Vraag & antwoord
Vernieuwing erfpachtstelsel

Algemene vragen

NB: nog goed verwerken in het excel document:
'Tegelijkertijd krijgen bestaande erfpachters ook de gelegenheid om tussentijds vrijwillig over te stappen. De gemeente is van plan in 2016 daartoe een aanbod aan de erfpachters te doen.'

Wanneer?

1. Wanneer wordt eeuwigdurend erfpacht ingevoerd?
   Antw.: *Staat al op de site!*
   Naar verwachting zullen de eerste uitgiften in het nieuwe stelsel in de zomer van 2016 plaatsvinden. Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen. De gemeente hecht er belang aan dat erfpachters in gelijke omstandigheden vergelijkbare aanbiedingen krijgen.

2. Wanneer is er meer duidelijkheid over de financiële gevolgen voor mij als erfpachter?
   Antw.:
   In het voorjaar van 2016 worden de nieuwe Algemene Bepalingen voor het erfpachtstelsel voorgelegd voor inspraak. Daarmee zal duidelijk zijn hoe het nieuwe erfpachtstelsel eruit zal zien. Er kan dan ook een inschatting worden gemaakt van de kosten, maar de individuele kosten voor overstappen zijn pas helemaal duidelijk als de overstapregeling is vastgesteld. In de overstapregeling staat, op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Hierover volgt nog een aparte inspraakronde. Wanneer precies is nog niet bekend. Over het precieze moment van de inspraak kunt u zich onder meer laten informeren via onze nieuwsbrief of deze site.

3. Wanneer kan ik overstappen?
   Antw.: *Zie boven, zou mooi zijn om naar dat antwoord te linken.*

4. Xxx weggejorist

5. Is het nu al mogelijk is om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen?
   Antw. Nee. Dit kan pas wanneer het nieuwe stelsel is ingegaan.
   U kunt erfpacht nu alleen voortdurend afkopen, dus voor een tijdvak van (doorgaans) 50 jaar.

6. Wanneer kan ik inspreken/invloed uitoefenen op de plannen?
   Antw. *Zie vraag 2.*

7. Waarom duurt het zo lang?
   Antw.: *(uit persbericht)*

De gemeente moet nog veel werk verzetten om het advies te operationaliseren en alle effecten voor zowel erfpachters als gemeente goed in beeld te krijgen. Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is onduidelijk, het nieuwe stelsel brengt zekerheid voor de erfpachter. Sinds afgelopen zomer is hier al hard aan gewerkt. Het zou mooi zijn als het operationaliseren snel gaat, maar zorgvuldigheid en transparantie staan voorop. De komende tijd wordt nog gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en de eventuele korting bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitwerking zal begin 2016 door het college aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Verplicht / vrijwillig

8. Is het verplicht om in 2016 over te stappen?
   Antw.: *weten we nu nog niet. Eind 2015 weer proberen*
   Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u ervoor kiezen om tussentijds over te stappen of aan het einde van de looptijd van uw contract. Nieuwe erfpachters, zoals kopers van nieuwbouwhuizen en zelfbouwers, krijgen een aanbod vanuit het dan geldende erfpachtstelsel. In 2016 is dat dus eeuwigdurende erfpacht.

Aanbieding / overstappen

9. Kan ik in 2016 direct overstappen op de nieuwe regeling?
   Antw.: *Tenzij we besluiten om elke erfpachter een brief te sturen! Doen we dat? Check*
   5.1.2e
   In de zomer van 2016 zal eeuwigdurende erfpacht eerst voor nieuwe erfpachters (nieuw- en zelfbouw) gaan gelden. Het is nog niet bekend hoe de overstapregeling voor huidige erfpachters er precies uit komt te zien, alleen dat de voorwaarden voor iedereen gelijk zullen zijn, ongeacht het moment van overstappen. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u erover geïnformeerd wanneer de mogelijkheid tot overstappen concreet is.

10. Moet (of kan) ik mezelf aanmelden om over te stappen?
    Antw.: *Zie vraag 9.*

11. Weggejorist

12. Mijn tijdvak loopt af in 2016. Wat nu?
    Antw.:
    Drie tot vier jaar voordat een erfpachtcontract afloopt krijgt u vanzelf een aanbiedingsbrief voor het nieuwe tijdvak. U hoeft dus niets te doen

13. Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?
    Antw.:
    Tussentijdse overstap is vrijwillig. Het is nog niet duidelijk of bij het aflopen van een tijdvak automatisch eeuwigdurende erfpacht zal gaan gelden in het nieuwe tijdvak. Houdt u de website in de gaten of abonneer u op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.

14. Weggejorist

Eeuwigdurende erfpacht

15. Wat is het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom?
Antw.: (*afgestemd met* 5.1.2e)
Bij (eeuwigdurende) erfpacht blijft de grond eigendom van de gemeente. Een erfpachter heeft het recht om de grond en het daarop gebouwde pand te gebruiken tegen een vooraf vastgestelde vergoeding en voor een vastgelegde termijn. Bij eeuwigdurende erfpacht is deze termijn oneindig.
Er zijn drie verschillen:
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 hun woning wel kunnen uitbouwen zonder extra erfpachtkosten, mits er geen extra woningen worden gerealiseerd.
Uitbreiding van commercieel vastgoed is wel reden om de canon opnieuw te bekijken. 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 van de inkomstenbelasting 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.

16. Wat is het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurende erfpacht?
Antw.: (*staat al op de site onder de vraag: wat verandert er? Wel monitoren want keuze tussen canons is afhankelijk van besluiten hierover.)*
Op dit moment bepaalt de gemeente de hoogte van de erfpachtvergoeding (canon) elke 50 jaar opnieuw. Hiervoor wordt de grondwaarde gebruikt die op dat moment geldt. Dat leidt soms tot verrassingen omdat de grondwaarde ondertussen sterk is gestegen. Vaak betekent dit dat erfpachters ineens een veel hogere vergoeding (canon) moeten betalen.

Vanaf het moment dat u overstapt op eeuwigdurende erfpacht wordt de jaarlijkse vergoeding voor eens en altijd vastgesteld - mits het gebruik van de grond niet verandert. De vergoeding wordt alleen nog aangepast aan de inflatie. Ook kunt u er voor kiezen om de vergoeding in een keer af te kopen. Dan hoeft u nooit meer iets te betalen zolang u het gebruik van de grond niet wijzigt. In beide gevallen weet u precies waar u aan toe bent als het gaat om de lasten van uw woning of uw bedrijfspand. Dat geeft zekerheid. Voor u, voor een eventuele koper en voor een hypotheekverstrekker.

17. Wat verandert er door het invoeren van nieuwe regels?
Antw.: *Zie vraag 16*

18. Wat zijn de voordelen van eeuwigdurende erfpacht?
Antw.: *Staat al op de site onder: waarom een nieuw erfpachtstelsel*
Voortdurende erfpacht staat al langere tijd onder druk omdat dit 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.

Daardoor kan voor sommige mensen financiering lastiger zijn. Deze nadelen vallen weg bij het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van zogenaamde tijdvakken. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en wijzigt slechts, bij onveranderd gebruik, volgens een nog te bepalen indexering. Een vorm van indexering zou bijvoorbeeld de aanpassing aan de inflatie kunnen zijn.
Het eeuwigdurende stelsel geeft erfpachters, kopers en hypotheekverstrekkers duidelijkheid over de erfpachtvergoeding en de zekerheid dat de gemeente deze (bij onveranderd gebruik) nooit meer aanpast.

19. Als ik mijn bedrijfspand of huis verkoop, verkoop ik dan ook de afgekochte erfpacht?
    Antw. *(stond al in docwerker)*
    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).

