



Bijlage

Nota van beantwoording  
zienswijzen  
herziening erfpachtstelsel  
gemeente Diemen

Geanonimiseerde versie

# Inhoudsopgave

<b>zaaknummer</b>	<b>bladzijde</b>	<b>zaaknummer</b>	<b>bladzijde</b>	<b>zaaknummer</b>	<b>bladzijde</b>
2019-064018	3	2019-089544	126	2019-090522	205
2019-087621	6	2019-089548	128	2019-090526	207
2019-088260	38	2019-089551	129	2019-090540	210
2019-088337	40	2019-089553	131	2019-090542	211
2019-088362	42	2019-089556	133	2019-090565	213
2019-088375	48	2019-089591	135	2019-090571	219
2019-088380	49	2019-089673	137	2019-090572	222
2019-088389	53	2019-089820	139	2019-090573	226
2019-088393	54	2019-089829	141	2019-090574	227
2019-088397	56	2019-089833	143	2019-090575	229
2019-088406	57	2019-089846	145	2019-090577	231
2019-088510	58	2019-089852	147	2019-090938	232
2019-088511	60	2019-089855	149	2019-090940	233
2019-088649	61	2019-089863	151	2019-090944	235
2019-088651	63	2019-089865	153	2019-090948	238
2019-088655	65	2019-089868	154	2019-091040	241
2019-088661	70	2019-089869	156	2019-091283	243
2019-088995	74	2019-089872	158	2019-092388	246
2019-089003	76	2019-090206	159	2019-092389	248
2019-089004	78	2019-090230	160	2019-092390	253
2019-089064	80	2019-090233	161	2019-092391	255
2019-089102	81	2019-090238	163	2019-092393	257
2019-089149	83	2019-090242	164	2019-092394	262
2019-089150	84	2019-090252	165	2019-092396	264
2019-089151	87	2019-090253	167	2019-092400	266
2019-089300	88	2019-090262	168	2019-092822	268
2019-089303	90	2019-090267	170		
2019-089305	92	2019-090269	172		
2019-089366	97	2019-090276	173		
2019-089386	100	2019-090278	176		
2019-089389	102	2019-090281	177		
2019-089390	104	2019-090283	181		
2019-089393	106	2019-090285	183		
2019-089394	109	2019-090287	185		
2019-089395	111	2019-090360	186		
2019-089396	113	2019-090361	187		
2019-089436	114	2019-090362	190		
2019-089532	117	2019-090364	192		
2019-089535	118	2019-090370	197		
2019-089537	119	2019-090373	199		
2019-089538	120	2019-090376	200		
2019-089541	122	2019-090377	201		
2019-089543	124	2019-090378	202		

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, August 30, 2019 3:44:52 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** informatieverzoek beleid grondzaken FW: BEZWAAR BEREKENINGSWIJZE erfpacht [REDACTED] Diemen

---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verzonden:** vrijdag 30 augustus 2019 12:46  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** BEZWAAR BEREKENINGSWIJZE erfpacht [REDACTED] Diemen

Zeer verontwaardigd en geschokt was ik na de info avond op donderdag 29 aug in theater De Omval  
Het sociaal/ menselijk/etisch maar vooral INTEGER aspect in de berekeningswijze van de Eeuwigdurende Canon / Afkoop canon door de Gemeente was geheel zoek.

Mijn bezwaar richt zich met name tegen de berekeningswijze die de Gemeente Diemen tegen haar inwoners hanteert.  
Diemen kiest ervoor zich in haar berekeningen te baseren op de meest recente **torenhoge wurg WOZ waardes uit 2019 of 2020**

Amsterdam daarentegen , biedt zijn bewoners sinds begin 2017 tot en met december 2019 a.s de gelegenheid notabene te kiezen tussen de laagste van **de WOZ waardes uit 2014 en 2015!**  
**daarbovenop nog 35% extra korting. ZIE AUB de algemene info van de Gemeente Amsterdam**[https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case\\_%7BDE36BB17-ECE9-4737-A302-1D8AA2A7CE88%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#case_%7BDE36BB17-ECE9-4737-A302-1D8AA2A7CE88%7D)

IVanwege de berekeningswijze die gemeente Diemen erop los laat, wordt de uiteindelijke afkoopwaarde 463% hoger, en de jaarlijkse canon 641% hoger dan een woning in Amsterdam met een vrijwel identieke WOZ waarde in 2019.  
De afkoopwaarde van [REDACTED] in DIEMEN met een WOZ waarde van € **202.000** in 2019 komt in 2019 voor mij uit op een afkoopsom van € **21.827** of jaarlijkse eeuwigdurende canon van € **1.091,34** per jaar  
De afkoopwaarde van Buitendraaij 38 , 1021NN in AMSTERDAM met een WOZ waarde van € **200.000** in 2019 komt in 2019 voor mij uit op een afkoopsom van € **4.712** of jaarlijkse eeuwigdurende canon van € **170,=** per jaar

Mijn vraag is: Hoe denkt de Gemeente Diemen haar afkoopsom van 4,63 x afkoopsom Adam en Canon van 6,41 x canon Adam, te verantwoorden aan haar burgers?



Ook Gemeente Amsterdam heeft ooit in het verre verleden een zakelijk erfpachtcontract afgesloten met haar inwoners, maar handelt dit nu, anno vandaag, op een zakelijk integere, reële en menswaardige manier met haar burgers af.

vriendelijke groet,



Kopie Vanuit de website Gemeente Amsterdam:

Op 18 december 2018 heeft het gemeentebestuur **definitief besloten dat erfpachters tot 1 januari 2020 10% extra korting krijgen op hun overstap naar eeuwigdurende erfpacht**. Iedereen die voor 1 januari 2020 een aanvraag doet krijgt korting. Deze tijdelijke korting geldt met terugwerkende kracht. Dus ook voor alle erfpachters die al een aanvraag hebben gedaan.

U mag als huiseigenaar zelf bepalen of u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen is dus altijd vrijwillig en kan op ieder gewenst moment.

De gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde van uw woning op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote (BSQ). Als u overstapt in 2018 of 2019, dan gelden voorwaarden die mogelijk voordelig zijn voor u:

- U mag kiezen of u de WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015) gebruikt voor de berekening. Het Overstapportaal toont automatisch de laagste WOZ-waarde van deze twee.
- U krijgt bij overstappen altijd 25% overstappremie. Dat is 25% korting op de jaarlijkse canon of de afkoopsom. Deze overstappremie krijgt u ook als u ná 2019 wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Tot 1 januari 2020 geldt een extra overstapkorting van 10%. Deze tijdelijke extra korting wordt opgeteld bij de standaard overstappremie van 25%.
- In het Overstapportaal staat welke buurtstraatquote (BSQ) voor uw erfpacht geldt. De BSQ is het deel van de WOZ-waarde dat de waarde van de grond vertegenwoordigt.
  - Een BSQ is minimaal 5% en maximaal 49% van de WOZ-waarde.
  - Tot en met 2019 gebruikt de gemeente bij overstappen de buurtstraatquotes op basis van de WOZ-waarde van 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015).





# Memo



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	19 NOV. 2019
Ztype:	BURGERINITATIEF GRONDZAKEN
Zknr:	HENK SAJELKOU L

Aan : PIA

Van : [REDACTED]

CC :

Datum : 18 november 2019

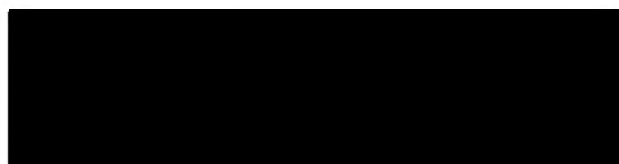
Betreft : inboeken stuk

## Beste lezer,

Het college heeft op 10 september 2019 besloten gedurende een periode van tien weken vrij te geven voor de inspraak de ontwikkelde voorstellen voor herziening van het erfpachtstelsel van Diemen. De inspraakperiode start 20 september 2019 en eindigt 29 november 2019.

Bijgevoegde petitie is ondershands aan wethouder Lex Scholten overhandigd door een vertegenwoordiging van erfpachters. Lex Scholten heeft hen toegezegd deze petitie als officiële inspraakreactie op het voor inspraak vrijgegeven voorstel te behandelen.

Daarom wil ik jullie vragen om dit voorstel als zodanig officieel te registreren en weer aan mij te retourneren.



Projectleider herziening erfpachtstelsel





**DIEMERNIEUWS**

**Onrust  
over nieuw  
erfpachtstelsel**

Er is onrust onder bewoners van woningen waarop het tijdelijk erfpachtstelsel van toepassing is. Zij worden geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van de kosten. Een aanfrontering van eigenaren (VVE's) van woningen aan het Juliana-plaatsje hield vorige week een informatiebijeenkomst in Theater de Omval.

Diemen

**GEMEENTEBLAD**

Vrijgave voor inspectie Herziening Erfpachtstelsel

18 september 2018

**PETITIE**

**voor HERZIENING**

**'NOTA HERZIENING ERFPACHT 2020'**

**OMDAT HET NOG**

**BETER**

**EERLIJKER**

**SOCIALER EN**

**RECHTVAARDIGER KAN,**

**WANT ..... →**



**Toelichting bij Petitie Herzie de 'Herziening Erfpachtstelsel 2020'.**

Wethouder Lex Scholten ontvangt de petitie uit handen van [REDACTED]  
[REDACTED] namens ruim 300 verontruste eigenaren/bewoners die u terug kunt vinden op de  
bijgevoegde petitie.

Diemen, november 2019

Geachte Burgemeester, Wethouders en raadsleden,

Hierbij bieden wij als ongeruste erfpachters in de gemeente Diemen onze petitie aan met betrekking tot het door Burgemeester en Wethouders voorgenomen besluit om u te laten instemmen met de "Herziening Erfpachtstelsel 2020". Wij hebben in dit proces als betrokkenen weinig tot geen invloed gehad op dit voorstel.

Ongerust, omdat velen van ons als erfpachters vrezen niet aan de voorgestelde financiële verplichtingen m.b.t. het nieuwe erfpachtstelsel te kunnen voldoen.

Teleurgesteld, omdat we in het 'Coalitieakkoord Diemen 2019-2022' met als thema 'Duurzaam Samenleven', lezen dat bij omgevingsplannen (lees een nieuw erfpachtstelsel) zoveel mogelijk mensen (lees de erfpachters) zo vroeg mogelijk moeten worden betrokken, hetgeen ons niet is overkomen. Het akkoord waarin we ook lezen in III.II 'Waar meer mensen betaalbaar kunnen wonen', dit kennelijk niet geldt voor de resterende erfpachters in Diemen en deze doelstelling ook niet terugvinden als uitgangspunt in de 'Herziening Erfpachtstelsel 2020'.

Onze hoop op een beter, reëler en betaalbaar nieuw erfpachtstelsel is dan ook op u gevestigd als B&W, raadsleden en vertegenwoordigers van ons als Diemenaren en erfpachters. Wij roepen u en uw partijgenoten dan ook op om het huidige voorstel af te wijzen en onze argumenten te bestuderen.

Uiteraard zijn wij bereid om met u in overleg te treden over het nieuwe erfpachtstelsel om tot een evenwichtiger voorstel te komen.

Namens de verontruste erfpachtbewoners,

[REDACTED]

# Is het niet raar dat

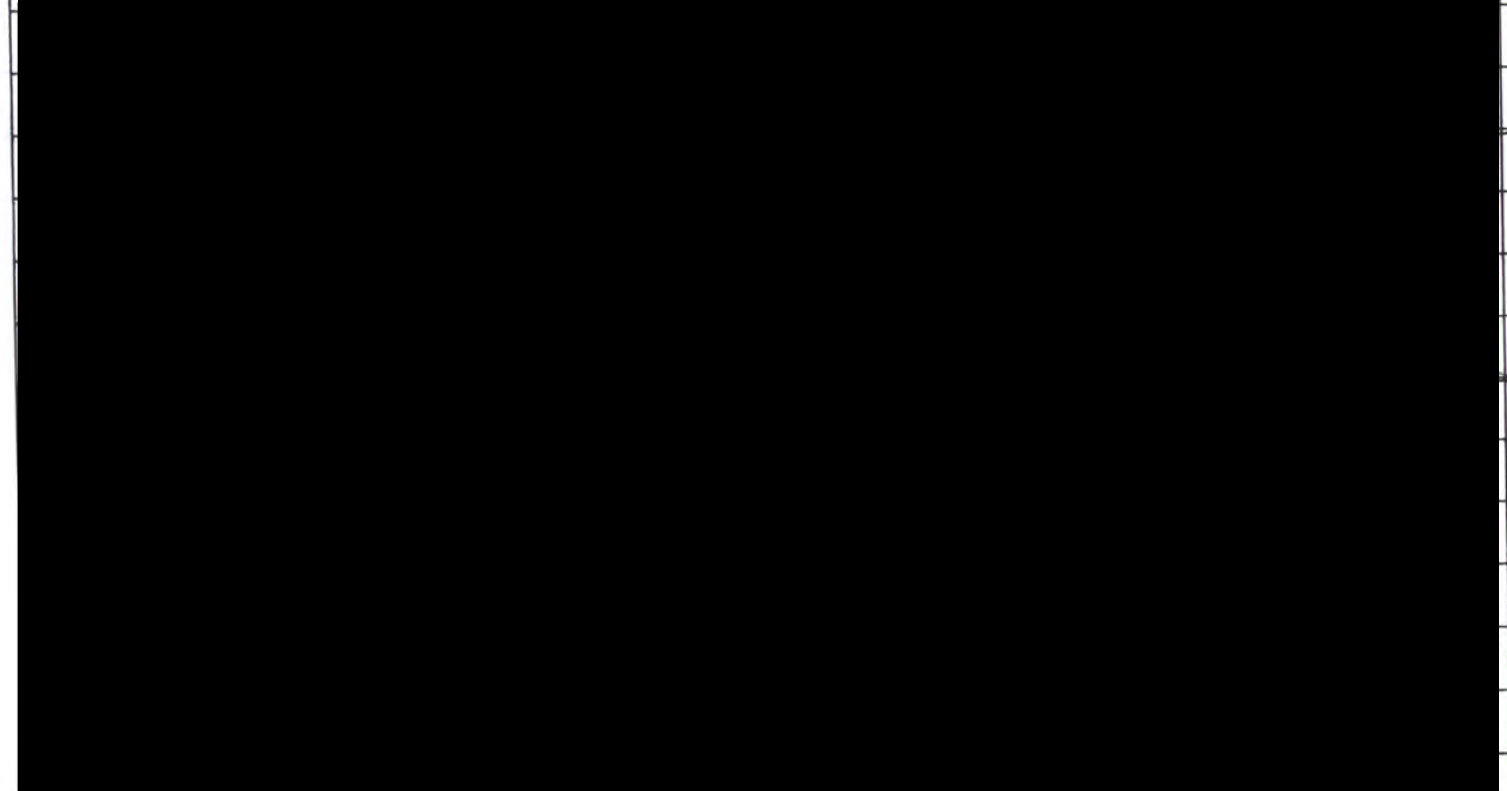
- bij afkoop van de erfpacht ook de oude erfpachtcanon die loopt tot 2036 moet worden betaald?
- deze afkoop zo hoog is, tussen de € 23.000,- en € 48.000,- per woning terwijl er al meer dan 55 jaar erfpacht is betaald?
- de grondwaarde 2x de marktwaarde voor de erfpachters is, omdat er een berekening van grond bij nieuwbouw wordt gebruikt, wat niet het geval is?
- het grondbedrijf Diemen tussen de 16,6% en 24,6% als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs hanteert terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp, waar Diemen tussen ligt, tussen de 6% en 11% wordt berekend en de gemeente voor ons als erfpachters **zelfs 39%** hanteert?
- de Gemeente Diemen de WOZ-waarde van peildatum 01-01-2019, die toen op zijn hoogtepunt was, in zijn berekening gebruikt i.p.v. die van 01-01-2015 toen door de gemeenteraad werd besloten tot herziening van de erfpacht? (Ter informatie: Amsterdam hanteert bijvoorbeeld wel peildatum 01-01-2015!)
- Amsterdamse erfpachters de mogelijkheid hebben een korting te krijgen van 35 % bij tijdige inschrijving in 2019 en de erfpachters in Diemen die mogelijkheid in 2020 niet hebben?
- de gemeente een voorbereidingstijd heeft genomen van 5 jaar (2014 tot 2019) terwijl de betrokkenen, de erfpachters, nauwelijks de tijd (10 weken) krijgen om zowel onderling als met de gemeente over deze ingrijpende gebeurtenis te overleggen?

