Vragen
Wat is eeuwigdurende erfpacht?
Wat gebeurt er als je je huis verkoopt?
Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot erfpacht in het algemeen en de vernieuwing in het bijzonder?
Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?

Tegen welke prijs er kan worden overgestapt?
In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit?
Met de afschaffing van het stelsel komen er eeuwigdurend jaarlijks tientallen miljoenen euro's minder beschikbaar voor de gemeentebegroting. Hoe gaan de Amsterdammers dit merken in de voorzieningen? Gaan de belastingen omhoog? (Private rijkdom versus publieke armoede)
Wat zijn de gevolgen op lange termijn (+ 10 jaar) van afschaffen huidig stelsel voor de gemeente en de Amsterdammers? (Het is niet transparant en het is laf als het college weigert de enorme financiële gevolgen inzichtelijk te maken)
Daarnaast hebben zij gevraagd of in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing zit.
Wat betekent het nieuwe erfpachtstelsel voor de Amsterdammers?
Hoe kan het dat twee partijen, D66 en VVD, die samen geen meerderheid hebben in de gemeenteraad dit voor elkaar krijgen?
In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is echter korte termijn?
Hoe wordt er dan 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?

Wat is verschil met eigendom? gemeente blijft eigenaar. welke rechten geeft dit de gemeente?
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)?
Wordt er bij de eeuwigdurende erfpacht ook een BTW-tarief van 21 % gehanteerd?
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?

Kunt u mij laten weten of het mogelijk is de erfpacht eeuwigdurend af te kopen?
Ik las in de krant dat de erfpacht kan worden afgekocht is dit juist? Tevens zou ik dan willen vernemen welk bedrak ik zou moeten voldoen
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? Snap dat het pas zomer 2016 ingaat, maar misschien is er een rekenmodule, zodat ik inzicht kan krijgen waar ik financieel rekening mee kan houden.

Momenteel ben ik in onderhandeling om het bloot eigendom in bezit te krijgen voor mijn woning waar nu nog particuliere erfpacht op rust. De erfverpachter biedt dit mij aan voor 22x de jaarcanon. Ik heb begrepen dat de gemeente vanaf de zomer 2016 aanbiedt om gemeentelijke erfpacht voor altijd af te kopen. Hier is een rekenmodule voor van toepassing. Daar kan ik verder niets over vinden op uw website. Om te bepalen of bovenstaand aanbod gunstig voor mij is of niet, zou ik graag inzicht krijgen in de rekenmodule die de gemeente hanteert. Kunt u mij daar meer informatie over verschaffen?

Sinds 1986 bewoon in een woonark in Amsterdam Noord (5.1.2e 5.1.2e) 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 ?

Is het voor de kopers van de kavels van 5.1.2e ook mogelijk is om de erfpachtcanon jaarlijks te voldoen in plaats van meteen voor 50 jaar af te kopen.

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 hetmogelijk om -gezien alle verachte wijzigingen tav erfpacht- onze erfpacht afkoop om te zetten naar een jaarlijks canon?

Ik heb een kavel gekocht in het project 5.1.2e in Amsterdam IJburg. Nu gaat de grond binnenkort geleverd worden door de gemeente Amsterdam (waarschijnlijk 5.1.2e). Ondanks het feit dat deze grond voor de eerste keer aan de kavelaars geleverd gaat worden (dit heeft iets met 5.1.2e te maken, maar het is voor mij niet exact duidelijk wat hiervan de impact is), bestaat niet de mogelijkheid om te kiezen voor een jaarlijkse canon, maar moet deze in een keer afgekocht worden.
Nu heb ik begrepen dat het nieuwe college dit soort regelingen niet meer in deze tijd vindt passen (en ik ben dezelfde mening toegedaan) en om deze reden heb ik de volgende vragen:

1. Is het niet mogelijk om voor de kavelaars van 5.1.2e een mogelijkheid te bieden om alsnog voor de jaarlijkse erfpacht te kiezen?

2. Wat (en wanneer) is de verwachting dat er nieuwe regelgeving ingevoerd zal worden en wat is de impact voor de bestaande gevallen, met name die recent een nieuwe erfpacht hebben afgesloten?