20. Kan een eeuwigdurende erfpachtcontract teruggedraaid worden (naar voortdurende erfpacht)?
    Antw.: *gecheckt met* 5.1.2e
    Neen. Een contract tussen twee partijen kan niet eenzijdig verbroken worden. Alleen als beide partijen het erover eens zijn, kan dit wel.

Algemeen erfpacht

21. Wat is erfpacht?
    Antw.: *staat al op de site*
    Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam. Als eigenaar van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

22. Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?
    Antw.: *Gecheckt met* 5.1.2e *. info is te verouderd; niet opnemen, wel even bewaren.*
    Antw.: De Rekenkamer heeft dit in 2012 onderzocht. In haar onderzoek constateert zij dat iets minder dan de helft van de tussen de 2004 en 2008 verstuurde gemeentelijke aanbiedingen wordt geaccepteerd.

    (http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/wp-content/uploads/2012/07/canonherziening_ONDZrapport_tekst.pdf
    http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/canonherzieningen-einde-tijdvak-de-gemeentelijke-aanbiedingen-onderzocht/)

23. Is de aanbieding van de gemeente te hoog?
    Antw.: *gecheckt met* 5.1.2e
    De gemeente Amsterdam doet continue onderzoek naar de grondwaarde in Amsterdam. De grondwaarde wordt berekend op basis van de residuele grondwaardemethode, een wetenschappelijk aanvaarde methode om de grondwaarde te bepalen. De gemeente Amsterdam baseert haar aanbieding bij einde tijdvak op de

meest recente inzichten ten aanzien van de grondwaarde. De grondwaarde wordt met 25% verlaagd omdat het een bebouwde kavel betreft en het een voortdurend erfpachtcontract is. Op deze manier is het de bedoeling geen te hoge aanbiedingen aan erfpachters te sturen.

24. Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?
Antw. *Gecheckt met* 5.1.2e.
Dat hangt af van het pand. Gemiddeld komt het op ongeveer duizend euro. Als het gaat om een taxatie in verband met een canonherziening, delen gemeente en erfpachter die kosten.

25. Als ik mijn bedrijfspand of huis verkoop, verkoop ik dan ook de (afgekochte) erfpacht?
Antw.:
Zie vraag 19.

Vragen over kosten & betaling

Kosten

26. Is het nieuwe stelsel duurder voor mij?
Antw.: *(stond al in docwerker)*
Zodra de overstapregeling is vastgesteld door de gemeenteraad, is duidelijk wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters. De planning is dat dit besluit in 2016 zal worden voorgelegd.
Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u er vervolgens voor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen. De gemeente zal de erfpachters in de gelegenheid stellen om over te stappen. Hierbij krijgt u precies inzicht in wat dit financieel voor u betekent. Daarmee hebt u inzicht in de financiële aantrekkelijkheid ervan.

27. Volgens het rekenmodel van de SEBA (die komt er vast) is het voor mij heel ongunstig.
Antw.: *Zie vraag 26*

28. Kan ik met terugwerkende kracht geld terugkrijgen als de nieuwe regeling straks goedkoper voor mij is?
Antw.: (*gecheckt met* 5.1.2e)
Canon is te vergelijken met het huren van grond. Het is geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald. Canon wordt betaald voor het recht om de grond te gebruiken gedurende een periode.

Grond, of eigenlijk de locatie van een huis (of vastgoed), vermindert ook niet in waarde door gebruik. Dit is ook bij vol eigendom niet het geval. De locatie zelf slijt niet en de waarde ervan is niet afgenomen. Ook voor het recht op eeuwigdurende erfpacht wordt daarom betaald.

29. Tegen welke prijs kan er worden overgestapt?
Antw.: *staat al op de site, zie ook vraag 1*
Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen.

30. In hoeverre wordt er rekening gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit? *Check* 5.1.2e
Antw.: *Erfpachtcontracten worden over het algemeen gesloten voor het gebruiksrecht van de grond voor 50 jaar. Na deze 50 jaar zal in het huidige stelsel opnieuw een periode van 50 jaar worden vastgelegd in het contract. Daarbij zal het eerdere tijdvak niet meer meespelen of worden meegewogen.*

31. Zijn er rekenvoorbeelden beschikbaar?
Antw.:
Aan rekenvoorbeelden wordt nu gewerkt. Waarschijnlijk komen de eerste rekenvoorbeelden beschikbaar begin 2016. Op basis daarvan kunt u mogelijk een inschatting maken van de kosten voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De precieze kosten zullen pas bekend zijn bij vaststelling van de overstapregeling.
Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u hierover vanzelf geïnformeerd.

32. Komt er een rekentool om alvast te zien hoe duur het voor mij wordt?
Antw.:
Een rekentool kan worden gemaakt wanneer duidelijk is hoe het nieuwe stelsel én de overstapregeling eruit komen te zien. Dat is dus pas tijdens de inspraakperiode van de overstapregeling. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u hierover vanzelf geïnformeerd.

Kunt u nu al voor mij al mijn nieuwe erfpacht uitrekenen? Immers; de onderliggende gegevens -behalve de korting- zijn bekend.
Antw.: *staat al op de site, zie ook vraag 1 en 26*
Op het moment dat de overstapregeling gereed is in de zomer van 2016, wordt duidelijk op welke manier en op welk moment de huidige erfpachters kunnen overstappen.
Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u er over geïnformeerd wanneer de mogelijkheid tot overstappen concreet is. U kunt ons dan vragen om u een aanbod op maat te doen.

33. Betaal ik dubbel voor de grond doordat ik ieder jaar erfpacht betaal maar hiervoor ook al betaald heb bij de aankoop van mijn woning?
Antw.: *Zie vraag 28*

34. Ik heb voor 50 jaar afgekocht. Geldt de nieuwe regeling ook voor mij?
Antw.: *zie vraag 28*

35. Moet ik straks dubbel betalen? Ik heb toch al betaald?
Antw.: *zie vraag 28 en 33*

36. Kan ik wel in mijn huis blijven wonen met de nieuwe regeling?
Wordt mijn huis voor mij onbetaalbaar door de nieuwe regeling?
Antw.: *afgestemd met* 5.1.2e
Er zijn veel factoren die invloed hebben op uw maandlasten dus hierop is geen algemeen geldend antwoord te geven.
Hoe dan ook geldt dat u er aan het einde van een tijdvak ook nu rekening mee moet houden dat de canon voor het volgende tijdvak opnieuw wordt bepaald op basis van de actuele grondwaarde. Dit is in het huidige stelsel zo en zal ook bij een overstap naar het nieuwe stelsel het geval zijn. Deze canon kan hoger zijn dan uw huidige

canon. De canon kan evenwel ook lager zijn dan uw huidige canon. Na overstap naar het nieuwe stelsel, staat de grondwaarde echter voor altijd vast.

37. Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?
Antw.: *Staat al op de site*
Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning groter wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak niet uitgebreid en dit zal daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.

38. Zit er in het nieuwe systeem van canonbetaling ook een deel aflossing?
Antw.: *afgestemd met* 5.1.2e
Nee.
Canon is te vergelijken met het huren van grond. Het is geen afbetaling van grond. Ook wanneer u de canon 50 jaar vooruit heeft betaald (afkoopsom), heeft u de grond niet afbetaald. Canon wordt betaald voor het recht om de grond te gebruiken gedurende een periode. Er wordt niets afgelost.

