacht. Het canonpercentage is dan ook géén rendementseis van de gemeente, daarom kan over dit percentage geadviseerd worden door de grondwaardecommissie.	SEBA	14, 2.1
48	SEBA vindt het teleurstellend dat wij in het voortraject in de afgelopen maanden niet in de gelegenheid zijn gesteld om als partner voor het gemeentelijk erfpachtbeleid samen te werken. Wij willen gedurende het hele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie, en input	De gemeente heeft voorafgaand en na vrijgave voor consultatie gesproken met SEBA en heeft SEBA voorgesteld om gedurende de uitwerking het overleg voort te zetten.	SEBA	16, 2.1

	kunnen geven aan discussies.			
49	SEBA vindt dat bij de samenstelling van de grondwaardecommissie (vertegenwoordigers van) erfpachters een evenredig deel (1 van 3 of 2 van 5) van de leden moeten kunnen voordragen. Ook willen zij dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter (zie hiervoor), eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. In de opdracht aan de grondwaardecommissie wordt opgenomen dat VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie) informatie voor de commissie kunnen aanreiken en die informatie ook in een gesprek aan de commissie kunnen toelichten. Dit borgt dat de commissie zich breed informeert én geeft meer draagvlak bij stakeholders.	SEBA	14, 2.1
50	Het zou goed zijn om de randvoorwaarden (erfpachtvoorwaarden behoren bijv. Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig te zijn) aan het erfpachtstel voor SEBA integraal op te nemen in de uitgangspunten. Deze randvoorwaarden zijn, ook nu het wijzigingsproces een herstart heeft gekregen, nog onverkort van kracht.	De gemeente ondersteunt de behoefte om een duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig erfpachtstelsel te creëren en wil graag met SEBA in gesprek over de wijze waarop dat kan worden bewerkstelligd. Het normenkader van SEBA bevat veel constructieve vertrekpunten voor het erfpachtstelsel. Het kader kan echter op verschillende manieren worden geïnterpreteerd waardoor het onverkort van toepassing verklaren van het normenkader niet goed mogelijk is.	SEBA	17, 2.1
51	De afkoopsom en canon moet redelijk zijn. Ook vindt de VEH het belangrijk dat het voor de zittende, erfpachter redelijk blijft.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend. De verwachting is dat de commissie rekening houdt met zowel waardestijging als waardedaling.	VEH	18, 2.2
52	Transparant en goed communiceren over het huidige systeem en de systeemverandering. Ook makelaars en VEH kunnen hierin een belangrijke rol spelen. De VEH kan informatie of vragen bij haar (Amsterdamse) leden neerleggen als daar behoefte aan is.	De gemeente onderhoudt gedurende de verdere uitwerking contact met de stakeholders en gaat graag in op het aanbod van VEH om via de VEH informatie aan de Amsterdamse leden te kunnen verzorgen.	VEH	18, 2.2
53	Graag in het plan opnemen dat de vorige wethouder de toezegging heeft gedaan dat ook vicarie-erfpachters konden worden omgezet naar de nieuwe erfpachtrechten.	Deze toezegging zal in de uitwerking worden meegenomen. Het Startdocument zal hierop worden aangepast.	Gemeenteraad (de heer 5.1.2e	19, 3.1