3. Of is het met het oog op de verwachte wijzigingen, raadzaam om te wachten met de levering?

Suggesties
Wanneer zij per post informatie ontvangen ook horen wanneer zij de volgende update via de post kunnen verwachten.
De erfpachters willen verder precies te horen krijgen hoeveel kosten het nieuwe stelsel hen oplevert.
Zij willen ook transparantie over waar de hoogte van de erfpacht 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.
De informatie zou zoveel mogelijk in "Jip en 5.1.2e taal" moeten worden geschreven zodat het voor iedereen te begrijpen is, al begrijpen ze ook dat dat ingewikkeld is door de vele juridische termen.
Er moet onmiddellijk gecommuniceerd worden om duidelijk te maken dat het nieuwe stelsel er komt en wat deze precies inhoudt.
Het algemene beeld is dat er gecommuniceerd moet worden als er iets te vertellen is. Geen folders of websites zonder nuttige informatie.
Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel zou terug te draaien moeten zijn.
Er zou gekeken kunnen worden naar huizen waarbij de grond ook eigendom van de eigenaar is. Bij deze huizen kan dan gekeken worden hoeveel de grond waard is zodat deze trends door de gemeente gevolgd kunnen worden.
Men wil dat er geen grote verschillen meer zijn in hoogte van de erfpacht tussen dezelfde soort huizen in dezelfde buurt. Deze bedragen liggen veel te ver uit elkaar terwijl niet duidelijk is waarom dit zo is. Er is behoefte aan transparantie en duidelijkheid waar de bedragen op gebaseerd zijn.
De erfpacht zou per stadsdeel bepaald kunnen worden zodat iedereen hetzelfde betaalt.
Er zou duidelijk gemaakt moeten worden dat eeuwig echt "voor altijd" betekent en dat het niet kan worden teruggedraaid wanneer bijvoorbeeld de politiek verandert.
Mensen willen frequenter (elke maand) de canon kunnen betalen i.p.v. alleen twee keer per jaar
Let op dat niet de suggestie gewekt wordt dat iedereen in 2016 over kan of moet stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen.
Wees transparant hoe de bedragen die gemoed gaan met het overstappen tot stand komen. Hoe wordt het bedrag berekent? Welke parameters en referenties zijn gebruikt? Etc.
Schrijf duidelijk op welke zekerheden de nieuwe Algemene Bepalingen bieden.
Er wordt alleen in gegaan op de voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Dit wekt achterdocht naar de nadelen, deze zijn niet genoemd. Geef ook aan wat de nadelen zijn.
Laat personen die betrokken zijn bij het advies van de grondwaardecommissie een eed afleggen of laat op een andere manier hun onafhankelijkheid vastleggen.
Start voor het uitrollen van de overstap een pilot op basis van de uitkomsten van de commissie grondwaardebepaling en laat een selectie erfpachters hiermee "spelen" om te toetsen hoe de uitkomsten vallen.
Het zou redelijk zijn als de grond na afloop van de huidige erfpachtperiode voor een symbolisch bedrag overgaat naar een eeuwigdurende erfpacht; te meer omdat de opstalhouder dan nog steeds – inherent aan de systematiek – geen eigenaar wordt van de grond. De reeds betaalde erfpachttermijnen bij het einde van het erfpachttijdvak – of voor de liefhebbers vanaf 2016 – , een rol moeten spelen bij een prijsbepaling voor de grond.

Nu de verwachting uitspreken dat er in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil is tussen gronduitgiften met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom, is dan ook strijdig met het huidige beleid, en onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging.
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 vooronderstelling dat erfpachters iets cadeau krijgen is ongegrond en onjuist. Sinds vele jaren wordt de canon bij uitgifte residueel bepaald en op basis van de grondwaarde van eigen grond, zijn canonherzieningen van oude erfpachtrechten uitgevoerd op basis van marktwaarde, en heeft Amsterdam de erfpachtprijzen altijd al gedifferentieerd naar gebruiksfunctie en buurt. Erfpachters betalen dus op dit moment al het volle pond!
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).
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.
SEBA vindt dat het beantwoorden van de vraag wat een maatschappelijk verantwoord rendement op gemeentelijke grondinvesteringen is – het canonpercentage – niet overgelaten mag worden aan een grondwaardecommissie. Dit is geen vaktechnisch -, maar een politiek maatschappelijk onderwerp. De grondwaardecommissie zal deze vraag in de opdracht niet kunnen c.q. mogen beantwoorden. Hooguit kan ze advies uitbrengen over de maatschappelijke - en financieel economische gevolgen van een gekozen rendementseis.
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 vinden 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 wij dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter (zie hiervoor), eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd. Wij willen gedurende het hele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie, en input kunnen geven aan discussies.
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 afkoopsom moet redelijk zijn. Ook vindt de VEH het belangrijk dat het voor de zittende, canonbetalende erfpachter redelijk blijft.
Transparant en goed communiceren over het huidige systeem en de systeemverandering. Ook makelaars en VEH kunnen hierin een belangrijke rol spelen
Een vraag ter toetsing aan een deel van deze leden van VEH voor te leggen (bv. 1000 leden). Daarnaast wil VEH graag al haar leden op de hoogte stellen van de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Graag in het plan opnemen dat de vorige wethouder de toezegging heeft gedaan dat ook vicarie-erfpachters konden worden omgezet naar de nieuwe erfpachtrechten.
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.
Commissie samenstellen uit fiscaal getrainde economen en niet uit mensen uit de vastgoedwereld. Of uitgangspunt dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van kan ontvangen, aanpassen.
Er zou commitment moeten worden gevraagd van de makelaars. Zij zouden, zo gaf VEH aan, ook een rol moeten nemen in de communicatie. VEH geeft aan dat zij hierin een rol zouden kunnen spelen.
Het bestuur stelt dan ook 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.
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.
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 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.
De bestuurscommissie hecht daarom aan een zorgvuldige vormgeving van het participatie-, inspraak en besluitvormingsproces dat zal leiden tot de vernieuwing van het stelsel.
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.
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
Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage en dergelijke.
Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht. Het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering.