39. Kan ik bezwaar maken tegen de hoogte van de nieuwe erfpachtregeling?
Antw. *Gechecked met* 5.1.2e *en* 5.1.2e
Antw. Er komt een overstapregeling waarin staat beschreven op welke wijze bestaande erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en wat de bijbehorende financiële consequenties zijn. Deze overstapregeling zal voor alle bestaande erfpachters gelden en hierop wordt een individueel aanbod met bijbehorende erfpachtkosten gebaseerd wordt. De overstapregeling zal pas na uitgebreide inspraak door de gemeenteraad vastgesteld worden en kan daarna niet meer worden aangevochten, net zo min als de daaruit voortvloeiende erfpachtkosten voor individuele erfpachters die willen overstappen. Er wordt wel een geschillencommissie in het leven geroepen die de manier waarop de regels zijn toegepast kan toetsen.

Afkopen of canon betalen

40. Ik snap niet hoe je op twee manieren kunt betalen, in een keer afkopen of een jaarlijks bedrag. Hoe wordt bepaald hoe hoog het jaarlijkse bedrag wordt?
Antw.: *Check* 5.1.2e
Op grond van een objectief en transparant vastgesteld canonpercentage kan de pachter kiezen uit een met inflatie geïndexeerde (variabele), of een vaste canon.
De rekenmethode is gebaseerd op de reële rente van Nederlandse staatsobligaties, de verwachte inflatie; en een risico-opslag. *Wat is dat laatste, en gaan we dat doen, dvw*

41. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?
Antw.: *afgestemd met* 5.1.2e
Dat is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Een vaste canon biedt u de zekerheid dat u elk jaar precies dezelfde canon betaalt. Een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd is bij aanvang lager maar neemt wel toe met de inflatie. Hoe hoog de inflatie zal zijn is niet vooraf bekend. Deze beide canonvormen kunt u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, aftrekken voor de inkomstenbelasting.

Wanneer u in een keer afkoopt, hoeft u nooit meer iets te betalen en degenen die na u de woning kopen of erven, ook niet. De fiscale gevolgen zijn wel anders dan bij de vaste of indexcanon. Mocht u afkoop overwegen, dan kunt u zich erover laten adviseren of dit bijvoorbeeld ook fiscaal het meest aantrekkelijk is.
Kortom; u doet er goed aan om voor uw specifieke situatie advies in te winnen.

42. Klopt het dat er bij eenmalige afkoop nooit meer een rekening vanuit de gemeente wordt gestuurd?
Antw.: *staat al min of meer in docwerker*
Dat klopt.

43. Wat is precies het verschil tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?
Antw.:
Na de periode van 50 jaar wordt een nieuwe canon bepaald. Bij eeuwigdurende afkoop nooit meer.

Voorstel om vraag 43 t/m 50 niet op de site op te nemen; hele specifiek vragen met ingewikkelde antwoorden. Parafraseren op antwoorden commissie is wellicht sowieso niet handig?

44. Waarom adviseert de commissie om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten?
Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*
Het vaststellen van een marktconforme vergoeding waarbij geduld en risico's worden voorzien van een passende vergoeding (lees rente/interest) is in deze literatuur zeer transparant onderbouwd. De bouwblokken op basis waarvan een canonpercentage zodoende kan worden opgebouwd zijn derhalve objectief en transparant. Voorbeelden zijn daarbij de algehele rentestand en de verwachtingen ten aanzien van inflatie, twee grootheden die met grote consensus dagelijks worden herzien en gedeeld.

45. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?
Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*
Wij bevelen geen variabel canonpercentage aan, maar pleiten juist voor keuzevrijheid voor de erfpachter. Op grond van een objectief en transparant vastgesteld canonpercentage kan de pachter dan zowel een met inflatie geïndexeerde (variabele), vaste, of afgekochte canon worden aangeboden. Goede, begrijpelijke communicatie is daarbij belangrijk. De vraag tot welke canonpercentages ons advies in de praktijk zou leiden is tijdsafhankelijk, en kan door openbare cijfers ten aanzien van rente, risico en inflatie in te voeren in de gepresenteerde modellen eenvoudig worden beantwoord door de goede lezer.

46. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?
Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*

Zoals de commissie-Ankum (1992) al liet zien, is canonindexatie een optionele spreiding van toekomstige betalingen. Als deze wordt opgelegd, zal de aanvangscanon aanzienlijk worden verlaagd ten koste van latere canons, die jaarlijks met indexatie zullen stijgen. Frijns en Francke (2014, p. 4) bespreken hoe het effect van niet (en dus ook van wel) indexeren uitwerkt op het canonpercentage. Als de inflatie gelijk gesteld wordt aan nul, is er sprake van een vaste (niet-geïndexeerde canon) die altijd hoger uitvalt dan wanneer er wel wordt geïndexeerd. De auteurs laten met enkele getallenvoorbeelden ook duidelijk zien hoe groot deze verschillen zijn en dat deze verschillen een functie zijn van de lengte van het tijdvak.

47. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*

Allicht dat hier sprake is van een klein misverstand. Op pagina 49 van Schoon schip (2015) benoemen wij kort enkele grootheden die bepalend zijn voor het vaststellen van het canonpercentage. De 1-3 procent waarover u spreekt is niet dit canonpercentage, maar enkel een bandbreedte voor de reële rente. Daarnaast is het niet de bedoeling dat de gemeente deze percentages simpelweg optelt, maar dat men deze gebruikt in de toepassing van formule (6.2) op pagina 45 van Schoon schip (2015).

Rente

48. Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reële rente?

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*

De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.

49. Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reële rente en niet voor nominale rente?

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*

Deze twee zijn aan elkaar gelijk. De verwachte inflatie plus de reële rente telt op tot de nominale rente, uiteraard afhankelijk van de termijnstructuur. Wij hebben expliciet de verwachte inflatie opgenomen omdat bij een geïndexeerde canon, vooraf inzicht moet worden gegeven van de meest waarschijnlijk stijging in de toekomst (de verwachte inflatie). Uiteindelijk zou deze geïndexeerde canon jaarlijks met behulp van de gerealiseerde inflatie uit het voorgaande jaar worden verhoogd (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 1, p. 64).

50. Wat is het renterisico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*
Het renterisico is beperkt, daar het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht op grond van actuele informatie zekerheid en duidelijkheid geeft voor de toekomst. Indien gekozen wordt voor een geïndexeerde canon, zal de erfpachter nog wel rekening moeten houden met de onzekere fluctuaties van de algehele prijsontwaarding, op grond waarvan de canon zal worden bijgesteld. Uiteraard is een stijgende of dalende rente in de toekomst voor- en nadelig voor respectievelijk de erfpachter, en –verpachter. Deze risico's zijn echter symmetrisch en ook nu al in het huidige stelsel aanwezig.

51. Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*
Op deze wijze blijven toekomstige canonbetalingen onzeker. Het voordeel voor de gemeente is dat eventuele stijgende rentelasten op gemeentelijke financiering dan wel (deels) kunnen worden gecompenseerd door stijgende pachtinkomsten. Anderzijds zal dit ook bij dalende rentes gelden en is er gemiddeld genomen geen voordeel. Het risico is symmetrisch, zowel ten aanzien van rentestijging en –daling en verdeeld over de pachter en verpachter.

Risico-opslag

52. Waarom wordt er een risico-opslag gehanteerd in de concept Algemene Bepalingen 2016?

Antw.: *zou ik nu niet doen; teveel nog onderwerp van de uitwerking. Antw. Is gegeven door* 5.1.2e *tijdens klankbordgroep.*
De waardeontwikkeling van grond is heel volatiel. Dat is het beleggingsrisico. Op basis daarvan reken je terug naar de jaarwaarde. Het gaat niet om het risico van de gemeente, maar van de markt. Beleggen in grond is over het algemeen risicovoller dan beleggen in grond plus vastgoed.

53. Kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent? *Nu niet doen; te veel onderwerp van uitwerking of en hoe.*

Antw.: *Voorzet hieronder uit de beantwoording van schriftelijke vragen door GWC; moet vertaald worden naar voor leken begrijpelijk. Ik kan dat niet, dvw*
Hiervoor verwijzen wij u naar het uitvoerige werk van de commissie-Ankum (1992) en Frijns
en Francke.