54	De commissie waardebepaling lijkt eerder een escalatiemechanisme dan een goede eerste stap. Immers, erfpachtcontracten zijn contracten tussen twee partijen, namelijk de gemeente en de erfpachter. Als men dat wil herzien, ligt het dan niet in de rede om in eerste aanleg gewoon als gemeente en met vertegenwoordigers van erfpachters om de tafel te zitten en te kijken of men daar uitkomt? Als men er dan niet uitkomt, kan men later altijd nog over naar een commissie van experts.	De gemeente hecht er aan dat over de waarde van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de wijze waarop die zich verhoudt tot de huidige waarde onafhankelijk wordt geadviseerd. Vervolgens zal het advies onderwerp van gesprek zijn met erfpachters en stakeholders en de raadscommissie.	Gemeenteraad (de heer 5.1.2e	20, 3.1
55	Commissie samenstellen uit fiscaal getrainde economen en niet uit mensen uit de vastgoedwereld.	De leden van de grondwaardecommissie worden geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in het startdocument. Het is aan de commissie om gebruik te maken van de beschikbare expertise die zij nodig achten voor de uitvoering van de opdracht.	Gemeenteraad (de heer 5.1.2e	16, 3.1
56	VEH ziet ook een rol voor makelaars in de communicatie.	De gemeente ontwikkelt informatiemiddelen (infographic, folders, etc) die door bijvoorbeeld makelaars, notarissen en banken kunnen worden meegegeven aan hun klanten.	VEH	18 ,2.2
57	Stadsdeel Noord stelt voor de besluitvorming over de algemene bepalingen te versnellen ten einde de periode van onzekerheid zo kort mogelijk te laten duren en meer tijd te nemen voor het veel complexere systeem van overgangsregelingen.	Puur uitgaande van de kortst mogelijke doorlooptijd zouden de Algemene Bepalingen en het daarbij horende uitgiftebeleid voor de zomer van 2015 gereed kunnen zijn voor inspraak en vervolgens besluitvorming. De besluitvorming hierover zou dan plaats kunnen vinden in het najaar van waardoor vanaf het begin van 2016 nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen plaatsvinden. De overstapregeling vraagt een langere uitwerkingstijd (zoals in het concept Startdocument aangegeven) en zal vanuit de korts mogelijke doorlooptijd in het najaar gereed zijn voor inspraak. De besluitvorming hierover zou dan uitkomen in het voorjaar van 2016 waarna de implementatie start. Zoals gezegd zal op het moment van het gereed zijn van de Algemene Bepalingen worden bezien of er aanleiding is om de besluitvorming van elkaar te scheiden dan wel gezamenlijk te laten plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat de planning er van uitgaat dat de grondwaardecommissie haar advies eind april 2015 oplevert. De grondwaardecommissie wordt op dit moment samengesteld. Zodra de commissie met haar werkzaamheden start zal zij haar eigen inschatting van de benodigde	bestuurscommissie Noord	24, 3.2

		adviestijd maken en wordt duidelijk of de grondwaardecommissie haar advies in april zou kunnen uitbrengen.		
58	Een groot deel van de productie zal door de stadsdelen plaatsvinden. Daar vinden ook de gesprekken plaats met toekomstige erfpachters over de bouw van woningen, maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed. De stadsdelen zullen dan ook gedurende het gehele proces van voorbereiding, besluitvorming en implementatie optimaal geïnformeerd moeten worden, zowel bestuurlijk als ambtelijk.	De bestuurscommissies zal tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen en vóór de inspraak over de overstapregeling om reactie op de voorstellen worden gevraagd. Het laten uitbrengen van een formeel advies voorafgaand aan de inspraak voor de Algemene Bepalingen zal van invloed zijn op de planning. De stadsdelen worden niet om een formeel advies worden gevraagd.	bestuurscommissie Noord	24, 3.2
59	Graag krijgt het Algemeen Bestuur te zijner tijd de gelegenheid om voor de vrijgave voor inspraak op het daadwerkelijke voorstel tot aanpassing van het stelsel advies te kunnen uitbrengen aan het college en aan de Gemeenteraad	Het college zal de bestuurscommissies (stadsdelen) om een formele advies vragen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.	bestuurscommissie Oost	25, 3.2
60	Het lijkt het stadsdeel verstandig de gevolgen van het niet uitsluiten van (verschillende) niet-woonfuncties apart in beeld te hebben als het daadwerkelijke voorstel verder behandeld zal worden.	Het nieuwe stelsel gaat gelden voor alle particuliere erfpachters. In de uitwerking wordt rekening gehouden met de verschillende functies.	bestuurscommissie Oost	25, 3.2
61	De bestuurscommissie hecht daarom aan een zorgvuldige vormgeving van het participatie, inspraak en besluitvormingsproces dat zal leiden tot de vernieuwing van het stelsel.	De consultatie gaat over het concept Startdocument welke, volgens planning, in het voorjaar van 2015 definitief zal worden gemaakt en door het college zal worden vastgesteld. Het betrekken van diverse partijen hierbij gebeurt actief en breed. Er wordt gepraat met vastgoedprofessionals, notarissen en banken, die naast deskundig ook belanghebbenden zijn. Ook wordt gesproken met erfpachters, die behalve ervaringsdeskundigen ook belanghebbenden zijn. Dit laatste is via belangenverenigingen (SEBA, VEH en de NLVE, het klantenpanel van Bureau Erfpacht en het panel van ambtenaren op erfpacht. Alle Amsterdamse financiële adviseurs, die niet zijn verenigd in koepelorganisaties, hebben een brief ontvangen met de oproep zich actief te laten informeren en zich te melden voor een e-mailnieuwsbrief. Daarnaast is de gemeente actief op Twitter waarin zij reageert op alle vragen die via	bestuurscommissie Stadsdeel West	18, 3.2

