To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 2/9/2017 6:24:16 PM
Subject: Mevr. (10)(2e): Automatisch antwoord: Informatie aanmelding klantenpanel 24/01/2017
Received: Thur 2/9/2017 6:24:16 PM

Geachte mevrouw (10)(2e)

A. Met betrekking tot uw kritische opmerkingen over de grondwaardeaspecten wil ik enige kanttekeningen plaatsen bij uw vergelijking met andere percelen. De zelfbouwkavels waarvoor inschrijving in 2015 openstond betreft voortdurende erfpacht met een eerste tijdvak van 50 jaar. De opgegeven afkoopsommen voor 50 jaar die variëren van € 100.430 inclusief BTW voor een kavel waarop 161 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) gebouwd mag worden tot € 139.150 inclusief BTW voor een kavel waarop 260 m² bvo gebouwd mag worden. De gemiddelde afkoopsom voor 50 jaar bedraagt € 602 per m² bvo incl. BTW. Dat ligt aanmerkelijk hoger dan de afkoopsom voor eeuwigdurende afkoop die u heeft berekend met de rekentool. Op uw overige opmerkingen zal ik in dit kader niet ingaan; het grondprijsbeleid dat in het kader van de inspraak op de overstapregeling ter inzage was, maakt namelijk geen deel uit van de inspraak.

B. Voor wat betreft de canon wil ik enige misvattingen uit de weg ruimen. De eeuwigdurende canon wordt eenmalig bepaald (in euro's vastgesteld) op basis van de erfpachtgrondwaarde en het bij overstap geldende canonpercentage. Wijzigingen van het canonpercentage nadat is overgestapt leiden dus niet tot aanpassing van de canon. Het vastgestelde canonbedrag wordt na overstap wèl van jaar tot jaar voor inflatie gecorrigeerd op basis van de werkelijke aan de hand van het consumentenprijindexcijfer van het CBS bepaalde inflatie. U kunt dit nalezen in artikel 7 leden 4 en volgende van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2016 Amsterdam. Het canonpercentage waartegen de canon eenmalig wordt bepaald, wordt bepaald op basis van de rente gecorrigeerd voor de verwachte inflatie en verhoogd met een risico-opslag. Voor het canonpercentage geldt ongeachte de rentestand een ondergrens van 2,39% (huidige canonpercentage) en een bovengrens van 4,23%.

Ik hoop uw zorgen ten aanzien van de canonontwikkeling na overstap hiermee weggenomen te hebben. Voor vragen of een nadere toelichting kunt u uiteraard contact met ons opnemen

Met vriendelijke groeten,

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 8 februari 2017 10:31
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Automatisch antwoord: Informatie aanmelding klantenpanel 24/01/2017

Hoi (10)(2e),
Zou jij onderstaande mail willen beantwoorden? Als je wil kan ik het antwoord versturen, of je kan het zelf rechtstreeks versturen.
Dankjewel!
Met vriendelijke groet,

Mevr (10)(2e) (10)(2e)) (10)(2e)

Van: Janneke de Vries [(10)(2e)@gmail.com]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2017 21:40
Aan: Inspraak erfpacht
Onderwerp: Re: Automatisch antwoord: Informatie aanmelding klantenpanel 24/01/2017

Geachte teamleden,
Graag wil ik het volgende onder uw aandacht brengen.
A. Grondwaarde-aspecten. Uitgaande van de rekentool zou ik mijn erfpacht eeuwigdurend kunnen afkopen voor euro 73.000,-- inclusief de afkoop van de resterende erfpachtcanons tot 2026. Per vierkante meter is dat euro 365,--. Deze grondprijs is hoger dan de grondprijs, die voor de vrije kavels in mijn buurt moet worden betaald. ('s

Gravendijkdreef). Dat is raar want normaliter is de vrije verkoopwaarde van onroerend goed aanzienlijk hoger dan die van bebouwd, verhuurd of verpacht onroerend goed tenzij het om kantoren, winkels of bedrijven gaat. Bouwgrond in Amsterdam is echter een schaars goed.
Ik vrees dat het buurtquotecriterium bij de vaststelling van de grondwaarde leidt tot zulke hoge grondwaardequotes dat eigenaren hun panden niet meer zullen onderhouden omdat ze dan investeren voor de gemeente en niet voor zichzelf of hun nabestaanden. Na de tweede wereldoorlog is Amsterdam ernstig verloederd omdat de huurprijzen kunstmatig laag werden gehouden. Niemand is bereid zijn huis te verbeteren of te onderhouden als de overheid zich meer dan 50% van de waarde toeeigent in de vorm van een torenhoge canon. Er zullen misschien mensen bereid zijn om de WOZ-waarde van hun huis voor meer dan 50% af te dragen aan de gemeente om de erfpacht eeuwigdurend te kunnen afkopen maar hoeveel eigenaren zullen bereid en in staat zijn meer dan 75% van de verkoopwaaarde van hun huis aan de gemeente te betalen?
Bij het bepalen van de herbouwwaarde worden funderingskosten niet meegeteld. Dat is misschien verdedigbaar op de zandgronden in Oost-Nederland maar niet in Amsterdam waar de funderingskosten een groot deel van de bouwsom uitmaken. Het is een irreeel uitgangspunt dat ongetwijfeld is ingegeven door de wens de grondwaardequote zo hoog mogelijk te laten uitvallen om de gemeentelijke hebzucht te bevredigen.
B. Berekening jaarlijkse canon bij eeuwigdurende erfpacht. Na de eeuwigdurende vaststelling van de grondwaarde moet de woningopstaller, die de erfpacht niet eeuwigdurend afkoopt, een jaarlijkse canon betalen, die bestaat uit een variabel rentepercentage, vergelijkbaar met de rente op een niet aflosbare hypotheek/lening, welke onvoorspelbaar is en de gemeente ten onrechte compenseert voor het niet bestaande risico van teloorgang van de grond. Helaas heb ik op de site van de gemeente geen informatie kunnen vinden over de wijze waarop dit rentepercentage wordt vastgesteld. Bovenop dit rentepercentage komt een inflatievergoeding van minimaal 2%, die bij lagere inflatie of deflatie niet wordt verlaagd. Is die inflatiecompensatie cumulatief zoals bij eerdere erfpachcontracten? Het is me ook niet duidelijk of die inflatiecorrectie 2% bedraagt van de totale grondwaarde of 2% van het jaarlijks vastgestelde rentepercentage.
Kunt u mij vertellen hoe de jaarlijkse canon bij eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld?
Hoogachtend,
(10)(2e)

Op 24 januari 2017 om 12:24 schreef Inspraak erfpacht <(10)(2e)@amsterdam.nl>:
Geachte inspreker,
Hartelijk dank voor uw inspraakreactie. Wij verwerken alle reacties die voor 20 februari zijn ontvangen in een Nota van Beantwoording. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot aanpassingen in de plannen. Het College van B en W legt de definitieve plannen voor de Overstapregeling samen met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Na besluitvorming, naar verwachting in juni 2017, krijgen bestaande erfpachters de mogelijkheid over te stappen naar

eeuwigdurende erfpacht.
Dit is een automatisch gegenereerd bericht. Heeft u niet ingesproken, maar een vraag gesteld, of heeft u aanvullend op uw inspraakreactie een vraag gesteld, dan krijgt u hierop zo snel mogelijk een reactie.
Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u actuele informatie en kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
Met vriendelijke groet,
Team Vernieuwing Erfpachtstelsel