Korting

54. Wanneer is bekend hoe hoog de korting wordt?

Antw.: *gecheckt door* 5.1.2e
De korting voor huidige erfpachters om over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht kan pas onderwerp van gesprek worden als alle andere financiële gevolgen duidelijk zijn, dus op het moment dat de overstapregeling gereed is. Dit is pas na vaststelling van de kern van het nieuwe stelsel, namelijk de Algemene Bepalingen. Dit is naar verwachting zomer 2016. De overstap zal pas daarna vorm krijgen.

55. Wordt het nieuwe stelsel duurder?
Antw.: *Gecheckt met* 5.1.2e
De verwachting is dat de ' prijs' van eeuwigdurende erfpacht lager zal zijn dan bij koop, maar hoger dan in de huidige situatie van voortdurende erfpacht.

56. Gaat de gemeente korting geven?
Antw.: *afgestemd met* 5.1.2e
De gemeente geeft in het huidige erfpachtstelsel 25% korting op de bepaalde canon, dit heet depreciatie. De GWC geeft aan dat de erfpachter daardoor verwacht in het nieuwe stelsel op dezelfde manier te worden behandeld. Daarnaast zou het bestuur kunnen overwegen om de overstap naar het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijker te maken door korting te geven. Het geven van korting ,zo zegt ook de GWC, is een bestuurlijke keuze.

57. weggejorist

58. Hoe wordt de korting bepaald?
Antw.: *zie 56*

59. Wat is het belang van de gemeente om een korting te geven?
Antw.: *zie vraag 56*

60. Hoe werd in andere steden omgegaan met korting bij het overstappen naar een nieuw erfpachtstelsel?
Antw.:
5.1.2e *: Ik heb* 5.1.2e *en* 5.1.2e *gevraagd of zij de methode van de andere grote steden naast elkaar willen zetten. Daar zal de korting ook onderdeel van zijn.*
-Wordt vervolgd dus, danielle

Vragen over woningmarkt en waardes

Kopen / verkopen

61. Wordt mijn huis straks minder waard of juist onverkoopbaar?
    Antw.: *Input van* 5.1.2e*, nog naar kijken met haar.*
    Op dit moment zitten alle panden op erfpacht nog in het huidige stelsel. Dat speelt een rol in de verkoopprijs. Pas na invoering van het nieuwe stelsel verandert daar iets in. Een woning op voortdurende erfpacht (met dus tijdvakken van vijftig jaar), zou een andere prijs moeten hebben dan een woning op eeuwigdurende erfpacht, of een woning op eigen grond. Ook zal er verschil zijn in de waarde tussen huizen op erfpacht waarover canon (halfjaarlijkse betalingen) wordt betaald en die waarover de erfpacht is afgekocht. Dat is nu ook al het geval.

62. Is mijn huis minder waard door de nieuwe grondwaarde?
    Antw.: *Zie vraag 61*

63. Is mijn huis minder waard als ik het gebruik verander (woonhuis wordt kantoor, ik maak een aanbouw, etc.)?
    Antw.:
    U kunt uw woning aanpassen zonder dat de hoogte van de canon verandert. (Dakkapel, aanbouw etcetera.) Bij onveranderd gebruik verandert de gemeente nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken. Veranderd gebruik, dat wil zeggen dat het pand op een andere manier gebruikt wordt dan in de erfpachtakte staat. Een pand met woonbestemming wordt bijvoorbeeld een bedrijf.

64. Als ik mijn huis ga verkopen, hoe zit het dan met de erfpacht?
    Antw.: *zie vraag 19*

65. A. Als ik die in een keer eeuwig heb afgekocht, stijgt dan de prijs van de woning? Mag ik dat dus mee berekenen in de verkoopprijs? Of wordt dit apart geregeld?
    Zo ja, hoe dan?
    b. Moet de koper de erfpacht dan opnieuw eeuwig afbetalen? Dat hoeft dan toch niet meer, want ik heb het al betaald?
    Antw.:
    A. *Check* 5.1.2e
    B.: *zie vraag 19*

66. Moet ik wachten met kopen? (is dat financieel voordeliger? Waarom wel/niet?)
Antw: *staat op de site:*
Het is niet nodig om te wachten op het nieuwe stelsel voordat u een huis of bedrijfspand koopt op erfpachtgrond. U krijgt dan een erfpachtrecht waarvoor de voorwaarden van het huidige stelsel gelden. Zodra het nieuwe stelsel er is, kunt u er voor kiezen om over te stappen, of te wachten tot uw tijdvak afloopt.

Als u uw huis of bedrijfspand wilt verkopen, is het goed om alle factoren die van invloed zouden kunnen zijn op de verkoopbaarheid van uw pand op een rij te zetten. Een vraagstuk is bijvoorbeeld of uw pand makkelijker te verkopen is met een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Immers, als de canon eeuwigdurend is afgekocht of als de hoogte van de jaarlijkse canon eeuwigdurend is vastgesteld, dan weet een potentiele koper precies waar hij/zij aan toe is. Dat maakt het makkelijker voor de koper om de financiering te regelen.

Echter, u dient er rekening mee te houden dat het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht ook kosten met zich mee kunnen brengen, zoals een hogere canon. Of de canon omhoog gaat in het eeuwigdurende erfpachtstelsel, en hoeveel dat zou zijn, is nog niet bekend. De gemeente is hierover geadviseerd door een onafhankelijke deskundigencommissie. Dit advies wordt momenteel uitgewerkt, om te kijken wat de financiële consequenties zijn voor erfpachters. Zodra hier meer over bekend is, melden wij dit op deze website. Laat u altijd goed informeren door uw makelaar en bank over wat de beste beslissing is voor de verkoop van uw huis.

67. Welke regels gelden als ik nu ga kopen?
    Antw.:
    Dan gelden de regels van het huidige erfpachtstelsel.

68. Wat moet ik doen als ik nu een huis wil kopen?
    Antw.: *zie vraag 66*

69. Wat als de koper na invoering in 2016 wil overstappen op eeuwigdurende erfpacht (terwijl het tijdvak nog niet is afgelopen)? Moet hij dan eerst de rechten overnemen van de huidige eigenaar en kan hij daarna pas de erfpacht wijzigen? Of gaat dat dan in een keer?
    Antw.: *check* 5.1.2e

70. Zou het kunnen dat huurprijzen omhoog gaan vanwege het nieuwe erfpachtstelsel?
    Antw.: *check* 5.1.2e

71. Zouden de prijzen van grond volgens de berekening van de grondwaardecommissie hoger kunnen uitvallen dan met de methodiek van het huidige stelsel? Kan het bijvoorbeeld zijn dat in Zuid erfpacht van 4.000 euro naar 20.000 euro per jaar gaat?
    Antw.: *check* 5.1.2e

72. Wordt er rekening mee gehouden dat hogere prijzen worden betaald voor bestaande woningen dan de herbouwwaarde is van die woningen?
    Antw.: *check* 5.1.2e

73. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?
    Antw.: *Check* 5.1.2e

74. Zou het kunnen dat mijn canon omlaag gaat als gerekend wordt met de methode van de grondwaardecommissie?
    Antw.: *check* 5.1.2e

75. Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: M.a.w.

dat in de markt erfpacht op waarde schat? In hoeverre kan de commissie dit staven met data? hele specifiek vragen met ingewikkelde antwoorden. Parafraseren op antwoorden commissie is wellicht sowieso niet handig?