		die weg binnen komen en waarin zij ook participeert in discussies over erfpacht. Stakeholders die vragen stellen via mail, brief of telefoon krijgen vanzelfsprekend antwoord. De antwoorden worden verwerkt in de vraag&antwoordlijsten die via de website van de gemeente beschikbaar zijn. Afhankelijk van de positie van de belanghebbende verschilt de rol van de partij in het proces. De deskundigen (vastgoedprofessionals, notarissen en banken) worden via expertsessies gevraagd om, op specifieke onderdelen, een inhoudelijke bijdrage te leveren. De ervaringsdeskundigen worden betrokken door middel van 1 op 1 gesprekken tijdens het proces. Partijen die niet direct belanghebbend zijn of geen aanvullende expertise op het onderwerp erfpacht leveren (b.v. huurdersvereniging, woonbond, etc.) kunnen tijdens de inspraak hun inbreng doen.		
62	Het dagelijks bestuur pleit ervoor om ongeacht de uitkomst van rechtelijke procedures bij de canonherziening van lopende erfpachtcontracten een keuzevrijheid van de algemene bepalingen te bieden.	In het huidige voortdurende stelsel wordt de erfpachter aan het einde van een tijdvak verplicht om over te stappen naar de nieuwste algemene bepalingen. Het uitgangspunt is dat op het moment dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd een erfpachter bij het einde van een voortdurend tijdvak een aanbod van de gemeente krijgt om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de rechtszaak tussen SEBA en de gemeente wordt het door de gemeente eenzijdig opleggen van nieuwe algemene bepalingen aangevochten.	bestuurscommissie Zuid	18, 3.2
63	Wat betreft de communicatie gaan wij er vanuit dat naast de in het concept-startdocument genoemde partij(en) ook andere maatschappelijke instellingen, waaronder het wijkopbouwcentrum Buitenveldert als vertegenwoordiging van de bewoners actief betrokken worden in het proces van de Eeuwigdurende erfpacht	De gemeente draagt zorg voor goede communicatie via website, nieuwsbrief, mail en (in de toekomst) via individuele brieven aan de erfpachters. Gedurende het traject spreekt de gemeente actief met een aantal stakeholders. Erfpachters zijn betrokken via het klantenpanel, ambtenarenklankbordgroep en de SEBA, NLVE en VEH. Het wijkcentrum Buitenveldert wordt niet actief betrokken.	bestuurscommissie Zuid	18, 3.2
64	Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage en dergelijke.	De definities zullen nadrukkelijk aandacht krijgen en ook onderwerp van gesprek zijn met de notarissen.	Notarissen	28, 4.2
65	Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht. Het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk	In de uitwerking zal er aandacht zijn voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Als uitgangspunt geldt dat er algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht komen die zowel gelden voor wonen als ook voor commercieel vastgoed.	Notarissen	28, 4.2

	vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering.			
66	De gemeente moet ook oog moet hebben voor burgers op eigen grond. Als de gemeente heel veel coulance betracht bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met panden op eigen grond hier de rekening voor.	De grondwaardecommissie krijgt opdracht om de waarde van het huidige voortdurende erfpachtrecht in kaart te brengen, evenals de waarde van eeuwigdurend en vervolgens de wijze waarop deze met elkaar kunnen worden verrekend.	Notarissen	28, 4.2
67	In de huidige erfpachtcontracten is vaak onduidelijkheid over de bestemming (zowel bestemming als het aantal m²). De gemeente moet goed nadenken hoe er een canon tot stand komt voor eeuwigdurende erfpacht indien de bestemming onduidelijk is.	De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en de overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. In veel oude erfpachtcontracten zijn niet altijd m² opgenomen en ook niet altijd een duidelijke bestemming. Hoe de gemeente hiermee omgaat bij de overstap is onderdeel van de uitwerking.	Notarissen	28, 4.2
68	Op het moment dat bij einde tijdvak erfpachters verplicht overgaan naar een nieuwe AB of zij op dat moment ook de mogelijkheid verliezen om een deskundigencommissie op basis van de oude AB (huidige voortdurende stelsel) te kunnen instellen en gebruik moeten maken van de procedure zoals we die in de nieuwe AB (bijvoorbeeld naar analogie van Den Haag) opnemen.	Bij het uitwerken van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden worden onderzocht.. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.	Notarissen	28, 4.2
69	Een belangrijk aandachtspunt zijn de fiscale gevolgen bij de invoering en de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtsysteem. Ingezoomd is op de overdrachtsbelasting. In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven. In Leiden is bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend overdrachtsbelasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.	Of en welke (en in welke mate) fiscale gevolgen het nieuwe stelsel met zich meebrengt wordt onderzocht en maakt deel uit van het proces. In januari is een gesprek met de Rijksbelastingdienst gepland om procesafspraken te maken over de uitwerking van de fiscale aspecten.	Notarissen	28, 4.2
70	Appartementsrechten bij overstap is een punt van	Zie antwoord 45	Notarissen	20 4.3

	aandacht. Het is uiteraard wenselijk dat het mogelijk wordt om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE). Hiervoor geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is.			
71	Er moet een duidelijke scheiding komen tussen wonen en commercieel vastgoed. Eventueel zelfs door twee algemene bepalingen. Capital markets en beleggers verschillen echt van particulieren.	Als uitgangspunt geldt dat er algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht komen die zowel gelden voor wonen als ook voor commercieel vastgoed.	Vastgoedprofessionals	29 4.3
72	De invoer van eeuwigdurende erfpacht is ook belangrijk voor commercieel vastgoed. Ook hier geeft de canonherziening einde tijdvak problemen, omdat het zeer onvoorspelbaar is en het geen transparant proces is.	Zie antwoord 71	Vastgoedprofessionals	29 4.3
73	Veel (Duitse) beleggers willen niet investeren in Amsterdam vanwege het stelsel van voortdurende erfpacht. De vastgoedprofessionals adviseren om met Den Haag en Rotterdam te overleggen over hoe zij het hebben aangepakt	Dit is deels een reden geweest van het college om te besluiten om ook voor commercieel vastgoed over te gaan op het eeuwigdurend erfpachtstelsel .	Vastgoedprofessionals	28, 4.2
74	Een grondwaardecommissie uit drie leden vinden de vastgoedprofessionals krap. Er zou een jurist, notaris en vastgoedprofessional op commercieel en woongebied aan kunnen worden toegevoegd. Een kern van drie leden aangevuld met "adviseurs" die periodiek input kunnen leveren wordt nog steeds als een commissie van drie leden gezien. Als "Adviseur" heb je slechts heel beperkte invloed bij zo'n commissie.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. In de opdracht aan de grondwaardecommissie wordt opgenomen dat VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie) informatie voor de commissie kunnen aanreiken en die informatie ook in een gesprek aan de commissie kunnen toelichten. Dit borgt dat de commissie zich breed informeert én geeft meer draagvlak bij stakeholders. Zodra het advies van de grondwaardecommissie is uitgebracht, wordt het in haar geheel en ongewijzigd besproken met stakeholders en wordt het onderwerp	Vastgoedprofessionals	29 4.3