**Ja, dat is raar!**



# Parkflat Wjde Blok 1

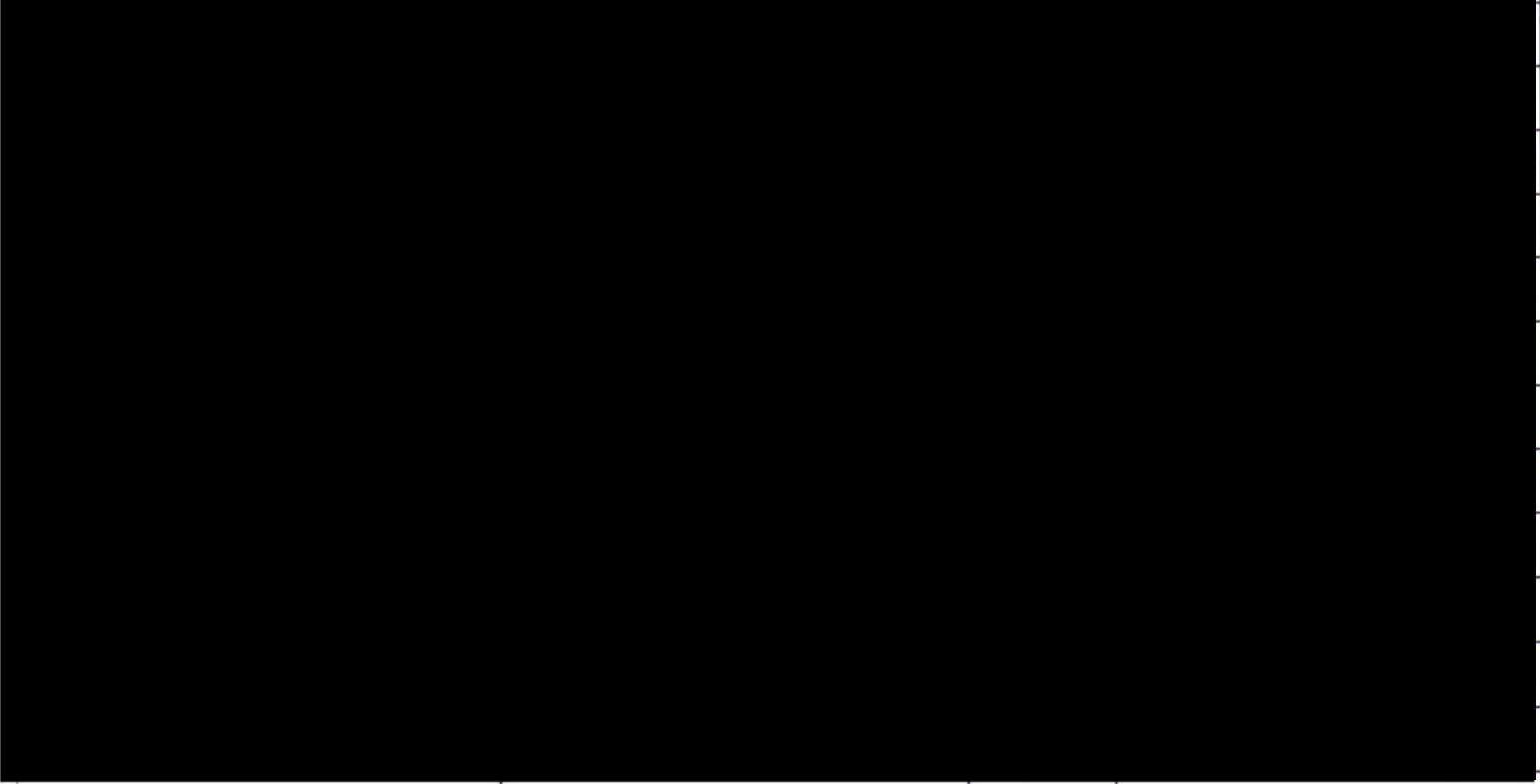
Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				ja !
				SI
				ja
				Ja
				JA
				Ja.
				ja
				Ja
				yja



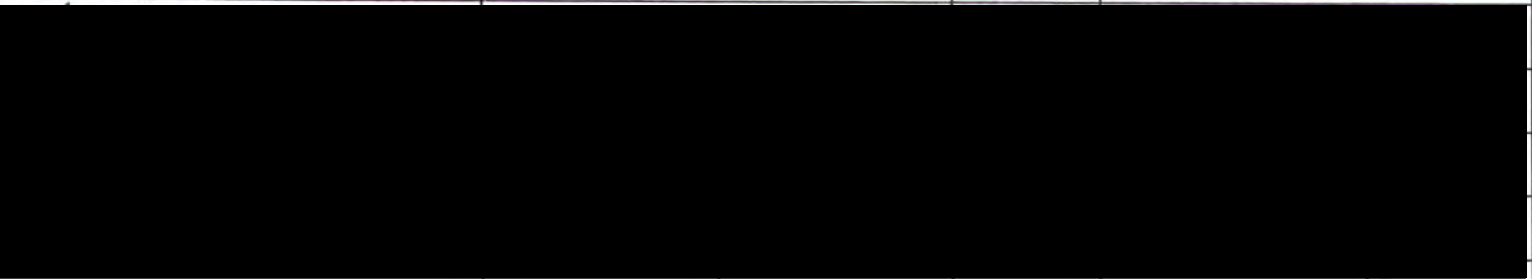
# Parkflat Wijde Blik 1

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				
				Ja
				Ja!
				Ja
				ja-
				Ja
				ja
				Ja!
				JA!!!



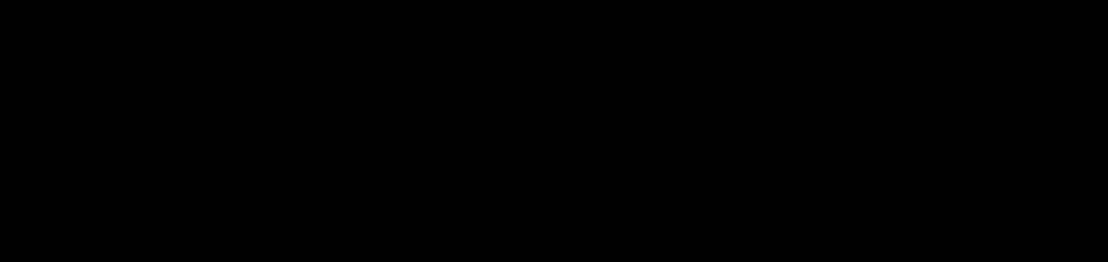
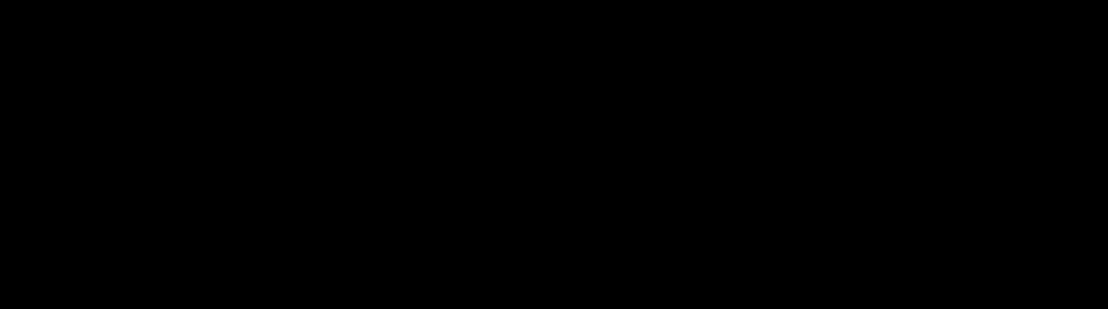
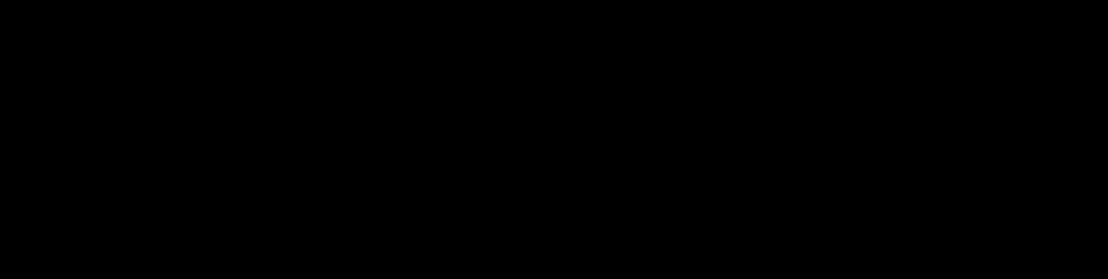
Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				



VVE Parkflat Wijde Blin III

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
			VIA MAIL	
			VIA MAIL	
			VIA MAIL	
			VIA MAIL.	
				
			VIA MAIL	
			VIA MAIL	
			VIA MAIL	
			VIA MAIL	
				



# Parkflat Wijde Blik IV

Op dit blad staan de handtekeningen van eigenaren/bewoners die zich ernstige zorgen maken en het niet eens zijn over het huidige erfpacht voorstel zoals dit nu is gepresenteerd door de gemeente Diemen

**NOTE:**

Omdat 'erfpacht' principieel een individuele zaak is voor iedere bewoner/eigenaar en wij als VVE deze zaak dus niet als collectief kunnen behandelen, vragen wij uw toestemming bij het ondertekenen, dat u ook accoord gaat met de extra kosten die deze petitie en collectieve acties met zich meebrengen ( vergadering kosten en andere onvoorziene uitgaven die wij maken als collectief ). In de basis zijn deze kosten beraamt op ± 50,00 euro per adres. Mocht u niet meegaan in deze kosten vragen wij u, als collectief, toch graag uw handtekening te zetten voor het ondersteunen van onze petitie. Aan de uitslag van onze collectieve acties kunnen geen rechten worden ontleend.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres	Huisnummer	Reden bezwaar	Handtekening	Accoord voor of tegen de kosten
[Redacted]			Voorstel gemeente	[Redacted]	
			Hoogte ERFPACHT		
			↑ on eens met voorstel.		
			Voorstel ← te duur ontransparant		
			Voorstel Gemeente.		
			Tegen voorstel gemeente		
			V.V.B. E.F.N's MET VOORSTEL		
			Hoogte erfpacht		
hoogte erfpacht					
Hoogte ERFPACHT					
voorstel gemeente					



Op dit blad staan de handtekeningen van eigenaren/bewoners die zich ernstige zorgen maken en het niet eens zijn over het huidige erfacht voorstel zoals dit nu is gepresenteerd door de gemeente Diemen

**NOTE:**

Omdat 'erfpacht' principieel een individuele zaak is voor iedere bewoner/eigenaar en wij als VVE deze zaak dus niet als collectief kunnen behandelen, vragen wij uw toestemming bij het ondertekenen, dat u ook accoord gaat met de extra kosten die deze petitie en collectieve acties met zich meebrengen ( vergadering kosten en andere onvoorziene uitgaven die wij maken als collectief ). In de basis zijn deze kosten beraamt op ± 50,00 euro per adres. Mocht u niet meegaan in deze kosten vragen wij u, als collectief, toch graag uw handtekening te zetten voor het ondersteunen van onze petitie. Aan de uitslag van onze collectieve acties kunnen geen rechten worden ontleend.