Antw.:
De markt is een ontmoetingsplaats van vraag en aanbod. Transacties komen tot stand wanneer er verschillende percepties over de waarde(componenten) van een object bestaan. De vraag, of een bepaald element wel of niet, of in welke mate 'correct' in een marktprijs is verwerkt, is niet te beantwoorden.

76. Welke impact zou de geadviseerde methodiek voor grondwaardebepaling kunnen hebben op de huizenmarkt?
Antw.: *check* 5.1.2e

WOZ-waarde

77. Waarom wordt de WOZ gebruikt?
Antw.: *Antw. GWC uit Schoon Schip*
De gemeente Amsterdam waardeert de woningen en niet-woningen op haar grondgebied voor de Wet WOZ jaarlijks op de volle-eigendomswaarde, dat wil zeggen: zonder rekening te houden met erfpacht. De Waarderingskamer houdt toezicht op deze werkzaamheden en vindt de Amsterdamse taxaties van voldoende kwaliteit. Doordat er relatief weinig bezwaar wordt gemaakt tegen deze taxaties, gaat de grondwaardecommissie ervan uit dat die op een hoge acceptatiegraad mogen rekenen.

78. Wanneer moet ik bezwaar maken tegen mijn WOZ?
Antw.: Vragen over de WOZ-waarde? Kijk op *(verwijzing site Belastingen)*

79. Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?
Antw.: Vragen over de WOZ-waarde? Kijk op *(verwijzing site Belastingen)*

80. Wat is het verschil tussen taxatie voor de WOZ-waarde en taxatie ' op de normale manier'
Antw.: *check* 5.1.2e

81. Houdt de GWC-methode er rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10.00-30.000 euro lager ligt dan de feitelijke marktwaarde (die momenteel als factor wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van de grond)?
Antw.: Vragen over de WOZ-waarde? Kijk hier (site Belastingen)

82. Wordt in de formule van de grondwaardecommissie de erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond overgenomen vanuit de WOZ-waarde?
Antw.: *check* 5.1.2e

83. Weggejorist.

Bepalen grondwaarde

84. Wat is het verschil tussen de methode die de grondwaardecommissie adviseert en de methode die nu wordt gebruikt?
Antw.: 5.1.2e

85. weggejorist

86. weggejorist

87. Zouden de bij elkaar opgetelde canonbetalingen hoger kunnen uitvallen dan de grondwaarde?
Antw. *Ja, dat kan. Vergelijk het met huren. Bij elkaar opgetelde huurbetalingen kunnen ook hoger uitvallen dan de grondwaarde.*

88. Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond (waarvan geen WOZ-waarde bekend is)?
Antw.: *Check* 5.1.2e

89. Kan het zijn dat met deze berekening de grondwaardes van twee huizen uit dezelfde straat verschillen?
Antw.: *Check* 5.1.2e
Huizen die even groot zijn, op dezelfde locatie staan met dezelfde toegang tot voorzieningen zouden dezelfde grondwaarde moeten hebben. Hun WOZ-waarde kan wel verschillen. Om vanuit de WOZ-waarde toch tot dezelfde grondwaarde te komen is de verouderingsfactor nodig. Deze weegt staat van onderhoud, bouwjaar en populariteit van bouwstijlen.

90. Waar zit de locatiewaarde: in de grond of in de opstal?
Antw.
De locatiewaarde zit met name in de grond.

91. Weggejorist

92. weggejorist

Bepalen opstalwaarde

93. Hoe wordt de waarde van de opstal bepaald?
Antw.
verwijs naar infographic

94. Heeft de grondwaardecommissie rekening gehouden met inpandige investeringen die de waarde van een pand vermeerderen?
Antw.: *check* 5.1.2e

95. Hoe zit het met veroudering van een pand?
Antw.*zie 93.*

96. Hoe wordt de herbouwwaarde/vervangingswaarde bepaald?
Antw.: *zie 93.*

97. Op welke manier wordt de opstalwaarde in het huidige stelsel bepaald en wat is het verschil met het nieuwe stelsel?
Antw.: *zie vraag 80*

98. Wat kun je doen als de opstalwaarde te laag wordt ingeschat door de gemeente?
Antw.: *zie vraag 39*

Vragen over wijzigingen

Bedrijven / ondernemers

99. Parameters voor commercieel vastgoed zijn er niet. Waarom niet? Wat betekent dit voor mij als bedrijf?
Antw.: De parameters die zijn aangereikt voor wonen zijn niet bruikbaar voor commercieel. De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal dan ook eerst voor wonen worden uitgewerkt en later voor commercieel. Wat dat precies betekent is nu helaas nog niet duidelijk.

Appartementen

100. Wat gaat er gebeuren met appartementsrechten bij overstap?
Antw.: De gemeente wil hierbij 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 manier waarop, omdat dit juridisch complex zou kunnen zijn.
Een belangrijke juridische component is, of er per appartementsrecht kan worden overgestapt naar de nieuwe Algemene Bepalingen.
Of dat dit gaat per erfpachtrecht, waaronder meerdere appartementsrechten kunnen vallen. De gemeente heeft de wens om iedere erfpachter individueel te laten overstappen. De juridische mogelijkheden hiervoor worden nog onderzocht.

101. Wordt het mogelijk om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)?
Antw.: *zie vraag 100*

Wijzigen bestemming / verbouwing / tuin uitbreiden

102. Ga ik meer canon betalen als ik mijn woning verbouw of uitbreid?
Antw.: *Staat op de site, zie vraag 36*
Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning groter wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak niet uitgebreid en dit zal daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.

103. Wat verandert er als ik de bestemming of bebouwing verander?
Antw.: *zie hierboven*

104. Wat gebeurt er met je canon in het nieuwe erfpachtstelsel als je je huis verbouwt?
Antw.: *Zie vraag 36 en 101*

105. Op welke manier wordt in de methode van de grondwaardecommissie rekening gehouden met de waarde-inbreng van erfpachters zelf aan het object?
Antw.: *zie vraag 93*

Nieuwbouw

106. Wat betekent de methode van de grondwaardecommissie voor nieuwbouw?
Antw: Voor nieuwbouw geldt dat de markt de prijs bepaalt. Dat is nu ook het geval. Er is nog geen WOZ-waarde voor nieuwbouwhuizen. *check* 5.1.2e

107. Welke korting gaat de gemeente geven en hoe wordt die bepaald?
Antw.: *zie vragen onder paragraaf korting*

108. Neemt de gemeente grondquotes van gemiddeld 48% over?
Antw.: *check* 5.1.2e

109. Is het voor mij handig om nog verlengd af te kopen onder AB1994?
Antw.: *check* 5.1.2e

110. Hoe gaat de gemeente speculatie voorkomen als erfpacht als middel niet meer kan worden gebruikt?
Antw.: *er is een heel scala aan anti-speculatiemaatregelen vastgesteld. Erfpacht is dus niet meer nodig om speculatie tegen te gaan.(verwijzen naar het stuk)*

111. Waarom heeft het college voorkeur voor de indexcanon?
Antw.: (*uit persbericht)*
Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt het meest voor de hand. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel.

112. Wat ligt er in januari voor document en waar besluiten college en raad dan over?
Antw.: *gecheckt met* 5.1.2e
In januari wordt duidelijk hoe het erfpachtstelsel er precies uit gaat zien. Er wordt dan ook door het college aangegeven of het advies van de grondwaardecommissie definitief wordt overgenomen of niet. Hierover wordt in de raad gesproken. Daarna zullen de Algemene Bepalingen (de spelregels van het nieuwe stelsel) de inspraak ingaan.