		van gesprek in de gemeenteraad. Op deze manier is er ruimte voor alle partijen om te reageren op het advies en hierover met de gemeente in gesprek te gaan.		
75	Binnen elk segment zijn er veel verschillende visies over de grondwaardebepaling. De uitvoerbaarheid en het draagvlak van de methode moet gewaarborgd worden. Praktijkervaring is daarbij nodig. Ook moet er op de uitvoerbaarheid een toetsing plaatsvinden. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij een bestaande methode, vindt niet als Amsterdam zelf het wiel uit. Let op dat er uit de grondwaardecommissie niet een advies of hoge norm komt die theoretische helemaal klopt maar niet aansluit op de praktijk.	De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. Kennis van waarderingsmethodieken is daar onderdeel van. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het startdocument. De commissie gaat bestaan uit drie leden: één onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee waarbinnen de uitkomsten van de commissie moeten liggen. De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het Startdocument opgenomen, maar het Startdocument zelf is geen kader of opdracht. Een toets van het advies op de Amsterdamse praktijk zal onderdeel zijn van het proces. Ook de gemeente hecht aan een advies dat aansluit op de praktijk.	Vastgoedprofessionals	29 4.3
76	Een belangrijk aandachtspunt zijn de appartementsrechten. In het concept Startdocument lijkt het erop dat slechts een VvE als geheel zou kunnen overstappen. Het is van belang dat ieder appartement los kan overstappen.	Zie antwoord 45	Vastgoedprofessionals	30 4.3
77	De procedure bij transformatie geeft onzekerheid omtrent de bepaling van de grondwaarde. Een standaardgrondprijs per bv. postcodegebied en per bestemming zou de betrouwbaarheid en ook de voorspelbaarheid zeer ten goede komen.	Zie antwoord zie antwoord 8	Vastgoedprofessionals	30 4.3
78	De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf	Bij het uitwerken van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling zullen de	Vastgoedprofe	30 4.3

	(indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid of iets dergelijks moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt.	verschillende mogelijkheden worden onderzocht. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.	ssionals	
79	De erfpachter moet de mogelijkheid behouden om in bezwaar/beroep te gaan tegen de bepaalde afkoopsom/canon voor het eeuwigdurende erfpacht. In de huidige praktijk zijn dit de drie deskundigen. Andere opties zijn bijvoorbeeld de waarde te laten valideren door een kwaliteitscommissie of het laten aanstellen van één deskundige door de rechter bij bezwaar (model Rotterdam). De vraag is echter wel of je dit als gemeente moet faciliteren, vrijwillig blijft vrijwillig.	Zie antwoord hierboven	Vastgoedprofessionals	30 4.3
80	Aanvullend beleid kan makkelijk worden gewijzigd door de gemeente. Dit geeft de erfpachter rechtsonzekerheid. Hoe meer er wordt opgenomen in de AB's, hoe meer rechtszekerheid er wordt geboden.	De mate waarin onderwerpen worden neergelegd in de Algemene Bepalingen of het Aanvullend Beleid is nog onderdeel van de verdere uitwerkingen. De gemeente is op zoek naar een manier om de erfpachters zoveel mogelijk rechtszekerheid te kunnen geven.	Vastgoedprofessionals	31 4.3
81	Het moet voor erfpachters wel aantrekkelijk zijn om over te stappen, anders 'staat de gemeente in zijn hemd'.	We wachten het onderzoek van de Grondwaardecommissie af.	klantenpanel	
82	Laat de leden van de grondwaardecommissie een onafhankelijkheidsverklaring tekenen.	In de opdracht aan de grondwaardecommissie benoemt de gemeente expliciet dat de leden onafhankelijk zijn en adviseren op basis van eigen expertise. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het startdocument. Naar het oordeel van het college zijn de criteria voldoende om de onafhankelijkheid te garanderen.	klantenpanel	