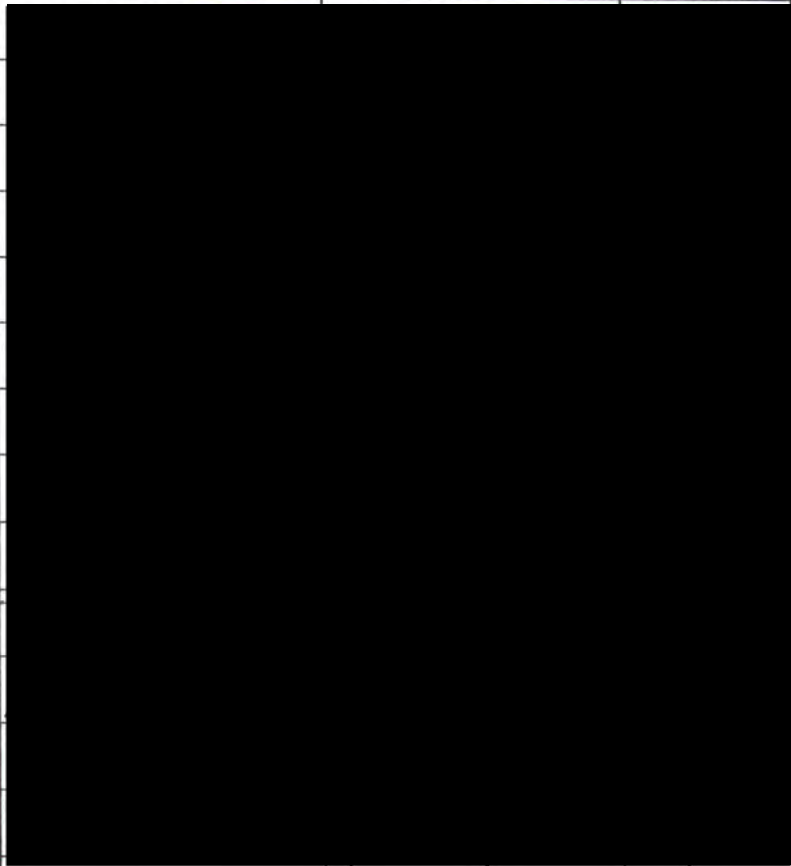

Naam eigenaar/Bewoner	Adres	Huisnummer	Reden bezwaar	Handtekening	Accoord voor eigen bijdrage in de kosten
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	huidig voorstel	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	te duur / te duur geen eigenaar	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	huidig voorstel / duur	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	huurder		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	huurder		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]			
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]			
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]			
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]			



Op dit blad staan de handtekeningen van eigenaren/bewoners die zich ernstige zorgen maken en het niet eens zijn over het huidige erfacht voorstel zoals dit nu is gepresenteerd door de gemeente Diemen

NOTE:

Omdat 'erfpacht' principieel een individuele zaak is voor iedere bewoner/eigenaar en wij als VVE deze zaak dus niet als collectief kunnen behandelen, vragen wij uw toestemming bij het ondertekenen, dat u ook accoord gaat met de extra kosten die deze petitie en collectieve acties met zich meebrengen ( vergadering kosten en andere onvoorzien uitgaven die wij maken als collectief ). In de basis zijn deze kosten beraamt op ± 50,00 euro per adres. Mocht u niet meegaan in deze kosten vragen wij u, als collectief, toch graag uw handtekening te zetten voor het ondersteunen van onze petitie. Aan de uitslag van onze collectieve acties kunnen geen rechten worden ontleend.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres	Huisnummer	Reden bezwaar	Handtekening	Accoord voor eigen bijdrage in de kosten
			Onlogische		accoord.
			Verhoging.		accoord.
			idem		akkoord
			IDEM		ACCORD
			Tegen.		Accoord.
			Tegen		accoord
			sociale woningbouw op onze kosten verjaard		accoord
			Tegen		accoord
			Tegen		accoord.
			Tegen		akkoord
Tegen	accoord.				
Tegen	akkoord.				
zie volgende Blz.					

telefonisch



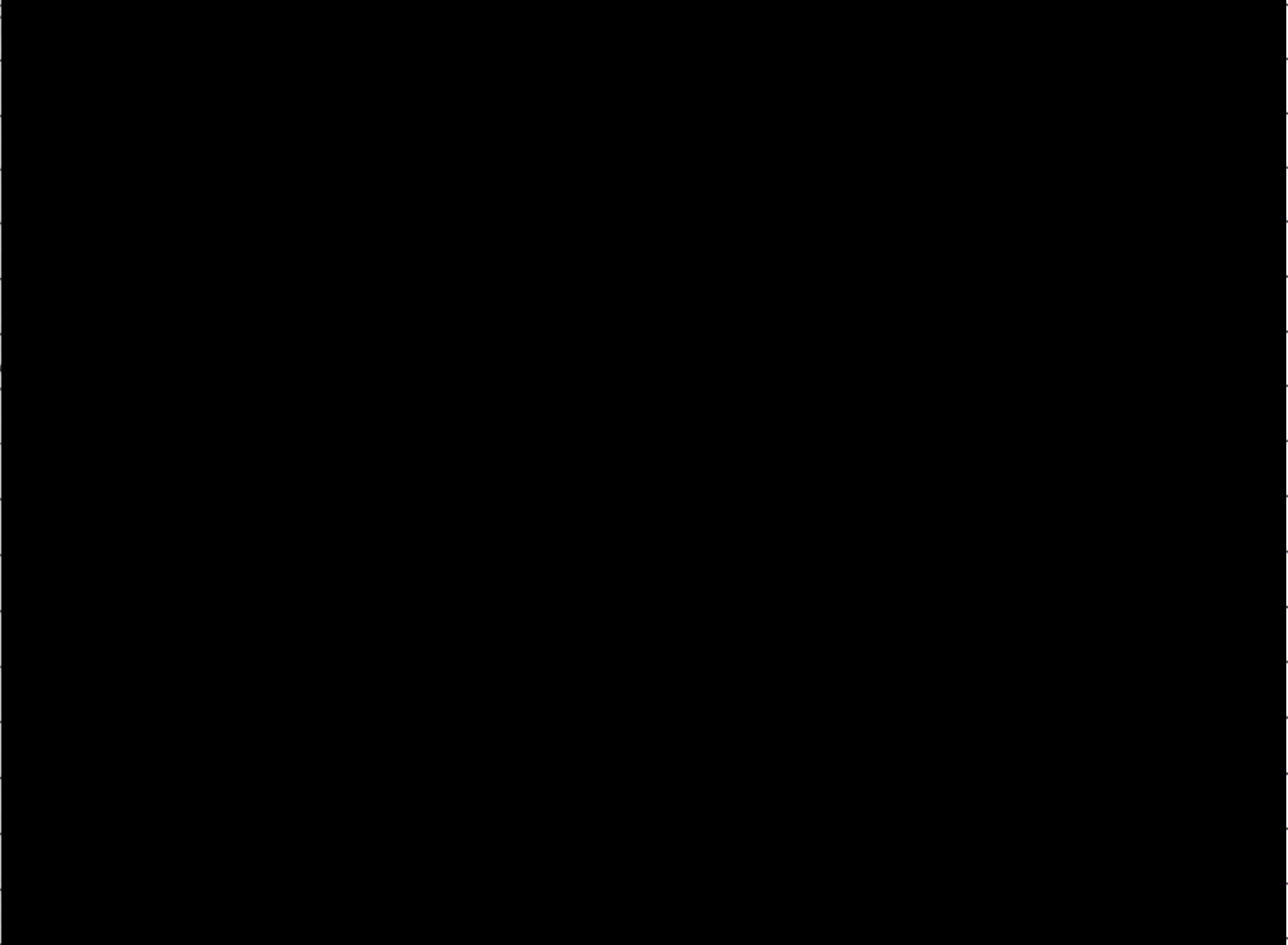


# Parkflat Wijde Blik 5

wb 5

107

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				✓
				✓
				✓
				✓
				[Redacted] ✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
✓				

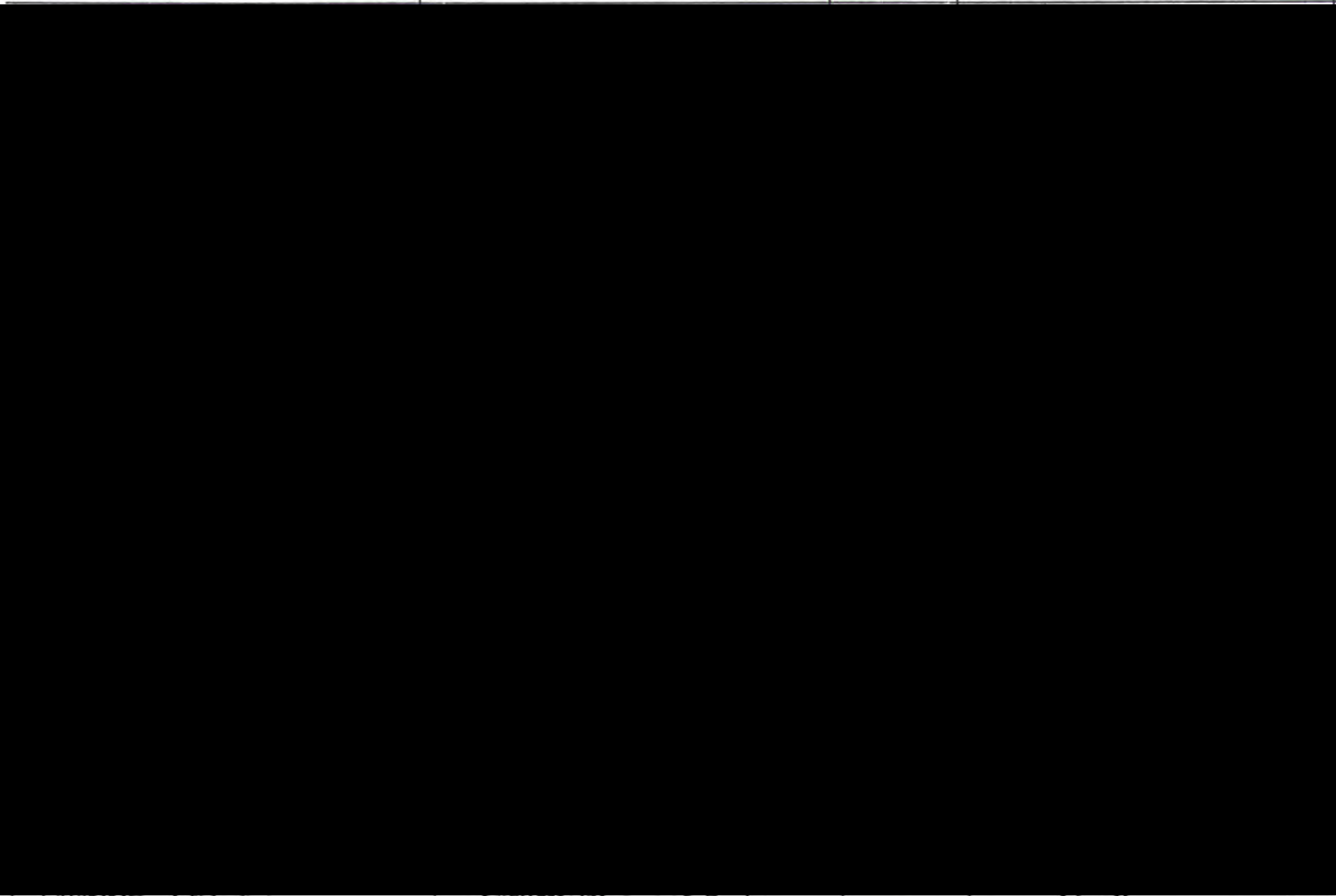

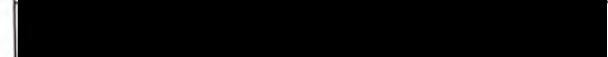

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
[Redacted]				✓
[Redacted]				✓
[Redacted]				✓
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				



# Parkflat Wijde Blik VI

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:			
				TE HOGE CANON EN AFKOOFSOM			
				" " " "			
				" "			
				" "			
				" "			
				<del>te hoge</del> canon en afkooFSom			
				"			
							
							

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Julianaplantsaen

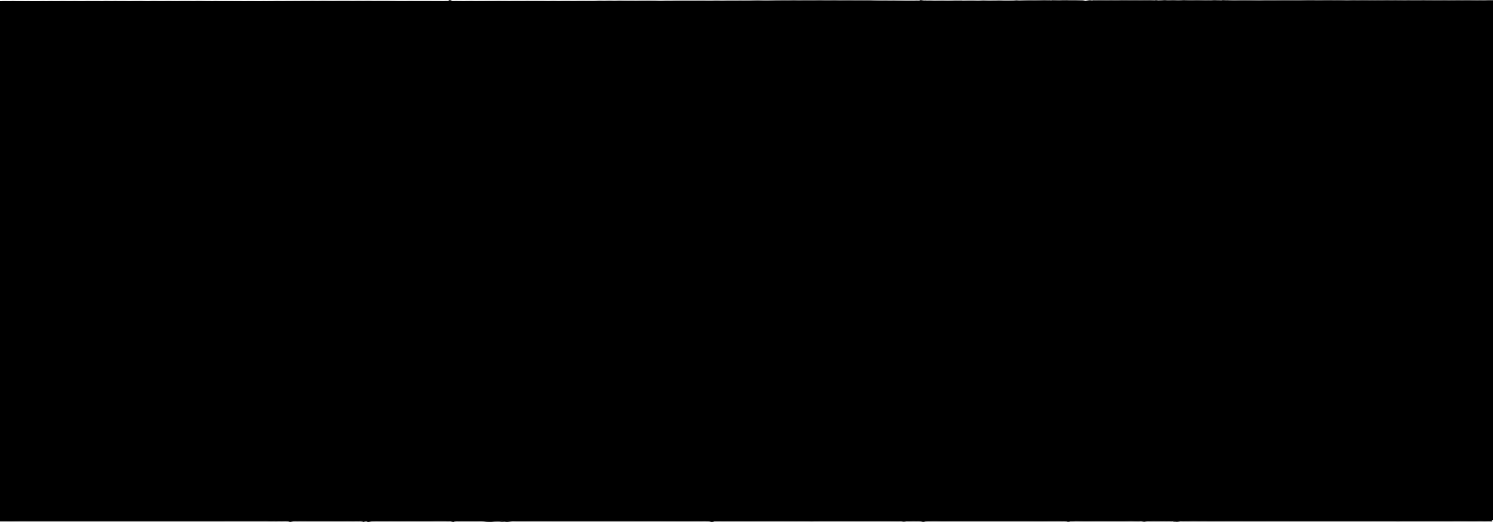
Naam eigenaar/Bewoner	Email Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
[Redacted]				Nieuwe erfacht canon of afkoop som canon te hoog te hoog.
				if wat is het oude + nieuwe <sup>risico</sup> systeem
				Diefstal = geen risico. te hoog
				Rekenregels? ref. jaar. <del>ver</del> betalingsregeling. geen mogelijkheid a hypotheek
				- nieuwe erfacht canon of afkoop canon te hoog
				zo ga je niet niet je inwoners om!
				Eriest!







o dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals it nu is gepresenteerd.