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.
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.
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.
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.
Appartementsrechten bij overstap is een punt van aandacht. Het is uiteraard wenselijk dat het mogelijk wordt om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE). Hiervoor geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is.
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.
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.
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
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.
Binnen elk segment zijn er veel verschillende visies over de grondwaardebepaling. De uitvoerbaarheid en het draagvlak van de methode moet gewaarborgd worden. Praktijkervaring is daarbij nodig. Ook moet er op de uitvoerbaarheid een toetsing plaatsvinden. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij een bestaande methode, vindt niet als Amsterdam zelf het wiel uit. Een mogelijk toetskader is bijvoorbeeld de RICS methodiek redbook. Deze methodiek wordt ook in Engeland toegepast. Let op dat er uit de grondwaardecommissie niet een advies of hoge norm komt die theoretische helemaal klopt maar niet aansluit op de praktijk. De ratio van de residuele grondprijs is verdwenen uit de Amsterdamse markt.
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.

Grijp het moment aan om transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren met erfpacht. Nu is er de experimentenregeling, waarin de mogelijkheid is gemaakt om bij functiewijziging naar een hogere waarde een langer tijdvak te krijgen ipv bijbetaling. Deze optie vervalt bij eeuwigdurende erfpacht
De 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.
De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid of iets dergelijks moet blijven bestaan, ook indien de erfpachter vrijwillig overstapt.
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.
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 projectgroep conversie had een half jaar voorbereidingstijd en werd op 1 januari 2003 in het leven geroepen. In 2009 is de projectgroep opgeheven, waarbij veel kennis verloren is gegaan. Zorg daarom gedurende het traject dat de afdelingen uitgifte en erfpachtbeheer meedraaien, zodat de kennis er blijft.
Vereniging Eigen Huis (VEH) is meteen meegenomen in het traject en heeft als ambassadeur opgetreden in een later stadium. VEH heeft een grote rol gespeeld bij bijvoorbeeld de toetsing van de berekeningswijze
Er was veel aandacht voor het persoonlijke aanbod aan erfpachters. Snapt de erfpachter het? Is het zorgvuldig? Is het eerlijk? Bij de verstuurde brief is ingezet op een simpele en duidelijke boodschap. In de brief werden de erfpachters uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werden de vraag & antwoord meegestuurd;

Ervaringen van collega's uit andere gemeente
Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters en die achter het stelsel staan.
Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd;
Werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid van overstappen te bieden;
Op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd;
Er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.
In Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per

Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basis hiervan kreeg iedere erfpachter een aanbod. De berekening van de prijs voor het verkrijgen van vol eigendom werd gemaximeerd op de getaxeerde grondwaarde (aftopping).
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.
Rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen. Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.
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.
Er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contant gemaakt. Bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis van de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwamen dus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.
Externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie). Taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Dit was geen discussiepunt. Er was één taxateur die het toezicht hield.
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
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.
Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en volle eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij volle eigendom niet.
Vanaf 1986 is er een vaste grondwaarde vastgesteld. De grondwaardeontwikkeling vanaf dat moment gaat naar de erfpachter
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
Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening.

Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop altijd alleen omhoog bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergeleken met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht is dus mogelijk.
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).
Er is sprake van een poule van makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3 à 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een 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).
Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot aan het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden.
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.
Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.
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. Er gelden hierdoor binnen één erfpachtrecht meerdere ingangsdata voor het eeuwigdurende recht. Vanaf de overstap geldt de hogere canon. De overeenkomst wordt bij verkoop van het appartementsrecht overgedragen aan de toekomstige appartementsrecht-eigenaren (dit is niet als verplichting in de overeenkomst opgenomen). Dit gebeurt zonder problemen. Ook banken en notarissen zien hier geen probleem.
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.
Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt
Nu wordt er voorgelicht via de website. Ook zijn er heldere brieven verstuurd en werd er een folder gemaakt bij de nieuwe Algemene Bepalingen. Momenteel is circa 10-15% overgestapt naar volle eigendom. Een belangrijke rol vervullen de makelaars in de voorlichting aan erfpachters.
Met iedere afkoopsom die betaald wordt, lost de gemeente de originele lening af. Bij het afkopen van een eeuwigdurend recht wordt een boekwaarde van € 0 opgenomen. Bij canonbetaling wordt de historische boekwaarde in de boeken opgenomen.