113. Hoe ziet het vervolgproces eruit?
Antw: *Tekst staat al op site*

Vragen over commissie & gemeente

Advies grondwaardecommissie

114. Kan de grondwaardecommissie wel onafhankelijk zijn als zij door de gemeente aangesteld en betaald wordt?
Antw.: *gecheckt door* 5.1.2e
Ja. De commissie heeft geen beperkingen meegekregen in het opstellen van haar advies. De uitgangspunten die de gemeente zichzelf heeft gesteld, zoals het feit dat het de gemeente op korte termijn geen geld mag kosten, zijn niet meegegeven als kaders. Het advies van de grondwaardecommissie is vervolgens zonder inmenging van belangenvertegenwoordigers en de gemeente op 18 juni openbaar gemaakt. Dat was ook het eerste moment dat de gemeente en de wethouders het advies ontvingen.

115. Wat kost het advies van de grondwaardecommissie?
Antw.: ?*hier heeft* 5.1.2e *een antwoord op gedicht. Zetten we niet op de site, maar houden*

we achter de hand. 5.1.2e .

116. Brengt de grondwaardecommissie een bindend advies uit?
Antw.:
Nee, het college van Burgemeester en Wethouders besluit eerst, of zij het advies overneemt en welke delen ervan. Dit wordt besproken met de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. De verdere uitwerking van het advies, het nieuwe erfpachtstelsel en de overstapregeling, worden ook ter inspraak voorgelegd aan inwoners.

117. Hoe worden de belangen van de erfpachter meegenomen en gewogen in het advies van de grondwaardecommissie?
Antw.
De Grondwaardecommissie heeft zich laten voeden door belangenverenigingen, maar heeft een wetenschappelijk advies neergelegd. De belangenafweging heeft zij expliciet bij de politiek neergelegd.
De gemeente consulteert gedurende het hele traject erfpachters en deskundigen. Zij worden met regelmaat uitgenodigd om hun reacties en inzichten te delen en hun vragen te stellen. Ook mails en reacties via social media worden meegenomen. Hoe dit is gebeurd, is onder meer openbaar gemaakt in een bijlage van de bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie.

118. Hoe verhoudt zich het advies van deze commissie tot eerdere adviezen of wetsvoorstellen?
Antw: ?*check* 5.1.2e

119. Wat heeft de gemeente betaald voor het advies?
Antw.: *zie vraag 106*

120. Waar kan ik het rapport van de grondwaardecommissie downloaden?
Antw.: 5.1.2e *Vindbaarheid van deze webpagina is aandachtspunt.*

121. In hoeverre heeft het de commissie rekening gehouden met daadwerkelijke verkooptransacties?
Antw.: *check* 5.1.2e

122. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?
Antw.: *(Uit beantwoording schriftelijke vragen, is specifiek. Zou ik niet doen)*
De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde. Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijst de Grondwaardecommissie naar het rapport van de commisie-Ankum. De GWC vindt de tekortkoming van al deze varianten dat zij weliswaar vaak aannemelijk lijken maar ' een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.'

123. Waarom heeft de grondwaardecommissie niet gekozen voor een marktconforme regeling?
Antw.: *Dit heb ik niet kunnen terugvinden in antwoorden GWC, DvW Niet doen, lijkt me*

124. Zijn er rekenvoorbeelden beschikbaar ?
Antw.: *zie vraag 31*

125. Is de gemeente tevreden met het advies?
Antw: *Uit het college voorstel:*
Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC. Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. De charme van het advies van de GWC zit in de relatieve helderheid en eenvoud van de methode waarmee de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald en de helder gedefinieerde paramaters daarbinnen. Wel zijn de paramaters die door de GWC worden voorgesteld deels nieuw (verouderingsfactor), of in Amsterdam niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ-waarde). Ook is duidelijk dat voor commercieel vastgoed maatwerk nodig zal zijn omdat de GWC hiervoor niet alle parameters heeft aangereikt (de verouderingsfactor is hiervoor niet gegeven).

126. Wat is de kern van het advies van de grondwaardecommissie?
Antw.: *staat al op de site*

127. WOZ-vragen doorverwijzen naar website Belastingen, liefst direct naar antwoorden.
Antw.: 5.1.2e *Afstemmen me* 5.1.2e
- Kan ik nog bezwaar maken tegen de WOZ van 1-1-2014?
- Is de WOZ-waarde geschikt?
- Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?
- Hoe vaak wordt bezwaar gehonoreerd?
- Hoe komt het dat er verschillen zijn in WOZ-waardes van soortgelijke panden op dezelfde locatie?

Gaan mensen straks allemaal eerst bezwaar maken voordat ze twee jaar later gaan overstappen? En zo ja, is dat erg?

128. Is dit een referendabel besluit? En zijn de handtekeningen van 5.1.2e nog geldig?
Antw.: *alle besluiten die in de gemeenteraad worden genomen zijn referendabel. De handtekeningen die zijn opgehaald tijdens de vorige vernieuwing zijn geldig bij een vergelijkbaar besluit.*

129. Waarom is er al een raadsbesluit in februari terwijl er nog geen inspraak is geweest?
Antw.: *Check* 5.1.2e

130. Gaat straks alleen nog afkoop mogelijk zijn? (nav Kock in AD)
Antw.: Afkoop blijft mogelijk, dit staat niet ter discussie. Maar het college stelt voor om daarnaast niet twee, maar één periodieke canonvorm aan te bieden. College vindt indexaanpassing dan het meest voor de hand liggen.

131. Waarom doet het college nog geen uitspraak over het risicopercentage?
Antw.: *gecheckt door* 5.1.2e
In de consultatie is gebleken dat er veel vragen zijn over het geadviseerde risicopercentage. Er zal nu nader worden onderzocht wat reëel is en hoe dit percentage zal

moeten worden gebruikt.

Gemeente

132. Weggejorist

133. A. Wat zijn de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de vernieuwing erfpachtstelsel?

B. Valt het verlagen van de woonlasten van erfpachters daar ook onder?

C. Wanneer is de vernieuwing succesvol/ wat is het doel van de vernieuwing?

Antw.: *afgestemd met* 5.1.2e

a. Het invoeren van een erfpachtstelsel waarbij de canonherziening tot het verleden gaat behoren zodat erfpachters zekerheid hebben over de erfpachtkosten.

B. Het verlagen van de woonlasten van erfpachters is geen doel. Wel het zorgen voor meer zekerheid en duidelijkheid voor de erfpachters.

C. De gemeente vindt het belangrijk dat er een transparant en duidelijk erfpachtstelsel komt met duidelijkheid over de erfpachtkosten. Overstappen vanuit een lopend contract is vrijwillig. Erfpachters kunnen daarbij ook verschillende motieven hebben om dit wel of niet te doen. Er is daarom geen doelstelling geformuleerd voor het aantal erfpachters dat binnen een bepaalde periode de keus zou moeten maken om over te stappen. Het is succesvol als:

Als het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd en nieuwe uitgiftes onder die voorwaarden plaatsvinden

Als erfpachters in de gelegenheid zijn om vanuit het huidige erfpachtstelsel over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel

134. Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?

Antw.:

Overstappen is op basis van vrijwilligheid. De gemeente beoogt met het nieuwe stelsel de erfpachter meer zekerheid te bieden en verwacht dat veel erfpachters daar blij mee zijn. 'Nieuwe' erfpachters krijgen uiteraard een contract volgens het nieuwe erfpachtsysteem en bestaande contracten die aflopen, worden ook vernieuwd volgens het dan geldende erfpachtstelsel. Daarbuiten is de keus aan de erfpachter.

135. In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is korte termijn?

Antw.: *uit het startdoc. dvw*

De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op de lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering in het nieuwe stelsel is namelijk dat er geen canonherzieningen einde tijdvak (CHET) meer zullen zijn en dat die inkomsten van grondwaardeveranderingen in de toekomst niet meer aan de gemeente zullen toekomen. Wanneer de huidige rechten worden omgezet in eeuwigdurende erfpachtrechten zullen er van die rechten rond 2035 en 2055, wanneer er in het huidige stelsel de grote pieken in de aantallen CHET's zijn, geen aanpassingen van de betalingen (canons) meer voorkomen. Het grootste financiële effect treed echter 50 aar later op, als er op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht geen herziening meer plaats heeft.