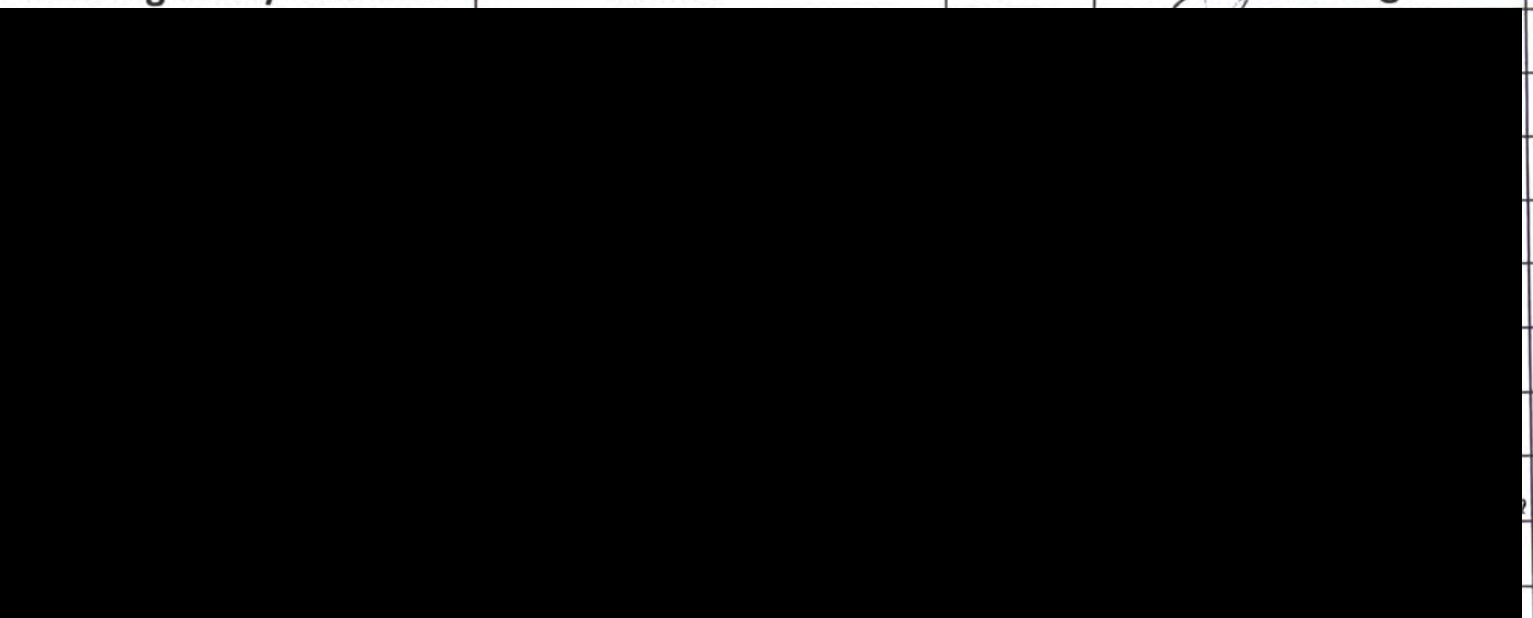
naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				Onrealistische claim van erfpacht
				/ /
				/ /
				/ /
				/ /
				/ /
				/ /
				/ /





Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

VVE Parkflat Wjde Blik IX

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				







# Indiv. Woningen Wilhelminaplantsoen, Schoolstraat en Burg. Bickerstraat


Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
[Redacted]				Te duur - Afkopen
				Onacceptabel aanbod.
				Onacceptabel afkopen
				te duur, te snel
				Te duur - Afkopen
				Te duur.
				te duur
				te duur
				te snel, te veel.
				Onacceptabel aanbod
				Te duur, beter aanbod
				Geen goed aanbod.
				Te duur
				te duur, kan beter, lager
te duur. ↗				

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				Hoogste afkoopsom + hoogste maandbedrag
				Berekening canon.
				Berekening canon / Afkoopsom
				Berekening canon
				afkoopsom
				Ongelijke behandeling
				te korte bestemmings tijd.
				"
				" " "
Berekening Canon				
Berekening Canon				
Berekening afkoopsom				

Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
				ja
				✓
				ja
				ja
j	j	j	j	ja
				ja



Op dit blad staan handtekeningen van eigenaren / bewoners om aan te geven dat wij ons ernstige zorgen maken over het huidige erfpacht voorstel zoals dat nu is gepresenteerd.

Naam eigenaar/Bewoner	Adres:	Nr:	Handtekening:	Bezwaar:
[Redacted]				Ja
[Redacted]				Ja
[Redacted]				Ja
[Redacted]				Ja
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				
[Redacted]				

**Van:** [REDACTED]  
**Stuur datum:** 25/10/2019 13:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen

Geachte heer/mevrouw,

middels dit schrijven wil ik u op van mijn bezwaar voor het vernieuwde erfpachtstelsel in Diemen. Met name de berekening van de hoogte van de te betalen bedragen is onjuist daar u geen rekening er mee houdt dat wij momenteel in een hoogconjunctuur zitten en de WOZ waardes door lage rente enorm zijn geexplodeerd. Ik verzouk u derhalve hiermee rekening te houden bij het vaststellen van de tarieven.

*Met vriendelijke groet,*

**Van:** [REDACTED]  
**Stuur datum:** 07/10/2019 23:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen

Beste [REDACTED]

Allereerst bedankt dat je de moeite neemt om iedereen van onze VVE te informeren. Wij zijn het er ook NIET mee eens hoe absurd de Gemeente Diemen de erfpacht in het nieuwe stelsel gaat verhogen. Wij zijn het daar dus dan ook zeker niet mee eens!

Tevens doen wij graag mee met de actie om gezamenlijk protest aan te vragen. We proberen ook nog een info avond bij te wonen.

Ik hoop je voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Wethouder Scholten: "Om de huidige bewoners en toekomstige kopers helderheid te verschaffen wil het college van B en W nu al vaststellen op welke wijze de tijdelijke erfpacht bij afloop van het contract wordt omgezet naar eeuwigdurende erfpacht."



**Duurzaam Samenleven**  
Coalitieakkoord Dilema 2018 – 2022

Wij zetten voor een toekomst van toegankelijk en betaalbaar wonen in een goede dialoog tussen bewoners, instellingen, organisaties en alle betrokken belanghebbenden. Ook de groep van Dinsdag aan de slag krijgt de nodige aandacht in de toekomstige ontwikkelingen die...



GEMEENTE GEEFT INFORMATIE AAN BEWONERS  
**Snel duidelijkheid over toekomst van erfpachtstelsel**





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 21, 2019 10:32:29 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Informatieverzoek derde grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 10:25  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

LS,

Allereerst sluit ik mij aan bij de petitie die afgelopen 14 November aangeboden is aan Wethouder Scholten.

Daarnaast nog mijn vragen en opmerkingen omtrent het voorgestelde erfpachtstelsel.

1. Eigenlijk is het raar dat voor het bepalen van de Grondwaarde de WOZ als basis genomen wordt. Voor individuele unieke huizen kan ik me dat nog voorstellen, maar voor "13 in een dozijn" woningen zoals [REDACTED] is dat raar. Waarom moet voor de ene woning van 59m<sup>2</sup> meer of minder erfpacht voor de grond betaald worden, dan voor de andere? Uiteindelijk hebben ze hetzelfde oppervlak, dus zouden ze ook dezelfde grondwaarde moeten hebben.?!
2. Of er een 3 hoog of vier hoog flat op [REDACTED] staat wordt, daarvoor veranderd het gebruikte grondoppervlak niet. De gemeente rekent echter per appartement en daarmee wordt de totale grondwaarde voor een 4 hoog flat veel hoger (per m<sup>2</sup>) dan een drie hoog flat.?!
3. Voor het bepalen van de grondquote, gebruikt de gemeente het gemeentelijk grondprijnsbeleid 2019. Hierin staan echter alleen tabellen voor koopwoningen in 'Diemen Centrum Noordzijde' en 'Diemen Zuid'. Hier valt [REDACTED] niet onder.?!
4. Het is mij niet duidelijk hoe de gemeente, na de invoering van dit erfpachtvoorstel, verder omgaat met de WOZwaarde. Als een appartement de canonverplichting afkoopt, wordt dan voor dit appartement de WOZwaarde ca. 25.000 Euro hoger, of wordt dit buiten de WOZwaarde gehouden? Hoe gaat de gemeente de WOZwaarde van 'vergelijkbare appartementen' op [REDACTED] bepalen.?!
5. De gemeente rekent in het erfpachtvoorstel met het 'restant canonverplichting', als je voor de einddatum van het huidige erfpachtcontract overstapt.  
5A. Als je in 2020 zou overstappen, betaal je dus EN de oude verplichting EN de nieuwe erfpacht; dubbel dus.?!  
5B. De conversiewaarde = het eenmalige(!) restant canonverplichting, opgeteld bij

waardegrondslag. De conversiewaarde \* 2,2% is de Eeuwigdurende erfpacht ... dus moet er eeuwigdurend aan het 'restant canonverplichting' betaald worden.?!

6. Het is mij niet duidelijk wat de 'overstap spelregels' zijn voor de periode tot het einde van het huidige erfpachtcontract. Als ik bijvoorbeeld in 2028 over wil stappen, wat zijn dan de gehanteerde waarden voor: Canonpercentage en Disconteringsvoet? Hoe komen deze waarden tot stand: en welk WOZwaarde jaar wordt gebruikt.?!

Graag zie ik uw reactie tegemoet.



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 21, 2019 2:18:12 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 12:48  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel.

L.S.,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen de aan de gemeenteraad voorgestelde 'Herziening Erfpachtstelsel' zoals is vermeld in het gemeenteblad van 19 september 2019 onder nr. 229294, en wel om de volgende redenen:

- allereerst is de berekeningswijze voor de waardebeoordeling van de grond dusdanig gecompliceerd dat vele bewoners deze niet zullen kunnen volgen. Is dat de bedoeling ?
- bij bovenstaande denk ik o.a. aan mijn buurvrouw, werkzaam in een bakkerij in het kader van een werkplaats voor een iemand met minder geestelijke bagage. Haar ouders hebben destijds de woning voor haar gekocht, zodat ze zelfstandig kon (blijven) wonen. Dat lukt heel behoorlijk met af en toe wat ondersteuning van de burens en haar hoogbejaarde moeder. Haar vader is inmiddels helaas overleden. Zij zal nooit, gezien haar inkomen, een extra hypotheek kunnen afsluiten bij een bank om de erfpacht af te kopen. Ook zal het voor haar heel moeilijk worden om t.z.t. de aanzienlijke verhoging van de erfpacht te kunnen betalen. Moet zij dan haar woning verkopen ? Krijgt zij dan een sociale huurwoning van € 720,- p.m. via de gemeente ? We spreken vaak van een win-win situatie. Kan u zeggen dat hier wel eens sprake zou kunnen worden van een verlies-verlies situatie. De dame in kwestie realiseert zich nog niet wat haar boven het hoofd hangt als de voorgestelde herziening doorgaat. Zo zullen er nog meer crepeer-gevallen ontstaan bij huidige erfpachters. Dit kan toch niet het 'sociale gezicht' van Diemen zijn ?!
- verder zijn er nog tientallen argumenten aan te voeren die reeds in de aangeboden petitie naar voren zijn gebracht, zoals het hanteren van de nieuwbouwgrondprijs, de doorbetaling van de oude erfpachtcanon bij afkoop, het gebruik bij de berekening met als peildatum die van de hoogste WOZ-waarde etc..

Zal het over mijn eigen situatie beperkt houden tot dat ik op [REDACTED] sinds 1977 woon en als gepensioneerde leef van AOW en pensioen, wat tot nu goed te doen is. Mag dit alstublieft zo blijven na ruim 40 werkzame jaren ?

De wethouder, de heer Lex Scholten, gaat volledig voorbij aan het sociale aspect van zo'n herziening. Sterker er is hierover helemaal niets opgenomen in het voorstel. Dit behoort één van de uitgangspunten te zijn. Het lijkt er nu echt op dat de heer Scholten de erfpachters nog even aan het einde van zijn 'carrière' als wethouder een financiële poot wil uit te draaien. Om te scoren ? Om bij naamgeving van nieuwe straten het 'Miljoenenpad' naar zich vernoemd te krijgen ? Wie zal het zeggen ? Uitgangspunt moet het coalitieakkoord zijn, waarin over de gemeente Diemen staat: 'Waar mensen betaalbaar kunnen wonen.'

Laat dit een ieders streven zijn !



Bij deze wil ik tevens melden gebruik te maken van het spreekrecht tijdens de bespreking van de nota 'Herziening Erfpachtstelsel' in de raad. Verzoek u dan ook mij op de hoogte te houden wanneer deze nota in de raad wordt besproken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 20, 2019 10:34:24 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: Gerziening erfpachtstelsel / Bezwaarschrift  
**Bijlage(n):** erfpacht besluit Gem. Diemen.pdf

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 november 2019 20:47  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Gerziening erfpachtstelsel / Bezwaarschrift

Geacht college van de gemeente Diemen,

Hierbij wil ik bezwaar aantekenen tegen de plannen en het voorstel van de gemeente Diemen inzake de herziening/afkoop van het erfpachtstelsel voor de woningen [REDACTED] te Diemen.

Historie:

Ondergetekende heeft 6 jaar geleden de erfpacht in Diemen op de vergadering van de gemeente laten zetten aangezien er door de hypotheekverstrekker van onze zoon moeilijk werd gedaan aangezien de duur van het erfpacht binnen een termijn van 30 jaar zou aflopen.

Opmerkelijk hierbij was dat een heel aantal raadsleden helemaal niet op de hoogte was dat er überhaupt nog erfpacht in Diemen was.

Tijdens de raadsvergadering over deze zaak op 25 april 2013 is er een besluit genomen dat er in het 4e kwartaal van 2013 een besluit genomen zou worden over hoe de gemeente Diemen de erfpacht kwestie zou aanpakken en afhandelen.

Op 2 partijen na zijn alle partijen dat diezelfde avond overeengekomen en hebben het document getekend. Het bewijs hiervan sluit ik als bijlage bij.

Het besluit heeft nummer 11-49-05 en is gedateerd op 10-10-2011 (??!!)

Alles overwegende zijn mijn bezwaren als volgt:

1) De gemeente heeft zich niet aan de belofte en haar besluit gehouden dat dit voorstel in 2013 afgehandeld zou worden. Nadelig resultaat hiervan is dat de gemeente zich nu baseert bij de afkoop van de erfpacht op de huidige en toekomstige WOZ waarde. De WOZ waarde in 2011 of 2013 was beduidend lager als de huidige WOZ waarde wat dus uiterst onvoordelig voor de huizenbezitter uitpakt. Dit zou als onbehoorlijk bestuur aangemerkt kunnen worden.

2) In het Coalitieakkoord van 2018 is gesteld: "Gemeente Diemen zal zich opstellen als een Sociaal Diemen waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven". De huizenprijzen in Diemen zijn enorm hard gestegen waardoor het voor starters en jongeren vrijwel onmogelijk is om in Diemen te blijven. Als de huizenbezitters nu nog zwaarder belast gaan worden door dit onevenwichtige voorstel dat zal dat de situatie nog verder doen verslechteren. Veel huizenbezitters zijn helemaal niet in staat om deze afkoop te betalen. Ja, er hoeft nu niet afgekocht te worden maar dan ontstaat er een zeer onzekere situatie voor de eigenaar voor de toekomst.

3) Er is heel duidelijk geworden na grondig onderzoek door een deskundige dat de grondslag die in het voorstel is meegenomen niet reëel en fair is. De grondquote is nl vastgesteld op 39 % wat gelijk staat aan nieuwbouwgrond terwijl deze huizen en de grond al 50 jaar oud is.

Het plan op zich van de gemeente is prima dat de erfpacht afgeschaft kan worden en een aantal voorstellen daarin zijn ook wel reëel.

De grote problemen voor mij zijn echter de 3 hierboven genoemde punten.

In de afgelopen jaren heb ik diverse malen schriftelijk Birgitte Wielage van de VVD hierover aangeschreven en aan gedrongen op afwerking van de zaak n.a.v. van de schriftelijke belofte van de gemeente van 2013.

Keer op keer kreeg ik te horen dat de gemeente geen besluit nam en dat dit vooruit geschoven werd.