Meningen
Verwacht niet dat het voordelig is voor de burger, want de gemeente wil er niet op achteruit gaan
Een deelnemer geeft aan het jammer te vinden dat afkopen alleen een voordeel is voor de rijken en dat veel mensen niet van het voordeel kunnen profiteren omdat zij hier te arm voor zijn.
De canon kan niet ineens enorm omhoog schieten na het aflopen van het contract wordt juist als zeer positief gezien.
verwachten persoonlijk voordeel maar vinden het nog te vroeg om hier echt vanuit te kunnen gaan.
positief over te allen tijde de erfpacht af mogen kopen
Het grootste nadeel vinden zij dat het moeilijk te voorspellen is wat de waarde van de grond in de toekomst wordt, waardoor zij het lastig vinden om te voorspellen of het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel voordelig is.
Over de kern van het nieuwe stelsel, dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend en waarbij er één moment van bepalen van de prijs en één afrekenmoment is, zijn wij positief.
Ook over het voornemen dat volumewijzigingen van particuliere woningen niet langer voor prijsaanpassingen zorgen zijn wij positief.
Wij zijn positief over de doelstelling van het college om medio 2016, of zoveel eerder als mogelijk, tot (gefaseerde) invoering te komen.
Wij onderschrijven ook de doelstelling uit het collegeakkoord om een toekomstbestendig en transparant systeem te creëren, dat eerlijker is voor de erfpachter.
Uitgangspunten overstapregeling zijn niet acceptabel. Wij kunnen ons echter in het geheel niet vinden in de voorgenomen overstapregeling voor bestaande erfpachters. De voorgenomen conversie leidt tot een onacceptabele situatie voor de bestaande 250.000 erfpachtcontracten.
Eén van de belangrijkste bezwaren die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum tegen het inmiddels ingetrokken erfpachtvoorstel van het vorige college is dat bij overstap (in de praktijk veelal bij verkoop van een woning), de gemeente door verhoging van de canon op basis van voortdurende erfpacht de waardestijging afroomt. Dit bezwaar is in het voorstel dat nu voorligt nog niet weggenomen. Dit college voorstel is dan ook alleen al hierom vergelijkbaar aan het voorstel van het vorige college.
Blij met deze belangrijke stap. Eeuwigdurend is voor de VEH bijna hetzelfde als eigen grond.
VEH juichterg toe dat de gemeente dit vernieuwingstraject open in wil gaan
De VEH zal vanuit haar rol het proces niet alleen kritisch volgen maar wil ook constructief meedenken over de uitwerking van het nieuwe erfpachtstelsel
VEH vindt dat de afkoopsom redelijk moet zijn. Ook vindt de VEH het belangrijk dat het voor de zittende, canonbetalende erfpachter redelijk blijft.
Transparantie vindt de VEH belangrijk
Ook vinden zij het van belang om goed te communiceren over het huidige systeem en de systeemverandering

De samenstelling van de commissie van wijzen, die moet gaan adviseren over de grondwaardebepaling. Dat lijkt hem 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. Men kan ook nog overwegen om de commissie meteen aan te vullen met experts.
Het mandaat van die commissie. Het valt hem op dat die commissie als uitgangspunt krijgt dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van kan ontvangen. Daar zit een grote denkfout in.
Óf erfpacht wordt benaderd zoals het wordt beprijsd conform de markt óf de gemeente wil een rendement als belegger. Een belegger kan natuurlijk nooit
Een expert, die zichzelf onafhankelijk noemt, nooit akkoord kan gaan met dit mandaat, want de prijs van de erfpacht wordt niet alleen bepaald door de grondwaarde, maar ook door eventuele forfaitaire canonpercentages en nog vast te stellen discontovoeten.
Amsterdam is van iedereen, luidt de mooie titel van het coalitieakkoord. Maar straks is Amsterdam niet meer van iedereen. Het college speelt voor sinterklaas en kerstman tegelijk voor de groep Amsterdammers die het al goed heeft ten koste van de Amsterdammers die zich geen eigen woning kunnen permitteren.
Het is niet transparant en het is laf als het college weigert de enorme financiële gevolgen inzichtelijk te maken, die het omzetten in eeuwigdurende erfpacht op termijn heeft voor de stad en voor de Amsterdammers.
Te verwachten is dat toekomstige erfpachters (ontwikkelaars, beleggers, zelfbouwers) op dat de concept nieuwe algemene bepalingen openbaar worden een afweging maken of ze deze nieuwe algemene bepalingen afwachten of dat ze juist versneld willen bouwen om nog onder de huidige algemene bepalingen
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid zijn verheugd dat het college gekozen heeft het erfpachtstelsel te herzien en in te zetten op de eeuwigdurende erfpacht.
Zij waren enthousiast over de helderheid en openheid van het concept Startdocument.
Aan de vastgoedprofessionals is voorgelegd of zij naast canonbetaling en afkoop, ook de mogelijkheid van canonbetaling inclusief gedeeltelijke aflossing een goede betalingsvorm vinden. Deze optie betekent nog meer complexiteit in het systeem. Geadviseerd wordt om dit nu niet mee te nemen. De stelselwijziging is al complex genoeg en de mogelijkheid om te kiezen voor canonbetaling en afkoop is voldoende.

Antwoord	Bron
Nu heeft Amsterdam voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten gelden 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over een vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Daarnaast gelden de nieuwste Algemene Bepalingen (spelregels) in het nieuwe tijdvak. Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon). Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanner bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.	klantenpanel
Er zijn voor het erfpachtrecht bepaalde afspraken gemaakt tussen u en de gemeente. Bij de verkoop van uw erfpachtrecht blijven deze afspraken gelden voor de nieuwe erfpachter. Als u de canon heeft afgekocht blijft deze ook afgekocht voor de opvolgende erfpachter en als u jaarlijks een bepaald bedrag aan canon betaalt, zal ditzelfde bedrag ook voor de nieuwe erfpachter gelden (afgezien van de indexering).	klantenpanel
Veel grond in de gemeente Amsterdam is eigendom van de gemeente. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand dat op gemeentegrond staat, betaalt u voor de grond erfpacht aan de gemeente. De gemeente blijft eigenaar van de grond. De gemeente heeft verschillende redenen om de grond in eigen beheer te houden: Wanneer de grond meer waard wordt, betaalt u meer erfpacht. Dat betekent dat de gemeente meer gemeenschapsgeld binnenkrijgt om te investeren in de stad en haar inwoners. De gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht. Erfpacht is een middel tegen grondspeculatie en prijsopdrijving. Het huidige systeem voor te grote verrassingen zorgt aan het einde van het tijdvak. De woonlasten bij canonherziening einde tijdvak stijgen plotseling. De procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon zijn ingewikkeld en leiden tot onzekerheid over de toekomstige woonlasten.	klantenpanel
	VEH