83	SEBA stelt dat het eerste punt in de opdracht aan de grondwaardecommissie onuitvoerbaar is. Het is volgens 5.1.2e [redacted] niet mogelijk om per buurt een onbetwiste waarde te bepalen. Dat is tot nu toe nooit gelukt, gezien de vaak flink afwijkende adviezen van de deskundigencommissie.	De gemeente heeft deze zorg niet heeft en de commissie zal zich hierover gaan buigen.	klantenpanel	84
84	Klopt het nog steeds dat op 16 januari Van der Burg het startdocument eeuwigdurende erfpacht aan het college presenteert?	Collegebehandeling eeuwigdurend erfpacht is eind januari of begin februari.	Twitter	
85	Waarom is bij erfpacht wel overdrachtsbelasting over grondwaarde terwijl eigendom niet verkregen wordt?	De belastingdienst heeft bepaald dat ook over rechten op onroerende zaken, zoals erfpachtrecht, overdrachtsbelasting betaald moet worden.	Twitter	
86	Leuk dat gebabbel over erfpacht maar niemand komt met concrete bedragen	Het is waar dat concrete bedragen nog niet bekend zijn. Later nadat grondwaardecommissie haar advies heeft uitgebracht, kunnen er concrete bedragen worden genoemd.	Twitter	
87	Op welke erfpacht inkomsten en rendementen is eigenlijk de aanname gebaseerd dat de erfpacht inkomsten niet zullen dalen?	Er wordt niet aangenomen dat de erfpachtinkomsten zullen dalen. De financiële gevolgen van de invoering van eeuwigdurende erfpacht worden pas duidelijk nadat grondwaardecommissie haar advies heeft uitgebracht. Voor de grondwaardecommissie is "geen financiele gevolgen voor de korte termijn" geen criterium. Dit is een bestuurlijke wens en pas later in het proces kan worden bepaald of en hoe aan deze wens kan worden voldaan.	Twitter	
88	Welke bedragen worden gevraagd voor afkoop? En tweede tegen welke rente weggezet? (tegen nieuwe canon% + besparing admin)?	De afkoopdragen die zullen gaan gelden voor eeuwigdurende erfpacht zijn nog niet bekend evenals het nieuwe canonpercentage. De huidige canons en afkoopsom zijn afhankelijk van de locatie en het canonpercentage wisselt per kwartaal. In de jaarrekening rapporteert het college jaarlijks aan de gemeenteraad over de erfpachtinkomsten en de erfpachtlasten.	Twitter	
89	Kan ik ergens makkelijk het vervolgtraject van de plannen rond Erfpacht zien? Qua besluitvorming etc?	Geïnteresseerder kunnen zich opgeven voor onze nieuwsbrief of bekijk onze planning op: http://amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsbrief/mailinglist/ ... of http://amsterdam.nl/wonen-leefomge	Twitter	