Ik hoop u hiermee mijn bezwaren duidelijk te hebben gemaakt en verwacht en vertrouw er op dat de gemeente met een aanpassing komt die het voor iedereen mogelijk maakt om in Diemen te kunnen blijven wonen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]





**GROENLINKS**



**PvdA**

**D66**

**SP**

agendapunt 5 25/4/13

15 voor  
2 tegen  
25/4/13

MOTIE VAN PvdA, VVD, D66, GROENLINKS, ~~LEEFBAAR DIEMEN~~, SP, DD

Betreffende het Meerjarenperspectief grondzaken;

De raad van de gemeente Diemen in vergadering bijeen op 25 april 2013;

Overwegende dat in het 4e kwartaal 2013 het erfpacht beleid in de raad wordt besproken;

Dat het college hiertoe een nota in voorbereiding heeft;

Dat voor een aantal objecten in Diemen de resterende erfpacht termijn reeds nu korter is dan 30 jaar;

Dat deze kortere termijn problemen geeft bij het afsluiten van een 30-jarige hypotheek, hetgeen de verkoop en aankoop op dit moment bemoeilijkt;

Verzoekt het college:

In de erfpachtvoorstellen die het vierde kwartaal besproken gaan worden de mogelijkheid voor het verlengen en tussentijds verlengen van erfpacht contracten op te nemen;

En gaat over tot de orde van de dag.

**De fractie van de PvdA**

Rob Verheul  
Farida Polsbroek  
Ray Pengel  
Nico Portegijs

**De fractie van de SP**

Wim van Vugt  
Peter Visser

**De fractie van D66**

Jeroen Klaasse  
Kai de Haan

**De fractie van GL**

Gepke Uiterdijk  
Frans Eerkens  
Nicole van Engelen

**Fractie LBD**

Rosali Herder  
Gerda Smit

**VVD**

Brigitte Wielage  
Frans Mulder  
Yvonne de Baay  
Johan Jägers

**DD**

Maarten Israel

*[Handwritten signatures and scribbles]*

*[Large handwritten signatures and scribbles]*



## Collegeadvies

<b>Onderwerp:</b> Erfpacht				V58610				
<b>Afdeling:</b> RO	Datum: 10-10-2011	<i>Afd. manager</i>	<b>Medeparaaf</b>			<b>Pfh</b>		
<b>Steller:</b> P. Weinans 	Toestelnr. 4767		PZ	SL	FIM	BMO	RB	RO
<b>Portefeuillehouder:</b> A.J.M. Scholten								
Meegezonden stukken: n.v.t.		<b>Besluitvormingstraject:</b> <input type="checkbox"/> Presidium <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad						

**Samenvatting:**

Om de verkoopbaarheid van koopwoningen op erfpacht in de gemeente Diemen op middellange termijn overeind te houden wordt voorgesteld artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing te verklaren op oude erfpachtcontracten. Hiermee wordt hypotheekverstrekkers duidelijkheid gegeven omtrent het recht op vergoeding van de waarde van woningen indien het erfpachtcontract niet wordt vernieuwd en de gemeente het vastgoed gaat vorderen. Een belangrijk knelpunt bij het verstrekken van hypotheekleningen voor koopwoningen op erfpacht wordt daarmee weggenomen.

**Gevraagde beslissing:**

Het van toepassing verklaren van artikel 99 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op de Diemense erfpachtcontracten waar het particuliere koopwoningen betreft.

In te vullen door bestuurssecretariaat		Secr	B	S	G	P	M
<b>Besluitnummer:</b> 11-49-05	Akkoord						
<b>Datum behandeling BenW</b> : 6-12-2011	Bespreken						
<b>Besluit openbaar:</b> <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee							

**Besluit:**

Akkoord conform voorstel

### Relevante achtergrondinformatie

Zie toelichting

### Toelichting

In de gemeente Diemen dreigen koopwoningen op erfpacht onverkoopbaar te worden. Dit heeft te maken met het stelsel van tijdelijke erfpacht dat in de gemeente Diemen wordt gebruikt, waarbij aan het eind van de looptijd van de erfpacht de grond en de opstal aan de gemeente vervalt. In de gemeente Diemen zijn alle erfpachtcontracten voor koopwoningen in de periode 1958-1962 afgesloten, onder de werking van het Oud Burgerlijk Wetboek. De restantlooptijd van de betreffende erfpachtcontracten bedraagt minder dan dertig jaar, hetgeen korter is dan de standaardlooptijd van een nieuwe hypotheek.

Daarmee begint het probleem. Banken willen alleen een hypotheek verstrekken voor het restant van de looptijd van de erfpachtcontracten. De opstal komt aan het einde van de erfpachtperiode namelijk 'om niet' aan de gemeente toe, waardoor het onderpand voor de hypothecaire lening na het einde van het erfpachtcontract wegvalt. Daardoor worden de hypotheekleningen die banken willen verstrekken door de jaren heen steeds lager en worden de woningen steeds moeilijker verkoopbaar.

Gesprekken die de gemeente Diemen met banken hierover heeft gevoerd, <sup>leert</sup> dat de banken geconfronteerd worden met twee problemen bij het verstrekken van hypotheekleningen voor woningen op tijdelijke erfpacht. Eén ervan speelt op de korte termijn en de andere speelt op langere termijn. De eerste kan vrij eenvoudig worden opgelost; hierover is met enkele banken overleg gevoerd.

In 1992 is het nieuwe Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Sindsdien is geregeld dat als grond in erfpacht wordt uitgegeven, dat bij aflopen van het contract de grondeigenaar een vergoeding moet betalen voor de opstal (artikel 5:99 BW), indien het erfpachtcontract niet wordt vernieuwd en de grondeigenaar het vastgoed gaat vorderen. Indien de restant looptijd korter is dan dertig jaar kan toch een hypotheek voor dertig jaar worden gegeven; er is immers onderpand voor de hypotheeklening. Deze bepaling geldt echter niet voor erfpachtcontracten die voor 1992 zijn gesloten, zoals in de gemeente Diemen het geval is (en het oude Burgerlijk Wetboek kende een dergelijke bepaling niet). De gemeente is daarom niet verplicht tot het betalen van een vergoeding van de opstal bij het aflopen van het erfpachtcontract. Door de nieuwe wettelijke bepaling ook van toepassing te verklaren op de Diemense contracten wordt het (voorlopig) weer makkelijker de woningen te verkopen, banken hebben dan immers nog onderpand voor de hypotheeklening na afloop van het erfpachtcontract.

Op de langere termijn treedt een tweede probleem op. Zo hanteren (de meeste) banken de regel dat zij geen hypotheek verstrekken voor woningen op tijdelijke erfpacht met een restant looptijd die korter is dan tien jaar, hoewel maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Deze situatie treedt over iets meer dan 10 jaar op in de gemeente Diemen. Het probleem kan zeer waarschijnlijk alleen worden opgelost door de erfpachtcontracten te vernieuwen. Maar daarbij moeten tenminste de Algemene Bepalingen en de canon worden aangepast. Omdat dit complexe vraagstukken met zich meebrengt en om fundamentele politieke keuzes gaat, komen we hierop terug bij de Nota Erfpacht.

Om op de kortere termijn de verkoopbaarheid van woningen op erfpacht te waarborgen, stellen we hier voor om het probleem op korte termijn alvast op te lossen. Dat kan door het van toepassing verklaren van artikel 5: 99 lid 1 BW op de oude erfpachtcontracten.



## **Gevolgen en risico's**

### Financieel

Waarschijnlijk geen. Ook zonder artikel 5: 99 BW ligt het niet in de lijn der verwachtingen (en waarschijnlijk ook in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid) dat de gemeente Diemen particuliere koopwoningen op erfpacht 'om niet' zal vorderen.

### Juridisch

Artikel 5:99 lid 1 BW van toepassing verklaren.

### Andere risico's

n.v.t.

## **Wat merkt de burger, een bedrijf of instelling van de te nemen beslissing?**

De verkoopbaarheid van woningen op erfpacht in de gemeente Diemen zal voor de middellange termijn gewaarborgd zijn.

## **Opmerkingen over de aanpak / het vervolgproces na de gevraagde beslissing**

### Communicatie

Na goedkeuring van dit voorstel zullen de Diemense makelaars en banken op de hoogte worden gesteld van het besluit.

### Projectmatig

n.v.t.

- EINDE -

Datum: 19-11-2019  
Bezwaarschrift Erfpacht



GEMEENTE DIEMEN	
ing.	20 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze door derde / heb grond
Zknr:	zakken

Geacht college Burgemeester en Wethouders,

Bij deze dien ik een bezwaar in tegen de op handen zijnde plannen erfpacht wijzigingen bewoners o.a. Julianaplantsoen Diemen op de volgende punten.

In het coalitieakkoord van 2018 is gesteld:

"Gemeente Diemen zal zich opstellen als een Sociaal Diemen waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven"

Ik woon met mijn 2 kinderen en ben kostwinner. Ik wil heel graag normaal kunnen blijven leven en niet in de financiële problemen komen. Dit is ook bovengenoemde belofte vanuit de gemeente geweest en ik denk ook een prio punt voor de gemeente naar haar bewoners toe.

Grondquote is gesteld op 39% wat gelijk staat aan een stuk nieuwbouwgrond.

Nieuwbouw is dit niet. We wonen in een appartementencomplex en delen de grond waarop het complex is gebouwd al zolang het er staat. En al die tijd hebben we ook al betaald voor de grond. Het betreft hier oudbouw en geen nieuwbouw.

WOZ waarde van 2018 wordt gehanteerd.

Dit betekent dat er een piek in de WOZ zit. Het nadeligste scenario.

Samenvattend voor mijn persoonlijke situatie:

In eerste instantie zoals hierboven beschreven bij het eerste punt. IK ben bang om in de financiële problemen te komen door deze situatie. Ik heb geen liggende gelden en wil mijn kinderen laten studeren, waar ik al genoeg geld voor opzij moet zetten of zal moeten lenen. Ik heb heel veel moeite gedaan om in mijn situatie überhaupt aan een dak boven mijn hoofd te komen vanuit een scheiding destijds. Een paar jaar geleden was er nog geen oor voor de "tussen de wal en het schip" situatie waar ik in zat en heb toen alles gezet om deze woning te kunnen kopen. Ik hoop dan ook dat ik hier kan blijven en er rekening wordt gehouden met mijn situatie, deze kan worden gerespecteerd en meegenomen kan worden in uiteindelijke beslissing.



RECEPTIE 20 NOV 2019

College Burgemeester & Wethouders  
taw Herziening Erfpachtstelstel

Postbus 191

1110 AD Diemen



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 21, 2019 2:11:48 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze beh beleid grondzaken FW: herziening erfpacht  
**Bijlage(n):** br gemeente diemen erfpacht.rtf

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 10:33  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** herziening erfpacht

LS,  
bijgaand treft u aan mijn zienswijze betreffende opgemeld onderwerp, naar de inhoud waarvan ik u wel moge verwijzen.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Het College van Burgemeester & Wethouders Diemen

T.A.V. Herziening erfpachtstelsel

Postbus 191

1110AD Diemen

Diemen, 21 november 2019

Geachte heer Scholten,

Verzoek uw aandacht in verband met het volgende.

Ik ben eigenaar / bewoner van 'wijde blik 6' te Diemen en ben geconfronteerd met het voornemen van de gemeente Diemen om het erfpachtstelsel te wijzigen. U, als wethouder terzake, heeft hier het initiatief voor genomen en een extern bureau ingehuurd om u hierin te adviseren.

Ik ben van oordeel dat het advies van de heer Savekool van het externe bureau, de toets van kritiek niet kan doorstaan. De reden hiervoor is dat een van de uitgangspunten van de gemeente is dat Diemen voor iedereen bewoonbaar dient te zijn en blijven.

Het nieuwe erfpachtvoorstel met het daarin te verwachten prijskaartje voor de eigenaren van de woningen in kwestie betekent in concreto een dramatische kostenstijging voor de bewoners, welke in de postcode 1111 een gemiddeld besteedbaar inkomen hebben van E. 1348,75 per maand.

Voor mij betekent dit dat ik mijn woning mogelijk zal dienen te verlaten en dit staat haaks op hetgeen ik hierboven in alinea (2) heb aangegeven; Diemen bewoonbaar (houden) voor iedereen.

Mijn persoonlijke situatie is als volgt: na jarenlang als zelfstandige te hebben gewerkt ben ik volledig

arbeidsongeschikt geraakt, in verband met een burn-out. De arbeidsongeschiktheidsverzekering, welke ik destijds had, heeft indertijd om haar moverende redenen besloten niet tot uitbetaling over te gaan, welk standpunt zij met succes bij de rechtbank heeft kunnen verdedigen, met als gevolg dat ik in de bijstand terecht ben gekomen. Ook ben ik in die periode met schulden problematiek geconfronteerd, waarvoor ik inmiddels twee jaren in het traject schuldhulpverlening zit. Tot dusverre ging dit alles goed; mijn stress nam af en ik ben vrijwilligerswerk gaan doen.

Thans ziet het er naar uit dat de tijden van grote zorgen wederom voor mij -en mogelijk anderen met mij- weer aan zal breken, indien de gemeente haar plannen zal doorzetten om het erfpachtstelsel te wijzigen, zoals voorgesteld door het externe bureau; kostenplaatje voor de bewoners is gewoon te hoog. Ik verzoek u dan ook gebruik te maken van uw discretionaire bevoegdheid om bij het bepalen van de hoogte van de kosten voor eigenaren in dier voege dat u in uw voorstel naar de Raad redelijk en billijk zal zijn, met het oog op de financiële draagkracht van de eigenaren.

Ik verzoek u dan ook met klem het bovenstaande in overweging te nemen bij uw uiteidelijke beslissing hoe u de wijziging van het stelsel aan de gemeenteraad zal voorleggen.

Met hoogachting,

w.g.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 21, 2019 2:16:43 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 10:22  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Aan burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

Betreft herziening erfpachtstelsel [REDACTED]

Hierbij maak ik bezwaar tegen de wijze waarop de herziening wordt uitgevoerd. Ook maak ik bezwaar tegen de hoogte van de door u genoemde bedragen.

Voor zover ik het nu kan beoordelen, komt de beschikbaar gestelde informatie zeer ingewikkeld en onbegrijpelijk bij mij over. Ook de exorbitante verhoging van ruim 600% van de jaarlijkse erfpacht tot 2036 vind ik onverantwoord.

Ondanks het feit dat het bestuur van onze VVE er erg actief mee bezig is, geeft het heel veel onrust in ons gezin. De onzekerheid én onrechtvaardigheid beheerst ons denken en heeft een zeer slechte invloed op onze nachtrust en functioneren overdag.

Wij zijn met pensioen, dat pensioen wordt tot nu toe alleen maar gekort, alle overige vaste lasten en kosten van levensonderhoud worden alleen maar verhoogd. Deze verhoging van erfpacht van bijna € 100,00 per maand kan er echt niet meer bij.

Mijn verzoek aan u is om alles nog eens te heroverwegen. Dat de erfpacht duurder gaat worden begrijp ik enigszins, maar zó veel dat kan toch niet.

Tevens verzoek ik u om in duidelijke taal aan betrokkenen uit te leggen wat de keuzemogelijkheden zijn en binnen welke termijn er moet worden gekozen.

Vriendelijk groet.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 20, 2019 2:00:46 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 20 november 2019 13:50  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Het college van Burgemeester en Wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Diemen, 20 november 2019

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Wij hebben als betrokkenen weinig tot geen invloed gehad op dit voorstel. De gemeente heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 t/m 2019) terwijl de betrokkenen, de erfpachters, nauwelijks te tijd (10 weken) krijgen om zowel onderling als met de gemeente over deze ingrijpende gebeurtenis te overleggen.