136. Wat geeft de gemeente uit aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel en wat wordt er met dit geld gedaan?
Antw.: *check* 5.1.2e

137. Wat gaat Amsterdam hieraan verdienen?
Antw.: *Check* 5.1.2e

138. Is het zo dat deze methode vooral gunstig uitpakt voor de gemeente en minder gunstig voor de erfpachters?
Antw.: Het is nog niet mogelijk uitspraken te doen over de precieze financiële gevolgen van de erfpachtvernieuwing. Hiervoor is nog veel meer uitwerking nodig. Wel is duidelijk dat de gemeente er alleen voor wil zorgen dat er op korte termijn geen verlies wordt geleden voor de gemeenschapskas. Het is zeker niet de bedoeling dat de gemeente erop gaat verdienen. Wat de financiële gevolgen voor de erfpachter zullen zijn wordt in het voorjaar van 2016 bij benadering duidelijk. De individuele gevolgen kunnen pas echt berekend worden als de overstapregeling heeft vorm gekregen.

139. Wat zijn mogelijke financiële consequenties voor de gemeente als het advies van de grondwaardecommissie wordt opgevolgd?
Antw.: *zie vraag 117*

140. Is het de wens/bedoeling dat zoveel mogelijk mensen overstappen naar het nieuwe stelsel?
Antw.: *zie vraag 118 C*

141. Weggejorist

142. De gemeente blijft bij erfpacht eigenaar van de grond, welke rechten geeft dit de gemeente?
Antw.: *check* 5.1.2e

Berekening / uitwerking

143. weggejorist

144. weggejorist

145. Financiële consequenties worden in beeld gebracht. Dat is in 4 maanden nog niet gelukt; zo moeilijk is het advies dus…
Antw.: zie vraag 128

Beleid

146. Heeft de gemeente bij het opstellen van het Startdocument rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?
Antw.: De vernieuwing van het erfpachtstelsel is in gang gezet juist om de belangen van alle betrokkenen te behartigen en meer zekerheid te kunnen geven. Er is een uitgebreide consultatieronde gehouden waarbij alle belangen en wensen in kaart zijn gebracht. Daarbij is duidelijk geworden dat de begrijpelijke wens van de belangenverenigingen voor erfpachters is om zo min mogelijk bij te hoeven betalen geen doel is voor de vernieuwing. Tegelijkertijd is het voor de gemeente geen doel om geld te verdienen. Er zal dus een goede balans moeten worden gevonden tussen de

aansluiting bij de vastgoedmarkt, uitgangspunt voor de gemeente om geen gemeenschapsgeld te verliezen en het hele subjectieve eerlijkheidsgevoel dat ook een grote rol speelt. Vandaar dat een onafhankelijke wetenschappelijke grondwaardecommissie is gevraagd hier los van alle belangen een wetenschappelijke methodiek voor aan te reiken. De uiteindelijke belangenweging en beslissing vindt plaats in de gemeenteraad.

147. Kan de regeling nog teruggedraaid worden – dus dat het niet doorgaat?
Antw.: *Dit zou ik niet op de website zetten*

148. Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties)? Zo nee, is er dan een fasering en is deze bekend?
Antw. Er is nog geen fasering bekend, op één na. Er is namelijk voor commercieel vastgoed nog geen methode aangereikt door de grondwaardecommissie. Dit zal dan ook meer tijd kosten. De vernieuwing begint dan ook voor de woningmarkt. Hier wordt ook het grootste probleem ervaren met het huidige stelsel.

Algemene Bepalingen

149. Waarom gaan de AB apart de inspraak in?
Antw.: het vormgeven van het nieuwe erfpachtstelsel is minder complex dan de overstapregeling voor huidige erfpachters. Er is dan ook voor gekozen ervoor te zorgen dat het nieuwe stelsel, waarvan de Algemene Bepalingen de kern vormen, zo snel mogelijk doorgevoerd kan worden. Daarna kan voor nieuwe uitgiftes, nieuw- en zelfbouw, eeuwigdurende erfpacht snel ingaan. De overstapregeling vergt nog meer zorgvuldigheid en berekeningen en krijgt zo de aandacht die het verdient.

150. weggejorist

Inspraak/invloed

151. Waarop is de selectie van deskundigen gebaseerd, die hun kennis en ervaring hebben gedeeld met de grondwaardecommissie?
Antw.:
De Grondwaardecommissie heeft haar werk onafhankelijk kunnen doen. Het was aan de commissie zelf om te bepalen, met wie zij wilde spreken.

152. Met wie praat de gemeente over de vernieuwing van het erfpachtstelsel?
Antw.:
De gemeente hecht aan de inbreng van belanghebbenden en deskundigen. Gedurende het hele proces worden zij geconsulteerd. *Zie verder vraag 109.*

153. weggejorist

154. Heeft de gemeente ook gesproken met andere steden, zoals Den Haag en Utrecht?
Antw.: *zie vraag 60*

155. weggejorist

Transparantie

156. Wat gaat de gemeente doen aan de hoeveelheid opties die er nu is voor een erfpachter?

Antw.: *check* 5.1.2e *wat wordt bedoeld?*

157. Wat gaat de gemeente doen om de erfpachter te helpen een goede keuze te maken bij het overstappen naar het nieuwe stelsel?
Antw.: Wat een goede keuze is, is per persoon anders. De gemeente zal flink investeren in het visualiseren van alle opties, het in kaart brengen van de gevolgen door voorbeeldsituaties te schetsen en misschien nog wel belangrijker, door makelaars, financiële adviseurs en notarissen goed te instrueren. Zij zijn vaak de belangrijkste adviseurs voor erfpachters.

158. Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstap naar het nieuwe stelsel?
Antw.: *Zie ook vraag 2*
In de overstapregeling staat, op welke manier u kunt overstappen naar het nieuwe stelsel en hoe de nieuwe erfpacht dan wordt berekend. Zodra deze regeling is vastgesteld door de gemeenteraad, staat vast wat het nieuwe stelsel financieel betekent voor erfpachters.
Als u een erfpachtcontract hebt, kunt u ervoor kiezen om over te stappen. U bent echter niet verplicht om over te stappen. Wanneer u zich abonneert op onze nieuwsbrief, wordt u er over geïnformeerd wanneer de mogelijkheid tot overstappen concreet is. U kunt ons dan vragen om u een aanbod op maat te doen.

Vraag en antwoord tbv interview wethouder met FD, 5 nov. 2015

159. **Wat betekent het (=VES) voor Amsterdamse huiseigenaren en potentiële kopers en wat het gaat doen met de huizenprijzen?**

Een eeuwigdurend erfpachtstelsel lost het probleem op van de onzekerheid over de hoogte van de canon die iedere 50 jaar, aan het einde van een tijdvak, optreedt. De prijs wordt 1 keer bepaald (bij uitgifte of overstap) en verandert daarna (m.u.v. inflatie) bij gelijkblijvend gebruik niet meer. Als de gemeente op het zelfde moment een woning zou aanbieden met een afgekocht voortdurend erfpachtcontract en een woning met een afgekocht eeuwigdurend erfpachtcontract, dan zou de woning met een eeuwigdurend erfpachtcontract aantrekkelijker zijn. Dit zou als gevolg daarvan resulteren in een hogere woningwaarde.