De gemeente onderkent dat de prijsbepaling van eeuwigdurend en het verschil met voortdurend heel belangrijk is; het moet objectief zijn en zoveel mogelijk acceptabel voor de erfpachter. 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. Juist daarom heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen over het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende bij de grondwaardecommissie. Deze commissie zal onder andere adviseren over de prijs bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen.	VEH
	VEH
Het is eerst zaak het stelsel uit te werken voor we conclusies over financiele effecten kunnen trekken	Gemeenteraad (5.1.2e 5.1.2e
	Gemeenteraad (5.1.2e 5.1.2e
	VEH
	Inspreker (5.1.2e
	Inspreker (5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e
	Vastgoedprofessionals

Er zijn drie verschillen: 1. Bij erfpacht maken erfpachter en gemeente afspraken over het gebruik van de grond. Wanneer u wilt uitbreiden of een andere bestemming wilt realiseren, zult u soms moeten bijbetalen. Nieuw bij eeuwigdurende erfpacht is dat particulieren wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten. Mits ze tenminste geen extra woningen realiseren. Uitbreiding van commercieel vastgoed moet wel altijd bijbetaald worden. En ook bij verandering van bestemming (bijvoorbeeld van kinderdagverblijf naar kantoor) komen mogelijk extra kosten kijken. Deze kosten heeft u bij vol eigendom niet. 2 Bij koop moet u in één keer betalen en bij erfpacht kunt u kiezen tussen afkoop of periodieke betalingen. Deze laatste zijn bovendien oneindig aftrekbaar waar u een hypotheek na 30 jaar niet meer van de belastingen kunt aftrekken. 3. Laatste verschil is dat er een gebruiksverplichting op erfpachtgrond geldt om speculatie tegen te gaan. De gemeente behoudt bij erfpacht het eigendom van de grond. Zo blijft zij in staat de stad te ontwikkelen omdat ze in het erfpachtcontract vastleggen welke rechten de erfpachter heeft op het gebied van het gebruik van de grond. Overigens is het contract	vragen website
	vragen website
Staatssecretaris Wiebes heeft gemeenten inderdaad laten weten dat hij voornemens is met ingang van 1 januari 2015 het uitvoeringsbesluit voor omzetbelasting te wijzigen. Dit heeft tot gevolg dat bij nieuwbouw op erfpachtgrond 21% BTW over de grondwaarde betaald moet worden. Deze wijziging houdt voor Amsterdamse erfpachters geen verhoging van de grondkosten en belasting in, omdat het grondprijsbeleid al gebaseerd is op BTW-belaste leveringen van bouwterreinen. Amsterdam hanteert de residuele grondwaardemethode. Hierbij gaat de gemeente uit van de marktwaarde van de grond inclusief de daarover verschuldigde BTW van 21%. De Amsterdamse, mede op de Europese BTW-richtlijn gebaseerde uitvoeringspraktijk is reeds in lijn met de voorgestelde wetgeving. Voor de grondwaarde in Amsterdam heeft deze maatregel dus geen effect. De grondwaardecommissie zal in haar advies de fiscale behandeling van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel meenemen.	vragen website
Tussentijds overstappen naar het nieuwe stelsel is geheel vrijwillig. Alle erfpachters krijgen aan aanbod om over te stappen, maar daar hoeven ze niet op in te gaan. De fiscale consequenties worden nog onderzocht. U kunt de vernieuwing van het erpachtstelsel trouwens ook volgen door u aan te melden voor de e-mailnieuwsbrief.	vragen website

Het is op termijn inderdaad mogelijk om uw erfpacht eeuwigdurend af te kopen. We zijn nu echter nog niet zo ver. We zijn net begonnen met het plan van aanpak en de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hier kunt u dit nalezen: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/ Als alles volgens de huidige planning verloopt, zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Dat zal waarschijnlijk ook het moment zijn dat we huidige erfpachters gaan aanbieden over te stappen. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat we momenteel 250.000 contracten beheren en dat het natuurlijk niet mogelijk is deze in één keer allemaal aan te passen. U zult dus zeker een aanbieding krijgen, maar het is nog niet duidelijk wanneer precies. De voorwaarden zullen daarbij voor alle erfpachters hetzelfde zijn, daarin mag de volgorde van omzetting natuurlijk geen factor zijn.	vragen e-mail
Het is op termijn inderdaad mogelijk om uw erfpacht eeuwigdurend af te kopen. We zijn nu echter nog niet zo ver. We zijn net begonnen met het plan van aanpak en de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hier kunt u dit nalezen: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/ Als alles volgens de huidige planning verloopt, zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Dat zal waarschijnlijk ook het moment zijn dat we huidige erfpachters gaan aanbieden over te stappen. Hoe precies en in welke volgorde is nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat we momenteel 250.000 contracten beheren en dat het natuurlijk niet mogelijk is deze in één keer allemaal aan te passen. U zult dus zeker een aanbieding krijgen, maar het is nog niet duidelijk wanneer precies. De voorwaarden zullen daarbij voor alle erfpachters hetzelfde zijn, daarin mag de volgorde van omzetting natuurlijk geen factor zijn.	vragen e-mail
De rekenmodule komt nadat de grondwaardecommissie heeft geadviseerd. De Grondwaardecommissie moet nog aangesteld worden.	vragen e-mail