Ik vind het voorstel niet correct om de volgende redenen:

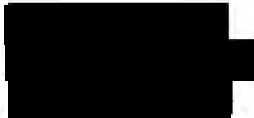
- Bij afkoop van de erfpacht ook de oude erfpachtcanon die loopt tot 2036 moet worden betaald?
- Deze afkoop zo hoog is (tussen de €23.000 en €48.000) per woning, terwijl er al meer dan 55 jaar erfpacht is betaald?
- De grondwaarde 2 x de marktwaarde voor de erfpachters is, omdat er een berekening van grond bij nieuwbouw wordt gebruikt, wat zeer zeker niet het geval is?
- Het grondbedrijf Diemen tussen de 16.6% en 24.6% als buurtstraatquote/nieuwbouwrondprijs hanteert terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp, waar Diemen tussen ligt, tussen de 6% en 11% wordt berekend en de gemeente voor ons als erfpachters zelfs 39% hanteert?
- De gemeente Diemen de WOZ-waarde van peildatum 01-01-2019, die toen op zijn hoogtepunt was, in de berekening gebruikt i.p.v. 01-01-2015 toen door de gemeenteraad werd besloten tot herziening van de erfpacht? (Ter informatie: Amsterdam hanteert bijvoorbeeld wel peildatum 01-01-2015!)

- Amsterdamse erfpachters de mogelijkheid hebben een korting te krijgen van 36% bij tijdige inschrijving in 2019 en erfpachters in Diemen die mogelijkheid in 2020 niet hebben?
- Ik heb verder nooit begrepen dat deze enorme bedragen konden worden gevraagd met erfpacht, het is best ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. Dat is in strijd met de zorgplicht van de gemeente. Het moet bovendien voor iedereen die een huis gekocht heeft met erfpacht wel betaalbaar blijven en op deze manier wordt dit voor mij (en vele met mij) heel lastig gemaakt.

Genoeg punten die ter discussie staan. Ik roep u en uw partijgenoten dan ook op om het huidige voorstel te herzien en deze argumenten te bestuderen.

Hopende op een beter, reëler, betaalbaar nieuw erfpachtstelsel.

Met vriendelijke groet,



Verzonden vanuit [Outlook](#)

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 20, 2019 2:00:05 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: Bezwaar : t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 20 november 2019 12:41  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>; Bestuurssecretariaat Diemen <bestuurssecretariaat@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar : t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Diemen, 20 November 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191 1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. / Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Als uw huidige voorstel niet aangepast wordt dan voorzie ik voor mijzelf en mijn burens grote financiële problemen.

Ik sluit mij volledig aan bij de zorgen en vragen die u eerder deze maand hebben bereikt via de petitie aangeboden van andere bezorgde inwoners van Diemen.

Ik reken op uw inzet, visie en juiste besluit, opdat wij allen inwoners van Diemen weer volmondig kunnen zeggen: Daarom Diemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 21, 2019 9:39:55 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: Herziening erfpachtstelsel

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 00:13  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Geachte leden van de gemeenteraad Diemen.

Als bewoner van app. [REDACTED] te Diemen. Maak ik bezwaar tegen de tarieven van de herziening van het erfpachtstelsel.

Omdat;

- de huidige looptijd nog 16 jaar is en ik die prijs niet terug zie in het nieuws tarief.
- uw plan tot herziening van veel eerdere datum is dan 2019 waarom niet dat tarief hanteren.
- ik binnen afzienbare tijd met pensioen ga met een inkomens daling tot gevolg en hierdoor een stijging van mijn woon lasten.
- vele gemeentes gingen u voor en verkochten de grond voor een symbolisch bedrag. Dit zou de gemeente Diemen zieren.

Vriendelijke groet in afwachting van uw reactie [REDACTED] Verstuurd vanaf mijn iPhone

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 20, 2019 10:34:05 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: T.a.v. Herziening erfpachtstelsel Betreft: bezwaar  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 20 november 2019 09:58  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** T.a.v. Herziening erfpachtstelsel Betreft: bezwaar [REDACTED]

Geachte gemeente,

Hierbij maak ik, eigenaar van de woning aan [REDACTED] te Diemen, bezwaar tegen het voorstel wijziging van het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Ik begrijp dat de bestaande erfpachtrechten blijven gelden tot het moment dat ik beslis over te stappen naar de nieuwe regeling of het bestaande erfpacht afloopt, echter het voorstel van de nieuwe regeling, meer speciaal het vaststellen van de hoogte van het canon, acht ik niet redelijk en wijs daarbij op de volgende punten:

-In het Coalitieakkoord van 2018 is gesteld: "Gemeente Diemen zal zich opstellen als een Sociaal Diemen waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven".

-Grondquote is 39 %, wat gelijk staat aan een nieuwbouwgrond.

-WOZ waarde van 2018 wordt gehanteerd, wat betekent dat er een piek in de WOZ zit.

Graag zie ik uw ontvangstbevestiging tegemoet en word ik van het verdere verloop op de hoogte gehouden.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 19, 2019 7:48:30 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift FW: Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 18 november 2019 18:35  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Geachte wethouder,

Bij deze wil ik graag bezwaar aantekenen tegen de hoogte van het bedrag voor als de erfpacht afloopt in november 2033. Het is absurd dat het jaarbedrag minimaal 10x over de kop gaat bij eeuwigdurende erfpacht en bij het afkopen dient een normaal gezin gewoon een extra lening af te sluiten, (als dit al voor elkaar te krijgen is!) om het überhaupt te kunnen bekostigen. Het bedrag wegsparen lukt niet met opgroeiende kinderen. Het zou neerkomen op 300 euro extra per maand wat weggespaard dient te worden!!! En dan nog is het de vraag of dat genoeg zal zijn aan het einde van de rit, want de prijzen kunnen ook nog tussentijds aangepast worden naar de hoogte! Diemen moet bewoonbaar zijn en blijven voor alle klassen van inkomens. Dat wordt met deze regeling enorm moeilijk gemaakt. Daarbij is het uiterst vreemd te noemen hoe de gemeente de berekening heeft gemaakt. Dat de WOZ waarde van 2014 niet gehanteerd werd tijdens de berekening. Ik verwacht dat de gemeente nog eens kritisch kijkt naar de berekening en met een eerlijker en reëler aanbod terug komt bij de bewoners met betrekking tot de erfpacht.

Met vriendelijke groet ,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 22, 2019 9:57:34 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde - beh. beleid grondzaken FW: Bezwaar herziening Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 17:15  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar herziening Erfpachtstelsel

Diemen 21-11-2019

Beste wethouder Scholten,

Ik dien een bezwaar in omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat ons heeft voorgesteld.

Als dit niet aangepast wordt dan brengt dit ons gezin ernstige schade toe.

Het bedrag wat u ons voorstelt is zo enorm hoog.

Sinds enige tijd ben ik gedeeltelijk afgekeurd en heb totaal geen mogelijkheden meer tot verhuizen.

Niet naar een koopwoning en niet naar een huurwoning.

Een nieuwe hypotheek zal ik niet meer krijgen omdat de wetgevende regels zijn dat de WIA Niet meegenomen kan worden in een berekening van een hypotheek.

Bij een huurwoning is dat Wel het geval maar zitten wij iets boven de sociale huur grens.

Wij staan met ons rug tegen de muur en moeten elke maand weer kijken of wij rond kunnen komen.

Nu komt er nog eens een herziening van een erfpachtstelsel bij welke betekend dat wij onze hypotheek zullen moeten openbreken en opnieuw moeten afsluiten.

Iets wat voor ons onmogelijk is.

Ook vind ik het voorstel dat u ons aanbied onmenselijk !

Het zou namelijk betekenen dat wij ons huis uit kunnen en op straat zal staan met onze zoon van bijna 6 jaar.

Er is ons nooit verteld dat wij rekening zouden moeten houden met een bijna 10 x hogere erfpacht per jaar. Ook is ons nooit iets uitgelegd hierover en is het erfpachtstelsel erg onduidelijk naar onze mening.

In Amsterdam is erpachters een beter voorstel gedaan dan ons in Diemen voorgesteld word.

Daar zijn wel berekeningen gehanteerd van 7% - 11% bij ons is dit 39 %

En dan over een waarde van de WOZ gebaseerd op 2018. Een piekjaar.

De reactietermijn om bezwaar aan te dienen en te beslissen is zo enorm kort dat we hier niet eens duidelijkheid in hebben kunnen krijgen.

Wethouder, heeft u kinderen ?? Heeft u een gezin ??

Hoe vind u dit als dit voorstel U werd gedaan maar dan in onze financiële situatie.

Wij hebben ons kindje een veilig thuis te bieden en moeten nu in onzekerheid leven of we hier wel kunnen blijven.

Hoogachtend en wachtende op uw antwoord verblijven wij,

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 22, 2019 10:02:56 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde - beh. beleid grondzaken FW: Erfpacht [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 18:23  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Erfpacht [REDACTED]

**Diemen, 21 november 2019**

**Het college van burgemeester en wethouders van Diemen t.a.v.  
Herziening Erfpachtstelsel Postbus 191 1110 AD Diemen**

**Beste wethouder Scholten,**

**Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.**

**Als uw huidige voorstel niet aangepast wordt dan neem ik mogelijk het besluit de woning te laten taxeren en te verkopen op kosten van de gemeente Diemen.**

**Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat naar verwachting de woningwaarde minder zal stijgen dan de prijs van de afkoop erfpacht. Hierdoor zal de woning ook minder goed verkoopbaar zijn. Gezien de hogere prijs.**

**Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden, er is al sinds 1961 erfpacht betaald voor deze grond. Dat is ruim 58 jaar. Waar vinden we dat in de voorlopige berekening terug.**

**Voorstellen afkoopwaarde in Amsterdam zijn al eens 50% lager uitgevallen. Amsterdam heeft WOZ-waarde peildatum 2014 toegepast.**

**In geval van [REDACTED] te Diemen, 50% van de afkoopwaarde: € 24.316,- (voorstel gemeente Diemen) komt neer op € 12.158,- lijkt me een redelijker voorstel.**

**Hoop spoedig te horen, wat het besluit zal zijn.**

**Met vriendelijke groet / Hoogachtend**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 22, 2019 10:05:26 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde - beh. beleid grondzaken FW: t.a.v. college van B&W |  
betreft: Bezwaar Herziening Erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar herziening erfpachtstelsel.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 november 2019 23:53  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. college van B&W | betreft: Bezwaar Herziening Erfpachtstelsel

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zend ik u mijn bezwaren tegen het huidige voorstel van de gemeente voor herziening van het erfpachtstel. Ik verwijs u naar de inhoud van bijgevoegde bijlage en verzoek u het bezwaarschrift in behandeling te nemen.

In afwachting van uw berichten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Advocaat



Vastgoedexperts met een focus op het huurrecht voor bedrijfs- en woonruimte

De Boelelaan 7, 1083 HJ Amsterdam

T +31 85 782 2820

F +31 85 782 2821

E [scheeper@hielkemaco.nl](mailto:scheeper@hielkemaco.nl)

W [www.hielkemaco.nl](http://www.hielkemaco.nl)



[Disclaimer](#)

Op alle opdrachten die aan ons kantoor worden verstrekt zijn onze [algemene voorwaarden](#) van toepassing.

[REDACTED]

Gemeente Diemen  
T.a.v. College van B&W  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Per e-mail:  
[info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl)

[REDACTED]

**Datum:** 21 november 2019  
**Inzake:** [REDACTED]/Bezwaar herziening erfpachtstelsel  
**Uw ref:** -  
**Onze ref:** [REDACTED]  
**E-mail:** [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dien ik mijn bezwaar in tegen uw voorstel voor herziening van het erfpachtstelsel. Ik zal eerst kort mijn persoonlijke situatie schetsen en vervolgens mijn bezwaren uiteenzetten.

#### *Situatie*

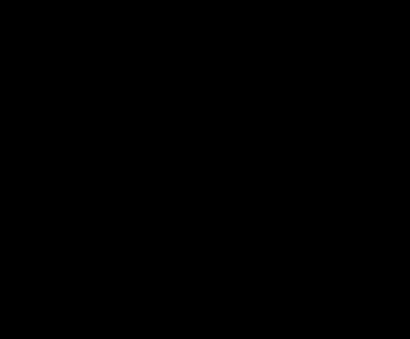
Sinds 28 januari 2019 ben ik eigenaar van het appartement aan [REDACTED] in Diemen. Gelet op het tijdstip van verkrijging van het appartement kunt u zich mogelijk wel voorstellen dat ik een behoorlijk bedrag voor het appartement heb betaald. Bij mijn aankoop heb ik er rekening mee gehouden dat de grond tijdelijk in erfpacht was uitgegeven, maar aangezien de looptijd nog tot 2036 liep heb ik ervoor gekozen toch de woning te kopen. Ik heb tijdens de aankoopprocedure nog telefonisch contact gehad met de gemeente of zij voornemens was om de erfpacht na de looptijd af te schaffen en of er al meer duidelijkheid was over de plannen rond de erfpacht. Dit was beiden niet het geval. Tegen het eind van de looptijd zou er een nieuw voorstel gedaan worden. Tijd zat om te sparen, aldus mijn gedachten.

Ik was dan ook erg verbaasd dat binnen een paar maanden na levering de gemeente ineens met een plan komt om het stelsel per volgend jaar te herzien en de bewoners met een schijn van vrijwilligheid te dwingen over te stappen naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Ik heb de voorlichtingsbijeenkomst van de gemeente bijgewoond en vind het voorstel van de gemeente in het licht van haar verplichtingen onredelijk.

#### *Mijn bezwaren*

##### Onjuiste grondquote

De gemeente heeft bij het berekenen van de betalen afkoopsom een grondquote vastgesteld voor het bepalen van de waarde van de kale grond.



Deze waarde is door de gemeente vastgesteld op de nieuwbouwwaarde van de grond. Mijns inziens is dit niet terecht en strookt ook niet met de plannen van de gemeente. In de oorspronkelijke stukken staat dat de grondquote tussen de 16,6 en 24,6% van de WOZ-waarde zal liggen. In de door de gemeente gehanteerde rekenvoorbeelden wordt vervolgens ineens met 39% gerekend. De in de stukken genoemde waarden zijn redelijk. Hierbij wordt de waardevermeerdering van de afgelopen jaren netjes tussen alle partijen verdeeld.

Ik ben mij er bewust van dat u telkens gesteld heeft dat deze onredelijkheid (van het hanteren van de nieuwbouw-waarde) wordt recht gezet door de depreciatiefactor van 40%. De factor die u gebruikt is echter landelijk redelijk (vergelijk Den Haag: 55%), ook in steden waar de grondquote lager ligt. Kortom de gemeente veinst een korting te geven door de oorspronkelijke prijs eerst op te krikken en daarna een landelijk redelijke korting toe te passen waardoor het totaal alsnog hoger uitkomt.