90	Gaan erfpachters canon betalen over het BTW bedrag dat ze al betaald hebben (voor jullie grond)?	Nee, canon bij nieuwe uitgifte betaal je over de grondwaarde excl BTW. Meer info: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/professionals/grondwaarde/ ...	Twitter	
91	Waarom moet erfpachter 21% BTW over grondwaarde betalen als de gemeente Amsterdam de eigenaar is?	21% BTW is conform Europese richtlijn zie http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/btw-verhoging/ ...	Twitter	
92	Hoe wil de gemeente op lange termijn omgaan met structureel lagere inkomsten voor de stad?	Zie antwoord 7	Twitter	
93	Erg benieuwd naar rekenmodule, hoe gaan de Amsterdammers dit betalen? Financieringsmogelijkheid?	De rekenmodule komt nadat de grondwaardecommissie heeft geadviseerd. Canonbetaling blijft ook mogelijk.	Twitter	
94	Welke rol speelt rvob?	De gemeente Amsterdam stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie samen. De RVOB heeft hierin geen rol.	Twitter	
95	Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters en die achter het stelsel staan.	Gemeente Amsterdam heeft expertsessies met verschillende professionals zoals vastgoedprofessionals, notarissen en banken. Daarnaast is de gemeente Amsterdam in gesprek met belangenorganisaties zoals VEH en SEBA.	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
96	Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd	De gemeente zorgt voor een constante stroom van informatie. Neutrale informatievoorziening staat hierbij centraal.	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
97	Werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid van overstappen te bieden	Bij de gemeente Amsterdam is het doel een eeuwigdurend erfpachtstel te ontwikkelen waar ook huidige erfpachters vrijwillig naar kunnen overstappen. Werving om zoveel mogelijk erfpachter te laten overstappen naar het nieuwe stelsel is ook bij de gemeente Amsterdam niet het doel.	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
98	Op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd;]	Ook bij de gemeente Amsterdam wordt de website gebruikt voor informatie over de Vernieuwing van het erfpachtstelsel.	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
99	Er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.	Hoe voorlichting zal worden gegeven over de Overstapregeling zal onderdeel worden van het communicatieplan.	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
100	In Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.	De gemeente Amsterdam zal deze mogelijkheid onderzoeken bij de uitwerking van het communicatieplan over de overstapregeling	Gemeente Rotterdam	32, 5.1.
101	Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als	De gemeente wacht eerst het onderzoek van de de Grondwaardecommissie af.	Gemeente	33, 5.1.

	vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003).	De grondwaardecommissie adviseert over de waardebepaling.	Rotterdam	
102	Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod (geldigheid van twee maanden) van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil.	De gemeente Amsterdam zal deze mogelijkheid onderzoeken bij de uitwerking van de overstapregeling.	Gemeente Rotterdam	33, 5.1.
103	De Gemeente Rotterdam heeft besloten een korting van 40% op de grondwaarde te geven, om zo de overstap naar het nieuwe stelsel aantrekkelijk te maken.	De Grondwaardecommissie adviseert en is het vervolgens aan de gemeente te bepalen op welke wijze het advies van de commissie wordt verwerkt.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
104	Als er niet op het eerste aanbod ingegaan was, dan kon een nieuw verzoek, ondanks lagere grondprijzen, toch leiden tot een hogere prijs. Dit heeft te maken met de rekensystematiek die geredeneerd is vanuit het inkomstenverlies van de gemeente.	De gemeente wacht eerst het onderzoek van de de Grondwaardecommissie af.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
105	Er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contant gemaakt.	De gemeente wacht eerst het onderzoek van de de Grondwaardecommissie af.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
106	Externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie). Taxateurs	De gemeente Amsterdam zal ook een onafhankelijke deskundigencommissie benoemen.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.

	werden door de gemeente aangesteld. Dit was geen discussiepunt. Er was één taxateur die het toezicht hield.			
107	De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar volle eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd: Bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten. Bloot eigendom-deel werd aan het appartementsrecht gekoppeld. Vervolgens ging de erfpacht door vermenging teniet	De gemeente is de verschillende mogelijkheden om per appartementsrecht over te stappen op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel aan het inventariseren. Ook deze mogelijkheid wordt onderzocht.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
108	Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.	De gemeente Amsterdam stemt de nieuwe plannen af met de Rijksbelastingdienst.	Gemeente Rotterdam	24, 5.1.
109	Vanaf 1986 is er een vaste grondwaarde vastgesteld. De grondwaardeontwikkeling vanaf dat moment gaat naar de erfpachter.		Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
110	De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast	In Amsterdam kan de erfpachter ook kiezen tussen canon en afkoop. De erfpachter kan niet terug van afkoop naar canon. Over de wijze van indexeren wordt advies gevraagd aan de grondwaardecommissie. Op welke wijze vanuit de afkoopsom de canon wordt bepaald is ook onderdeel van de opdracht aan de grondwaardecommissie..	Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
111	Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening.	Over de wijze van indexeren wordt advies gevraagd aan de grondwaardecommissie.	Gemeente Den Haag	25, 5.2.1
112	Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop altijd alleen	In het huidige beleid van de gemeente Amsterdam is slechts bijstelling omhoog mogelijk. Hoe hiermee wordt omgegaan in het nieuwe stelsel is onderdeel van de	Gemeente Den Haag	25, 5.2.2