De gemeente vraagt een commissie van deskundigen om advies over de wijze waarop de waarde van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Dit advies wordt eind april verwacht. Pas op dat moment kunnen wij een module maken waarmee de erfpachter kan zien wat de financiële effecten van een overgang naar eeuwigdurend is. Op dit moment kunnen wij u dan ook geen antwoord geven op de gestelde vraag.	vragen e-mail
	vragen e-mail
	vragen e-mail
	vragen e-mail
	vragen e-mail

	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
	e-mail erfpachter

	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	VEH
	VEH
	VEH

	Gemeenteraad (5.1.2e 5.1.2e)
	Gemeenteraad (5.1.2e 5.1.2e
	Gemeenteraad (5.1.2e 5.1.2e)
	VEH
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost
	De bestuurscommissie Stadsdeel West
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid
	Notarissen
	Notarissen

	Notarissen
	Notarissen
	Notarissen
	Notarissen
	Notarissen
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals

	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Vastgoedprofessionals
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam

	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam

	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Rotterdam
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag

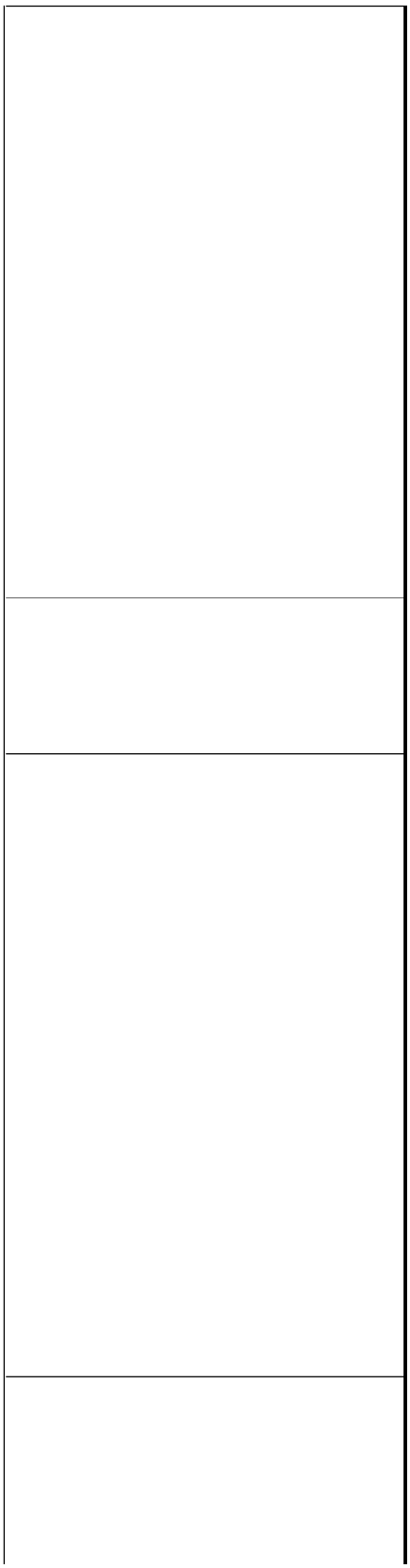
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag
	Gemeente Den Haag

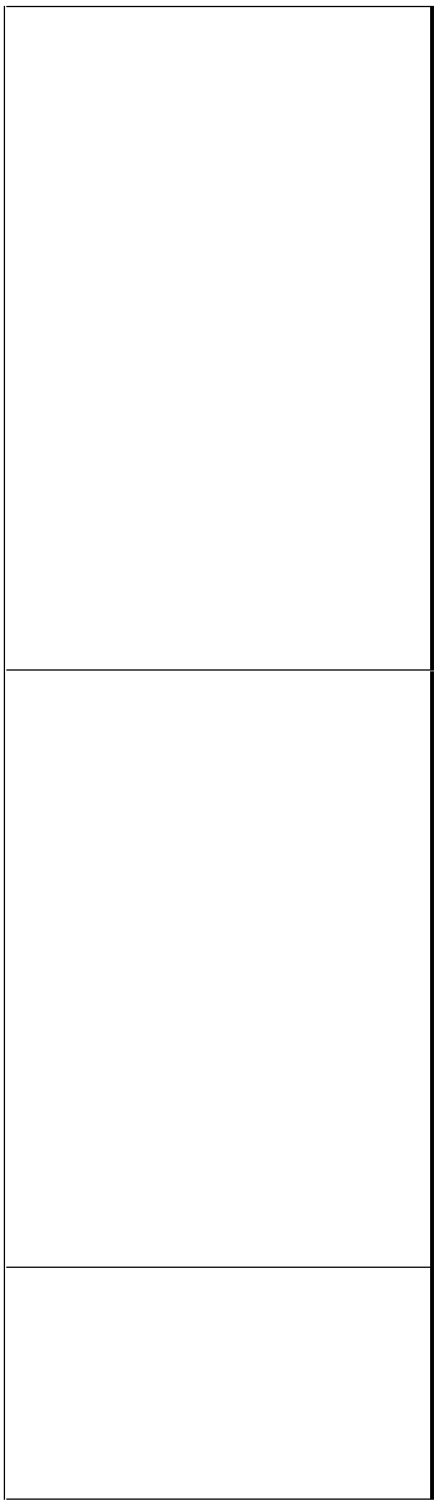
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	klantenpanel
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	SEBA
	VEH
	VEH
	VEH
	VEH
	VEH
	VEH