Het is dan ook onredelijk als u nu zou besluiten de grondquote te verlagen door middel van vaststelling van de quote op een lager percentage van de WOZ-waarde maar ondertussen de depreciatiefactor omlaag zou schroeven. Het voorstel wordt alleen redelijk als de depreciatiefactor gelijk blijft (of iets wordt verhoogd) en de grondquote wordt verlaagd tot de eerder door u genoemde percentages.

*De gemeente handelt in strijd met haar privaatrechtelijke verplichtingen*

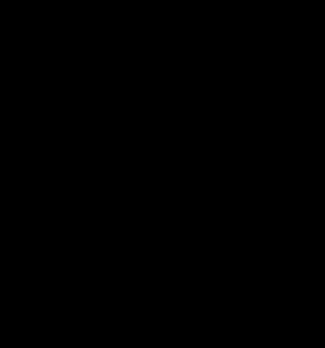
De gemeente dwingt de erfpachters om zo snel mogelijk over te stappen. Zij veinst hierbij enige vrijwilligheid aan de zijde van de erfpachters. Het voorstel is namelijk zo ingericht dat de erfpachters grote onvoorzienbare risico's lopen als zij niet direct overstappen. De grondquote wordt door de gemeente namelijk pas vastgesteld op het moment van overstappen. Dit kan over 10 jaar dus twee keer zo hoog zijn. Ieder erfpachter die zich niet met onverwacht hoge kosten geconfronteerd wil zien (nagenoeg iedereen, zo blijkt wel uit de petitie) moet dus zo snel mogelijk overstappen.

De gemeente gaat eraan voorbij dat zij een privaatrechtelijke contractspartij is in dezen en zich redelijk en billijk dient te gedragen tegenover haar wederpartij(en). De gemeente stelt een wijziging van de overeenkomst gedurende de looptijd voor. Het is niet meer dan redelijk dat de wederpartij in alle vrijheid kan beslissen of zij akkoord gaat met deze wijziging. De enige manier waarop dat gerealiseerd kan worden is door de grondquote per datum van inwerkingtreding van het nieuwe stelsel vast te stellen en deze niet afhankelijk te maken van de datum van overstappen.

*Alsnog betalen van de canon tot 2036*

In de berekeningen van de gemeente komt naar voren dat bij een overstap naar het eeuwigdurende stelsel in alsnog de oude canon tot 2036 aan de gemeente moet worden vergoed. Deze redenering snijdt absoluut geen hout. Dus kort gezegd moet de erfpachter dan én de nieuwe canon per direct gaan





betalen (die veel hoger is) én de oude canon vergoeden. Kortom de gemeente krijgt dubbel betaald.

Dit kan en mag absoluut niet de bedoeling zijn. De gemeente doet het voorstel om de privaatrechtelijke rechtsverhouding te wijzigen en doet vervolgens alsof zij daardoor schade lijdt die vergoed moet worden, terwijl in feite de erfpachters degenen zijn die schade lijden. Het enige redelijke voorstel in dezen is dat de gemeente het verschil tussen het oude en het nieuwe bedrag terugbetaald aan de erfpachters nadat zij zijn overgestapt. De oude canon mag in ieder geval niet alsnog in rekening gebracht worden.

#### *Onvoldoende informatie en tijd*

In het kader van het handelen als een redelijke contractspartij had het ook op de weg van de gemeente gelegen om de plannen op tijd voor te leggen aan de erfpachters om hen zo in de gelegenheid te stellen zich in de materie te verdiepen. Zo heeft de gemeente echter niet gehandeld. Het is twee voor twaalf en de gemeente moet snel de nieuwe regels erdoor krijgen om te voorkomen dat banken stoppen met het financieren van het vastgoed in Diemen. Dit was in 2014 ook het geval en toen heeft de gemeente per ommegaande aangekondigd over te gaan stappen naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel om vervolgens de uitwerking van dit plan te laten liggen tot het wederom bijna te laat is. Nu moet dat op stel en sprong worden geregeld. Dit mag niet over de rug van de bewoners gaan.

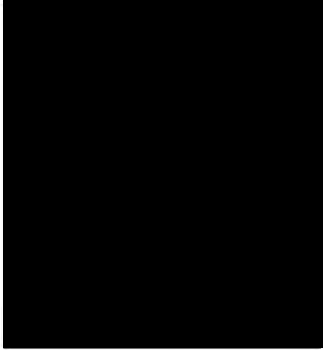
#### *Conclusie*

Samen met een deskundige hebben de bewoners gekeken naar het voorstel van de gemeente. Hier kwamen een paar conclusies uit:

- Depreciatiefactor is redelijk;
- Canonpercentage is redelijk;
- Disconteringsvoet is ook redelijk;
- De grondquote is onredelijk en dient te worden vastgesteld op de eerder door de gemeente genoemde percentages;
- De 'mislagen' canonbetalingen zijn geen schade van de gemeente, maar de meer te betalen canon is juist schade voor de erfpachters. Dit dient aan hen vergoed te worden;
- De gemeente handelt in strijd met de redelijkheid en billijkheid waar zij zich als privaatrechtelijke contractspartij aan te houden heeft. Dit leidt ertoe dat zij de erfpachters in de gelegenheid moet stellen om vrijwillig over te stappen (het beginsel van contractsvrijheid geldt immers) zonder dat hen onvoorzienbare risico's boven het hoofd hangt.

Het huidige beleid van de gemeente wekt zeer de indruk dat zij over de rug van slechts een klein percentage van de inwoners van Diemen veel inkomsten wenst te genereren. Dit is absoluut in strijd met de oorspronkelijke bedoeling van de invoering van het erfpachtstel, namelijk een koopwoning mogelijk maken voor mensen met minder besteedbaar inkomen ('sociale koopwoningen'). Een toegankelijk Diemen is een van de speerpunten van de gemeente. Woningen moeten er beschikbaar zijn voor iedereen, voor alle verschillende inkomensniveaus. Om vervolgens lijnrecht in strijd met deze





speerpunten te handelen door inkomsten te willen genereren over deze sociale doelgroep. Dit is in strijd met de verplichtingen van de gemeente in de privaatrechtelijke verhouding met de erfpachters.

Ik vertrouw erop u voldoende geïnformeerd te hebben en zie uw reactie graag tegemoet.



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 22, 2019 10:06:51 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde - beh. beleid grondzaken FW: Betreft: bezwaar voorstel erfpacht herziening  
**Bijlage(n):** 2019-11-22 bezwaarschrift erfpacht.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 07:31  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Betreft: bezwaar voorstel erfpacht herziening

L.S.,

In de bijlage treft u mijn kanttekeningen/bezwaren/inzichten m.b.t. het voorstel erfpacht herziening als gedaan door het College van B&W en gepubliceerd in het Gemeentebblad van 19 september jl.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging en de toezegging dat dit bezwaar tijdig bij de juiste man(en)/vrouw(en) terecht komt.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

Aan het College van B&W  
t.a.v. Erfpacht Herziening  
D.J. den Hartoglaan 1  
1111 ZB Diemen

Diemen, 22 november 2019

Betreft: bezwaar voorstel erfpacht herziening

Geacht college,

In 2005 kocht ik voor het eerst een eigen woning. Amsterdam, dat al sinds 1978 mijn stad was, vond ik destijds – toen al – veel te duur worden voor huurders en aspirant kopers. Omdat ik al sinds 1999 in Diemen werkte, lag een appartement in die plaats het meest voor de hand. Ik zocht en vond een leuk appartement [REDACTED] waar ik sinds oktober 2005 tot volle tevredenheid woon.

Ook in 2005 werd mij door de bank die de hypotheek verstrekke al gevraagd of ik (lees de aankoopmakelaar) wist wat de gemeente Diemen voor plannen had ten aanzien van de erfpacht. Hoewel de Gemeente een antwoord op vragen niet gaf of aan de zeer vage kant hield, stond dit destijds nog geen hypotheek in de weg. Wel bleek bij het verstrijken der jaren dat nieuwe bewoners binnen onze Vereniging het steeds lastiger kregen in verband met het uitblijven van concrete erfpachtplannen. Ik meen dan ook te mogen stellen dat de gemeente, i.c. het College van B&W, een en ander te lang op zijn beloop heeft gelaten.

Dit jaar werden de VvE's aangeschreven en uitgenodigd voor een klankbordgroep op een tijdstip dat de gemeente opportuun leek, maar voor ons, bewoners veel minder, namelijk vanaf mei (tijdens of vlak voor dan wel vlak na vakantieperiodes) werd drie maal samengekomen. Namens de Vereniging van Eigenaren van Wijde Blik VIII, heb ik zitting genomen in die klankbordgroep, onder leiding van de door de gemeente ingehuurde consultant, de heer [REDACTED]. En hoewel het woord klankbord aangeeft dat er rekening zal worden gehouden met zaken die door de VvE's worden aangedragen, kan ik mij toch niet aan het gevoel onttrekken, dat de vooringenomenheid van de gemeente Diemen ons behoorlijk dwars heeft gezeten. Het kwam nou niet bepaald over alsof wij werden gehoord, laat staan dat er ook daadwerkelijk iets met onze opmerkingen gedaan werd. Hetgeen werd bevestigd door de opstelling van uw wethouder Scholten tijdens de openbare informatiebijeenkomsten in De Omval.

Donderdag 14 november jl. was ik aanwezig bij het aanbieden van de petitie die namens verontruste bewoners/erfpachters aan de heer Scholten werd overhandigd. Hier werden door bewoners kritische kanttekeningen uitgesproken, die slechts werden gepareerd met teksten als "u had dit kunnen weten bij aankoop van uw appartement, want erfpacht heeft nu eenmaal een looptijd." Dat van die looptijd was uiteraard bekend, maar wat de plannen van de gemeente daarna waren uiteraard niet. Toen daarna ook nog bleek dat de petitie, die door ruim 300 bewoners/erfpachters is ondertekend, door de heer Scholten zou worden aangemerkt als slechts één (!) bezwaarschrift, was ik er al snel uit: deze wethouder zou een cursus betamelijkheid moeten volgen met extra aandacht voor luisteren naar onderdanen, er zijn voor bewoners (in plaats van dat bewoners er zijn voor de gemeente) en vooral een hoofdstuk over het sociale gezicht van de overheid en haar empathisch vermogen.

[REDACTED]

Deze houding dwingt mij ertoe u persoonlijk mijn bezwaren tegen de voorstellen kenbaar te maken, ook al is de petitie ook door mij ondertekend. De concrete punten die ik zou willen aandragen om ter discussie te stellen zijn de volgende:

- Uit de openbare stukken van de gemeente (o.a. Gemeenteblad dd. 19 september 2019) blijkt dat de berekening van de grondwaarde is gebaseerd op de zogenaamde residuele methode, omdat deze het meest 'eerlijk' en 'transparant' zou zijn. Deze methode is echter ontwikkeld voor het bepalen van de waarde van bouwgrond zonder opstallen. Hieruit vloeit voort dat de grondprijs die wordt berekend niet marktconform is voor grond die is bebouwd. Hiermee gaat een koper die zich goed laat informeren ongetwijfeld niet akkoord en levert de afkoop geen voordeel op.
- De grondslag die wordt gehanteerd voor de zgn. V.O.N. prijs van – in mijn geval – het appartement is de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2018. Dit creëert ongelijkheid tussen bewoners van een zelfde appartement, aangezien deze waarde per appartement behoorlijk kan verschillen. Zelf ben ik ooit in beroep gegaan en heb de zaak verloren, terwijl een buurman van mij om gelijke redenen in beroep ging en won. Ook hier heeft gemeente Diemen een zwalkend beleid gevoerd. Daarnaast is de grond voor iemand in eenzelfde appartement met een lagere WOZ- waarde evenveel waard als de grond voor iemand in een appartement met hogere WOZ-waarde. Hieraan wordt geheel voorbij gegaan. Veel eerlijker zou zijn het aantal vierkante meters te beprijzen met een vast bedrag (zonder daarbij rekening te houden met verkoopprijzen die uit de bocht vliegen omdat ze conjunctuurgevoelig zijn) zodat voor elk qua oppervlakte gelijk appartement eenzelfde grondslag wordt gehanteerd.
- Uit data van het CBS blijkt dat het gemiddeld besteedbaar inkomen in postcode gebied 1111 nog geen € 1.400,00 per maand is. De nieuwe canon is derhalve voor velen wel erg hoog. En afkoop van bloot eigendom door middel van een obligatoire overeenkomst wordt dan zeker nog 'een dingetje' vanwege het daarvoor benodigde bedrag. Dat staat in schril contrast met de door de gemeente uitgedragen doelstelling in het coalitieakkoord 2019-2022, dat zegt mensen betaalbaar te willen huisvesten (Paragraaf III-II.)
- De huidige erfpachtcanon van VvE Wijde Blik VIII is buiten het aanbod van jaren terug (naar ik meen in 1976/1977) van de gemeente gevallen om deze te verlagen en iedere 5 jaar te indexeren, omdat ten tijde van dat aanbod bij ons complex reeds een conversie van coöperatie naar vereniging had plaatsgevonden. Er wordt door ons dus al die tijd een constant gebleven, maar wel veel hogere jaarlijkse canon betaald. Er wordt echter geen (zichtbaar) onderscheid in gemaakt in het nieuwe aanbod.
- Het grondbedrijf Diemen hanteert een buurtstraatquote/grondprijs voor nieuwbouw tussen 16.6 en 24.6%, hetgeen ruim meer is dan bijvoorbeeld Amsterdam Zuidoost of Betondorp en waar de gemeente Diemen nog een schep bovenop doet en wel 39% hanteert!
- De mij persoonlijk aangeboden afkoopsom is meer dan € 25.000,--. Hoewel ik een voorstander ben van het investeren in eigen woning van momenteel niet renderend spaargeld dat fiscaal meer kost dan het oplevert, kan in mijn situatie dat bedrag wellicht beter worden besteed aan het deels aflossen van mijn hypotheek. Als 61-jarige probeer ik namelijk rekening te houden met de nabije toekomst: ook na mijn pensioen wordt ik immers geacht mijn hypotheeklasten te betalen. Door de hoogte van de afkoopsom erfpachtcanon wordt ik nu echter gedwongen mijn hypotheek te verhogen of het risico te lopen na mijn pensioen in de problemen te komen. Bovendien: wanneer ik het bedrag ineens zou betalen van 'geld op de plank' is dit niet fiscaal aftrekbaar.





Al met al zult u begrijpen dat ik een beroep doe op de leden van het College van B&W en de gemeenteraad om de nu voorgestelde plannen nog eens tegen het licht te houden en hierbij vooral een socialer standpunt in te nemen.

Zo is tijdens de klankbordgroep door VvE's de suggestie gedaan de afkoop af te doen met een symbolisch bedrag. Dat dit bedrag niet € 1,00 hoeft te zijn (mag wel natuurlijk) spreekt voor zich, maar er zit heel veel tussen € 1,00 en 20x de jaarlijkse erfpachtcanon als vastgesteld voor de eerste vijf jaar, om te kunnen afkopen. Zo zou de afkoopsom al ruim € 5.000,-- lager kunnen worden wanneer deze niet 20x maar 16x (zijnde de resterende looptijd van het huidige erfpachtcontract) zou bedragen. Dit levert een win-win situatie op, want hoe lager het geboden afkoopbedrag, hoe meer mensen in staat zullen zijn hieraan te voldoen, des te sneller bewoners en de gemeente verlost zullen zijn van een achterhaald monstrem en de gemeente ook nog eens van alle administratie die een erfpachtcanon met zich meebrengt.