	maar omhoog bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergelegen met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes is dus mogelijk maar heeft niet de voorkeur van de gemeente.	uitwerking. Hoe een nieuwe canon of afkoopsom bij bestemmingswijziging en bij volumewijziging wordt berekend, is onderdeel van de opdracht aan de grondwaardecommissie.		
113	De grondwaarde werd opnieuw bepaald door 55% te nemen van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).	De grondwaardecommissie geeft advies op de methode van waardebepaling. Daarna volgt er een debat over dit advies. Naar aanleiding hiervan kan er mogelijk gekozen worden door het bestuur en de raad om een korting te geven. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat de gemeente op korte termijn geen financieel nadeel mag ondervinden.	Gemeente Den Haag	25, 5.2,3.
114	Er is sprake van een poule van circa 7 tot 9 makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3/ 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een half jaar voor de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht krijgt de erfpachter een tweede aanbieding. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om in beroep te gaan en een deskundigenprocedure te vragen. Hier is slechts 5 keer gebruik van gemaakt. Ook kan de erfpachter afzien van de omzetting. Het tijdelijke recht loopt dan af, De erfpachter krijgt de opstallen vergoed (slechts 1x gebruik van gemaakt).	De methode van waardebepaling wordt geadviseerd door de grondwaardecommissie. Hoe we van de methode komen naar de exacte waardebepaling per erfpachtrecht is onderdeel van de uitwerking.	Gemeente Den Haag	25, 5.2.3

115	15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.	Bij de gemeente Amsterdam is geen sprake van heruitgifte van een tijdelijk erfpachtrecht. Uitgangspunt is dat iedere erfpachter een aanbieding krijgt van de gemeente voor de overstap, ongeacht hoeveel je voor het einde van het tijdvak zit.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.3
116	Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.	In Amsterdam zijn er veel appartementsrechten op erfpacht. Verwacht wordt dat er veel individuele appartementen willen overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit moet daarom ook mogelijk gemaakt worden.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.4
117	Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster.	De gemeente wil iedere erfpachter, inclusief erfpachters in appartementen, in de gelegenheid stellen om over te stappen. Ten aanzien van appartementsrechten is nog wel nader onderzoek nodig over de wijze waarop. In dit onderzoek wordt ook de obligatoire overeenkomst meegenomen.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.4
118	De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. Op het moment dat alle appartementen zijn overgestapt, moet dit worden vastgelegd in een notariële akte. In de praktijk gebeurt dit weinig. Het kan niet worden afgedwongen.	Over de waardebepaling bij de overstap voor appartementsrechten wordt geadviseerd door de grondwaardecommissie.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.4
119	Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt	Hoe er voorlichting gegeven gaat worden over de overstapregeling, zal onderdeel gaan uitmaken van een communicatieplan.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.5
120	Nu wordt er voorgelicht via de website. Ook zijn er heldere brieven verstuurd en werd er een folder gemaakt bij de nieuwe Algemene Bepalingen. Momenteel is circa 10-15%	Ook de gemeente Amsterdam geeft nu al voorlichting over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Dit blijft de gemeente Amsterdam doen. Op het moment dat er een brief verstuurd gaat worden aan de erfpachter wordt dit in Jip en Janneke taal gedaan.	Gemeente Den Haag	26, 5.2.5

	overgestapt naar volle eigendom. Een belangrijke rol vervullen de makelaars.	Of een folder onderdeel uitmaakt van de communicatie van de nieuwe Algemene Bepalingen, wordt nog nader onderzocht. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid in niveau B1 te schrijven.		