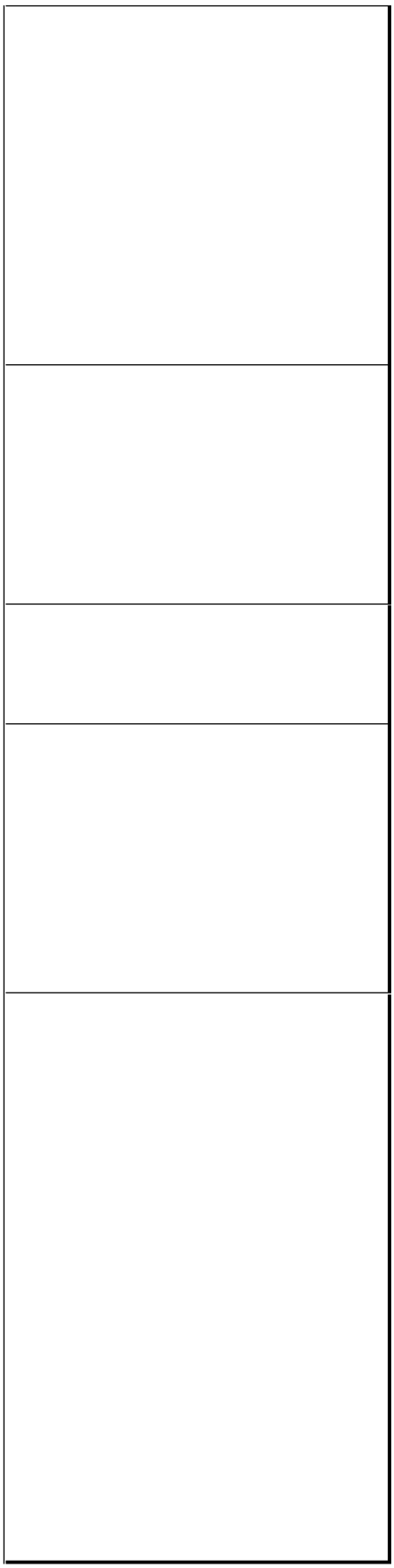
	Inspreker 5.1.2e 5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e 5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e 5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e 5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e
	Inspreker 5.1.2e
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord
	Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid
	Notarissen
	Vastgoedprofessionals

Precieze plek (pagina en alinea)	Startdocument
5, 1.1.1	
5, 1.1.1	
6, 1.1.5	
14, 2.2,1	

14, 2.2.1
14, 2.2.1
15, 3.1
16, 3.1
14, 2,2,1
16, 3,1
16, 3,1
16, 3,1
21 4.3.4







6, 1.1.5
6, 1.1.5
6, 1.1.5
6, 1.1.5
7, 1.1.6
7, 1.1.6
7, 1.1.7
7, 1.1.7
7, 1.1.7
7, 1.1.7
7, 1.1.7
7, 1.1.7
9, 1.3
8, 1.3
8, 1.3
8, 1.3
8, 1.3
8, 1.3
8, 1.4

10, 2.1.2
11, 2.1.3
11, 2.1.3
12, 2.1.4
12, 2.1.5
12, 2.1.5
13, 2.1.7
13, 2.1.8
14, 2.2.1
14, 2.2.2
14, 2.2.2

15, 3.1
15, 3.1
16, 3.1
14 ,2,2,2
17, 3,2
17, 3,2
17, 3,3
17, 3,3
18, 3,4
18, 3,5
18, 3,5
19, 4,2,1
19, 4,2,1

19, 4,2,1
19, 4,2,1
19, 4,2,2
20, 4,2,3
20, 4,2,4
20 4.3.1
20 4.3.1
20 4.3.1
21 4.3. 2
21 4.3. 2
21 4.3.3

21 4.3.4
21 4.3.4
21 4.3.5
21 4.3.5
22 4.3.7
23, 5.1.
23, 5.1.
23, 5.1.

23, 5.1.
23, 5.1.
23, 5.1.
23, 5.1.
23, 5.1.
23, 5.1.

23, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
24, 5.1.
25, 5.2.1
25, 5.2.1
25, 5.2.1

25, 5.2.2
25, 5.2,3.
25, 5.2.3
26, 5.2.3
26, 5.2.3
26, 5.2.4
26, 5.2.4
26, 5.2.4
26, 5.2.5
26, 5.2.5
26, 5.2.6

6, 1.1.2
6, 1.1.2
6, 1.1.2
6, 1.1.3
6, 1.1.3
6, 1.1.3
10, 2.1.1
10, 2.1.1
10, 2.1.1
10, 2.1.1
10, 2.1.1
12, 2.1.6
14, 2.2
14, 2,2
14, 2,2
14, 2,2,1
14, 2,2,2
14, 2,2,2

15, 3,1
15, 3,1
15, 3,1
15, 3,1
16, 3,1
16, 3,1
17, 3,2
18, 3,5
19, 4.2.
22 4.3.6

Date	Twitter User
	[redacted]
3-Jan	
3-Jan	
3-Jan	
29-Dec	
28-Dec	
19-Dec	
17-Jan	
16-Dec	
14-Dec	

5.1.2e

Tweet Text
@[redacted] @GerardVVD @DeOrkaan Gaat landelijk gezien niet goed met erfpacht. Redelijke opl
@GerardVVD @DeOrkaan verkiezingsprogramma is ondergeschikt aan collegeakkoord. Hoe zit het met
Gem. A'dam heeft Amstelhof gekocht voor 15 mln € en voor 1 € overgedragen aan St. Hermitage a/d Am
@[redacted] Dat snap ik :). Mijn vrees was publieke opinie dat erfpacht-ers altijd te weinig betalen. W
@[redacted] Gevalletje cadeau-erfpacht voor instituties. Op zich niks mis mee. Erger is de woeker-e
@Erfpacht020 Klopt het nog steeds dat 16 januari Van der Burg het startdocument eeuwigdurende erfpa
.@[redacted] @[redacted] Waarom bij erfpacht wel overdrachtsbelasting over grondwaarde terwijl eigen
Opmerkelijke stellingname gemeente: Huiseigenaren in Amsterdam zijn ondernemers omdat bouwmaats
Vier vragen over het nieuwe erfpachtstelsel http://amsterdam.sp.nl/nieuws/2014/11/vier-vragen-over-het-n
bij erfpacht valt het op dat de overheid en semioverheid altijd met twee maten meet, weinig betalen veel v
op welke erfpacht inkomsten en rendementen is eigenlijk de aanname gebaseerd dat de erfpacht inkom
ten eerste welke bedragen worden gevraagd voor afkoop? ten tweede tegen welke rente weggezet? (teg
wordt stukje boekhouden voor gemeente amsterdam, wat betekent erfp8inkomsten niet dalen bij afkoop e
Ha, kan ik ergens makkelijk het vervolgtraject van de plannen rond Erfpacht zien? Qua besluitvorming e
Erfpacht020 Gaan erfpacht-ers canon betalen over het BTW bedrag dat ze al betaald hebben (voor jullie
Graag uitleg @Erfpacht020: waarom moet erfpacht-er 21% BTW over grondwaarde betalen als A'dam e
Hoe wil de gemeente op lange termijn omgaan met structureel lagere inkomsten voor de stad?
@Erfpacht020 @huisjeopvlie erg benieuwd naar rekenmodule, hoe gaan de amsterdammers dit betalen
@Erfpacht020 en welke rol speelt rvob?
Ben benieuwd hoe dit uit gaat pakken. Vooral #amsterdam is de klos. Nieuwbouw op erfpachtgrond word
@Erfpacht020 Gaan erfpacht-ers canon betalen over het BTW bedrag dat ze al betaald hebben (voor ju
@Erfpacht020 Ha, kan ik ergens makkelijk het vervolgtraject van de plannen rond Erfpacht zien? Qua be
@Erfpacht020 dan tot slot, sorry voor alle vragen, is er ergens een manier om de notulen van de bijeenk
.@Erfpacht020 @danielvanderree @zelfbouw020 Toch nog even een controlevraag: is de canon bereke
Erfpacht020 @danielvanderree @zelfbouw020 Vraag aan raadsleden followers: waarom in handleiding g
.@Erfpacht020 @danielvanderree @zelfbouw020 In 2013 was OB nog de norm en BTW belaste leverin
Erfpacht020 @danielvanderree @zelfbouw020 Dus 'prijsdaling' grondprijzen was niets meer dan belastin

ossing worden achteloos terzijde geschoven
erfpacht? Vroeg ik je gisteren al
stel die maar 1 € erfpacht p/j betaalt 2/3
ij weten dat tegendeel waar is.
rfpacht voor burgers.
cht aan het college presenteert?
dom niet verkregen wordt?
chappij de eerste erfpachter was #cassatie
ieuwe-erfpachtstelsel … leuk dat gebabbel over erfpacht maar niemand komt met concrete bedragen
ragen. 1/2
sten niet zullen dalen?
en nieuwe canon% + besparing admin)?
euwigdurend
tc?
grond)? @[redacted] @NEPROM
igenaar is?? @[redacted] @NEPROM

? Financieringsmogelijkheid?

t fors duurder:
llie grond)? @[redacted] @NEPROM
sluitvorming etc?
omst 10 december terug te vinden?
nd op basis van grondprijs incl. of excl BTW?
rondprijzen beleid 2014 niet openbaar?
g de uitzondering. Wanneer beleid gewijzigd?
gverhoging 6% naar 21%?

Vragen op amsterdam.nl/erfpacht

Wat is verschil met eigendom? gemeente blijft eigenaar. welke rechten geeft dit de gemeente?

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)?