Prijsverschillen in het huidige stelsel

Ook in het huidige voortdurende stelsel zijn er verschillen. Erfpachtrechten kunnen voor 50 jaar zijn afgekocht of ze kunnen canonbetalend zijn en een erfpachter kan nog 50 jaar voor de boeg hebben (bij recente uitgiftes) of bijna aan de herziening toe zijn (aan het einde van het tijdvak). Dit zou moeten leiden tot verschil in woningprijzen, maar die zie je vanwege het marktsentiment niet altijd.
De prijsverschillen in de woningmarkt worden immers door meer aspecten dan de erfpacht alleen bepaald. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de vraag het aanbod op de woningmarkt overstijgt.
Daarnaast zijn mensen over het algemeen niet geneigd over iets na te denken wat pas over 20 tot 50 jaar een onderwerp wordt.

Wat je wel in de markt ziet, is dat als het einde van het tijdvak nadert erfpacht een rol gaat spelen in de prijs van de woning. Banken worden dan terughoudend met financieren en kopers worden geconfronteerd met de onzekerheid van de hoogte van de canon in het nieuwe tijdvak.

Geleidelijke overgang

De overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zal geleidelijk plaats vinden. Als eerste zullen nieuwe uitgiftes (circa 5.000 per jaar) plaatsvinden in eeuwigdurende erfpacht. Omdat de prijs hier tot stand komt door marktwerking (bieding/onderhandeling), zal de meerwaarde van eeuwigdurende erfpacht automatisch in de prijs terecht komen.
Aan het einde van het tijdvak zullen bestaande erfpachters een aanbieding van de gemeente krijgen om over te stappen.
De komende tijd gaat het daarbij om een relatief beperkt aantal. Rond 2030-2035 en 2050-2055 zijn pieken in het aflopen van de tijdvakken.
Tegelijkertijd krijgen bestaande erfpachters ook de gelegenheid om tussentijds vrijwillig over te stappen. De gemeente is van plan in 2016 daartoe een aanbod aan de erfpachters te doen. Afhankelijk van het aanbod zullen mensen een besluit nemen over het al dan niet overstappen. Belangrijk daarbij is dat de gemeente de huidige erfpachtcontracten financieel zal respecteren en dat er dus feitelijk een berekening wordt gemaakt van de prijs van het daaropvolgende eeuwigdurende 'tijdvak'.

Uitwerking advies Grondwaardecommissie

Voor de prijs van eeuwigdurende erfpacht (canon of afkoopsom) is de gemeente geadviseerd door een onafhankelijke Grondwaardecommissie. Dit advies wordt momenteel uitgewerkt om te kijken wat de financiële consequenties zijn voor erfpachters. Het is de bedoeling dat het college deze uitwerking begin 2016 aan de gemeenteraad voorlegt.

Samenvatting

De huizenprijzen in Amsterdam stijgen op dit moment, hoe de prijzen zich in de toekomst ontwikkelen hangt erg af van de economische ontwikkelingen in brede zin. De invoering van eeuwigdurende erfpacht zal op korte termijn hierop naar verwachting geen grote invloed hebben.
Op de lange termijn, als veel erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht zijn overgestapt, ligt een prijsverschil in de rede tussen woningen op voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.
In de tussentijd is het belangrijk dat erfpachters zich altijd goed laten informeren door hun makelaar en bank over erfpacht. Vanzelfsprekend kan een (potentiële)erfpachter zich ook direct wenden tot de gemeente.

160. Residuele waardering grond, zijn er ook andere waarderingsmethodes?

Antw.: *(Uit beantwoording schriftelijke vragen GWC, dvw. Vraag was: 122. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?)*
De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde. Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijst de Grondwaardecommissie naar het rapport van de commisie-Ankum. De GWC vindt de tekortkoming van al deze varianten dat zij weliswaar vaak aannemelijk lijken maar ' een uitgangspunt kiezen (het

verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.'
(voor de beantwoording: zie bijlage.)

161. Wat moet iemand doen als hij of zij dit jaar al een nieuw aanbod (oude systeem) heeft binnen gekregen?

Tot het moment dat er een eeuwigdurend stelsel wordt ingevoerd is het huidige voortdurende erfpachtstelsel van kracht. Dat betekent ook dat de gemeente bij het einde van het tijdvak de erfpachter een nieuw 50-jarig tijdvak zal aanbieden en de erfpachter de aanbieding los van de vernieuwing van het erfpachtstelsel moet bezien.
Iedere erfpachter, dus ook erfpachters die nu in een canonherziening een nieuw tijdvak overeenkomen met de gemeente, krijgt een aanbod om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. De erfpachter kan op dat moment een afweging maken tussen het behouden van het (in dit geval kort geleden) herziene voortdurende erfpachtcontract of het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurend.
De overstapregeling naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel is nog niet vormgegeven. Het is eerst nodig om het nieuwe stelsel zelf vorm te geven. Dit gebeurt in de vorm van de nieuwe Algemene Bepalingen die voorjaar 2016 ter inspraak worden gelegd. Daarna zal de overstapregeling ter inspraak worden gelegd. Het is nu nog niet bekend wanneer precies. De verwachting is dat voor nieuwe erfpachters het eeuwigdurende erfpachtstelsel in de zomer 2016 in zal gaan. Op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht kunnen erfpachters zich abonneren op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven van de voortgang en het laatste nieuws.

162. Nieuwbouw, op bijvoorbeeld IJburg met inbegrepen eeuwigdurende afkoop grond. Wat doet dat met de huizenprijs (en wat betaalt de koper aan wie? Opstalkosten aan bouwbedrijf, afkoop erfpacht aan gemeente?) Met andere woorden, gaat iemand die vanaf volgend jaar nieuwbouw koopt significant meer betalen dan iemand die dat twee jaar geleden heeft gedaan?

Voor nieuwbouw geldt dat de markt de prijs bepaalt. Dat kan op verschillende manieren. Bij zelfbouwkavels geeft de gemeente de grond direct uit aan een erfpachter waarna de erfpachter de opstal realiseert. Bewoners die een woning van een ontwikkelaar kopen betalen een vrij op naam prijs waarin de erfpacht is verdisconteerd. Vervolgens krijgt de koper ook 'gewoon' een erfpachtcontract met de gemeente waarin de afkoopsom of canon is opgenomen evenals alle andere voorwaarden die bij erfpacht horen.
Het college verwacht dat kopers eeuwigdurend hoger zullen waarderen dan voortdurend erfpacht. Bij 2 woningen waarvan de ene voortdurend en de andere eeuwigdurende erfpacht kent, en waarvan verder alle andere omstandigheden gelijk zijn, zullen dan een prijsverschil kennen. De zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kent een hogere waarde en daardoor ook een hogere prijs. Het uitgiftebeleid zal gebaseerd worden op het gegeven van eeuwigdurende erfpacht. De afkoopsom voor de eeuwigheid zal hoger liggen dan de huidige afkoopsommen voor 50 jaar.

163. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw: bijvoorbeeld twee nagenoeg identieke huizen op Apollolaan, waarvan een verkoper eeuwigdurend heeft afgekocht terwijl de ander geopteerd heeft voor geïndiceerde canon. Hoe zullen de huisprijzen zich verhouden tot elkaar?

De markt bepaalt wat de waarde van woningen is. Dat is niet alleen een kwestie van vraag en aanbod maar ook van emotie. Als kopers alle facetten puur rationeel meewegen, zou het zo moeten zijn dat bij exact identieke woningen, waarbij het enige verschil afkoop of canonbetalend is, de woning die is afgekocht een hogere

waarde en dus een hogere verkoopprijs kent. Omdat de woningprijs echter ook door veel andere factoren wordt beïnvloed en deels niet rationeel maar emotioneel wordt bepaald, zie je dit prijsverschil niet altijd in zijn geheel terug.