In de hoop dat u het sociale hart van de gemeente laat spreken en zo het vertrouwen van mij en de overige erfpachters weer terug zult winnen, door dit schrijven echt serieus te behandelen,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 9:34:13 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid Grondzaken : t.a.v. Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar erfpacht voorstel..docx

**Van:** [REDACTED] m>  
**Verzonden:** zondag 24 november 2019 18:43  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Geachte heer/dame,

Bijgaand mijn brief met mijn bezwaar tegen het voorgenomen erfpachtplan. Wilt u er voor zorgen dat de burgemeester, wethouders en raadsleden deze ontvangen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]  
1111XS Diemen  
24 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Verzonden via mail [info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl)

Betreft: Bezwaarbrief inzake 'Herziening Erfpachtstelsel 2020'.

Geachte Burgemeester, Wethouders en specifiek Wethouder Scholten,

Langs deze weg ik u allen laten weten met dit schrijven een bezwaar in te dienen, vanwege het feit dat ik als eigenaar van bovengenoemd appartement mij ernstige zorgen maak over de gevolgen van het erfpachtvoorstel dat de heer Scholten heeft gepresenteerd.

Dit voorstel heeft voor mij grote financiële gevolgen.

Ik ben sinds 11 oktober jl. eigenaar van het appartement [REDACTED] Sinds gisteren (23 november jl.) daar ook ingetrokken. Als inwoner van de gemeente sinds meer dan 25 jaar, was ik blij als alleenstaande vrouw zelf wat te kunnen kopen in Diemen. Daarvoor heb ik wel het maximale moeten lenen en bij de financiering is door de hypotheekverstrekker totaal geen rekening gehouden met het feit dat de erfpacht mogelijk een 8-voud gaat worden t.o.v. het huidige bedrag. Laat staan dat ik het bedrag dat de uitkomst is van de voorgestelde afkoopmethodiek kan laten financieren. Ik heb het maximale van wat volgens de wetgeving mag al geleend nu. Ten tijde van het tekenen van het voorlopig koopcontract was over dit voorstel nog niet gepubliceerd en heb ik daar dus ook geen kennis van kunnen nemen.

Daarnaast snap ik volgende zaken niet:

- De prijs voor de grond. De panden staan er al ruim 60 jaar. Waarom is deze zo hoog. Wat mij pand betreft (4 etages) is dat 4x de waarde voor de m2 grond. Dit worden wel hele dure vierkante meters.
- Waarom nu al dit voorstel. Mijn huidige erfpacht verloopt pas in 2036.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 9:41:06 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid grondzaken : ERFPACHT !!!!

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 24 november 2019 11:31  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Fwd: ERFPACHT !!!!

T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
College van Burgermeesters en Wethouders van Diemen  
T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 91  
1110 AD DIEMEN

Dames, heren,

**BEZWAARSCHRIFT.**

Betreft: wijziging erfpachtscanon [REDACTED] te Diemen t.n.v.  
[REDACTED]

Hierbij maak ik bewaar tegen de door u aangekondigde nieuwe erfpachtscanon.

Allereerst maakt u in uw nota van 19.09.2019 voor de berekening van de component/grond waarde een vergelijking tussen diverse Gemeenten.  
U stelt dat de component waarde in Diemen varieert tussen de 16.6 en 24.6 %, vergelijkbaar met Zaanstad en Utrecht.  
In uw rekenvoorbeelden nadien hanteert u zonder enige uitleg, een percentage van 39 %, hetgeen een substantieel verschil oplevert in de uiteindelijke erfpachtscanon.

De Gemeente Diemen wil zich (volgens het coalitie accoord 2018) graag opstellen als een betrouwbare partner in een gemeente waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven.

In mijn geval echter zal het wonen in Diemen in mijn huidige appartement, uitgaande van de nieuwe bedragen voor eeuwigdurende erfpacht, financieel niet meer mogelijk zijn. Ik word dan gedwongen te verhuizen, eveneens met hoge kosten tot gevolg.  
Veel jonge alleenverdieners die recent onroerend goed hebben gekocht worden gedwongen hun huis te verkopen, omdat verhoging van de hypotheek niet mogelijk is, danwel de extra aflossingen financieel niet op te brengen zijn.

Ik hoop dat u uw standpunt, mede op basis van mijn bezwaar, in positieve zin zult wijzigen, zodat ik in Diemen kan blijven wonen.

Met vriendelijke groet,





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 9:49:02 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid Grondzaken : erfpacht herziening  
**Bijlage(n):** bezwaar schrift erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 17:32  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** erfpacht herziening bezwaar

Beste heer Scholten,

Zie de bijlage van ons bezwaar schrift betreft de erfpacht herziening.

Met vriendelijke groeten,  
[REDACTED]

Diemen, 22 november 2019.

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan zullen wij het woongenoot in de gemeente Diemen denk ik moeten gaan verlaten.

Want op onze leeftijd zal ik die 23000,- euro zoals het er nu voor staat niet kunnen ophoesten. Wij wonen al vanaf 1989 [REDACTED] en hebben al aardig wat centen neergelegd voor de erfpacht, dus ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden:

Waarom is er niet meegenomen wat er al in de afgelopen jaren al betaald is in de jaren.

Je hebt nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht., het is zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. dat is in strijd met de zorgplicht van de gemeente.

Je het niet eens bent bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2023 moet worden betaald ( is dubbelop! )

Je het niet eens bent dat Amsterdam een mooi voorstel krijgt en de erfpachters van Diemen niet. zie voor uitleg bijgevoegde petitie

je het niet eens bent dat we zo weinig tijd hebben gekregen om te reageren en bezwaar te maken.

je het niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. ( prijs van nieuwbouw is gebruikt ) zie voor uitleg bijgevoegde petitie

Je hebt het appartement gekocht en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat je 'binnenkort' mogelijk 8 maal meer erfpachtcanon moet betalen. Omdat toen er nog geen spraken was van deze toren hoge afkoopsom.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 9:42:15 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid Grondzaken : Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 24 november 2019 06:48  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Het college van burgemeester en wethouders van Diemen, Herziening erfpachtstelsel

Diemen 24-11-19

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat:

- dit voorstel een te groot bedrag is op mijn besteedbaar inkomen (eenverdiener in gezin van 3 personen);
- ik vind dat de grondprijsberekening wel heel hoog is, nl. gebaseerd op de prijs van nieuwbouwwoningen, terwijl mijn appartement al 55 jaar oud is.

Ik hoop dus hierbij dat u uw voorstel wilt herzien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

1111 XN Diemen





Diemen, 21 november 2019

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	21 NOV. 2019
Ztype:	Zienwijze door derde
Zknr:	beleid grondzaken

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
 t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
 Postbus 191  
 1110 AD Diemen

**Betreft: persoonlijke bezwaarschrift erfpachtvoorstel van de gemeente Diemen**

Geachte Burgemeester, Wethouders en raadsleden,

Naast de uitgebreide genoemde bezwaren, waar ik ook volledig achter sta, in de overhandigde petitie, welke door zo'n 300 bewoners zijn ondertekend en donderdag 14 november 2019 is aangeboden aan wethouder Scholten wil ik persoonlijk ook bezwaar aantekenen tegen het erfpachtvoorstel van de gemeente Diemen.

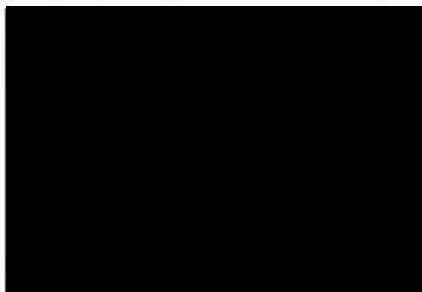
Het voorstel veroorzaakt voor mij een grote aanslag op mijn financiële huishouding. Een aantal jaren geleden heb ik vrijwillig besloten eerder te stoppen met werken. Ik heb ontslag genomen bij mijn toenmalige werkgever met de wetenschap dat ik een aardige buffer heb opgebouwd en zodoende de dagelijkse uitgaven ten laste van mijn eigen vermogen te laten komen tot aan mijn AOW leeftijd en pensioen. Volledigheidshalve: ik ben alleenwonend en 63 jaar en heb recht op mijn AOW uitkering als ik 66 jaar en 10 maanden wordt. Momenteel ontvang ik alleen een VUT uitkering van Euro 200,00 per maand. Voor de goede orde: omdat ik zelf ontslag heb genomen had ik geen recht op welke uitkering dan ook. Dat wist ik en vond dat verder goed.

Vorst heb ik nooit begrepen en heb het ook nooit overwogen en rekening mee (kunnen) houden dat het deze vormen zal aannemen dat de voorgestelde bedragen in het erfpachtvoorstel konden worden gevraagd, bovendien is de berekening van het voorstel ingewikkeld. Daar komt bij dat de grondprijs veel te hoog is. Ik vind het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gebruikt en er staan bovendien al 60 jaar appartementen op, waar al 60 jaar canon op is betaald.

Ook rijst bij mij de vraag waarom gemeente Diemen heel andere percentages hanteert dan in Betondorp en Amsterdam. Ook de afkoopsommen zijn in het erfpachtvoorstel van Diemen hoger vergeleken in Betondorp en Amsterdam.

Beleeft doch dringend verwijs ik u nogmaals naar de bovengenoemde ingediende petitie !

Gezien het bovenstaande maak ik me grote zorgen over het huidig erfpachtvoorstel van de gemeente Diemen. Ik hoop van harte dat dit schrijven ook ertoe bijdraagt dat u met een ander en lager gewijzigd erfpachtvoorstel komt met een beduidende en lagere afkoopsom.



RECEPTIE 21 NOV 2019

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DIEMEN

EAU: HERZIENING ERFPACHTSTELSEL

Postbus 191

1111 AD DIEMEN

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 11:36:03 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde grondzaken FW: Herziening erfpacht stelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 10:35  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpacht stelsel

Geachte wethouder Scholten, ik wil bezwaar indienen omdat ik mij zorgen maak over het erfpacht voorstel ,zoals u dat presenteerd ,als u voorstel niet word aangepast lopen de kosten nog verder op , we betalen al zoveel belasting in Nederland . [REDACTED]  
Diemen.

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 11:35:32 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde behandelaar grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Reactie Erfpachtvoorstel.docx

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 11:09  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Beste gemeente Diemen,

In de bijlage mijn bezwaren tegen het huidige voorstel herziening erfpachtstelsel aangeboden ter inspraak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Diemen, 23-11-2019

Onderwerp: formele inspraak herziening erfpachtstelsel

Beste gemeenteraad Diemen, geachte coalitie,

Augustus jongstleden ontvingen wij, de erfpachters in Diemen, een voorstel voor de herziening van het erfpachtstelsel. Ook ik kreeg eenzelfde brief in de bus waarna er online het persoonlijke voorstel bekeken kon worden. Ik heb de informatieavond bezocht, ik heb zelf informatie opgezocht over deze lastige materie en daarnaast is er door de VVE's een extra informatieavond georganiseerd waar ik ook bij ben geweest. Ik zal u middels deze brief meenemen in mijn reacties en gedachten en zal daarin ook mijn persoonlijke situatie schetsen.

Anderhalf jaar geleden, mei 2018, ontving ik de sleutel van mijn pas gekochte benedenwoning op [REDACTED] [REDACTED]. Na jaren zoeken naar een eigen koopwoning in of rond Amsterdam was het dan toch gelukt een huisje te vinden binnen mijn prijscategorie. De situatie op de woningmarkt hoef ik u niet uit te leggen. Ik ben opgegroeid in Diemen, ik heb hier vrienden wonen, het is dichtbij mijn werk en sportvereniging dus de keuze voor Diemen is een logische. Erfpacht werd wel genoemd door de makelaar, maar het enige wat er over gezegd werd was dat de gemeente nog niet weet wat ze er mee gaan doen. Daarnaast zat er een collegeadvies uit 2011 in de stukken van de makelaar. Meer informatie had ik niet. Op dat moment dacht ik: "de erfpacht is nu 70 euro per jaar, dat kan nooit opeens zoveel hoger worden". Ik had natuurlijk geen idee wat ik kon verwachten, wie zou dat wel hebben?

Volgens het nieuwe stelsel zal mijn nieuwe canon 866 euro per jaar worden. Dat is ruim 12 keer zoveel. "Huh? Wat een verhoging! Waar halen ze dat bedrag vandaan?". Wel met de mogelijkheid om eigendom van de grond te verkrijgen door het in één keer af te kopen, voor mij een bedrag van 17.327,00 euro. "Waar moet ik dat vandaan halen?".

Voor die eerste vraag ben ik de informatie gaan lezen en naar de informatieavond geweest en heb ik mensen gesproken. De meteen in het oog vallende gegevens zijn natuurlijk de peildatum van 01-01-2018 voor de WOZ. De WOZ waarde is het bedrag waar het mee begint. De gemeente weet al 8 jaar van de herziening en heeft in 2014 de nota opgesteld. De WOZ is alleen maar gestegen, en niet zo'n beetje ook de afgelopen jaren. Waarom dan een WOZ van de huidige peildatum? Er wordt tenslotte ook met een gemiddelde rente gerekend van de afgelopen 10 jaar. Waarom dan niet de gemiddelde WOZ van de afgelopen 10 jaar? Vervolgens wordt er een grondquote gebruikt op basis van het grondprijnsbeleid van 2019. Het vorige dateert van 2015. Is er dan bewust gewacht met het erfpachtvoorstel tot het nieuwe beleid? Het huidige grondprijnsbeleid is gebaseerd op 2 potentiële stukken grond voor nieuwbouw, hier komt een grondquote uit van 40%. Ik heb dit vergeleken met de zogenoemde buurtstraatquote (BSQ) die de gemeente Amsterdam gebruikt voor omliggende en vergelijkbare woningen. In betondorp ligt de BSQ of grondquote tussen de 10-15% en in Amsterdam Zuidoost worden quotes gehanteerd tussen de 5-10% (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote/>). Een enorm verschil met de 40% in Diemen.

Een ander in het oog springend gegeven is de zogenoemde netto contante waarde (NCW). De betalingsverplichting tot aan, in mijn geval, 2033 van het huidige contract. Stel ik zou nu overstappen naar een nieuw contract, dan word ik ook nog eens verplicht om mijn huidige contract af te kopen. Wat mij betreft een hele vreemde zaak omdat de grondwaarde al opnieuw is bepaald. Ten tijde van conversie zou ik zeggen dat het overige deel van het huidige contract teniet wordt gedaan.

Voor de tweede vraag, "waar haal ik die 17.327 euro vandaan?", ben ik ook gaan informeren. Het geld heb ik niet liggen en kan ik ook niet binnen een aantal maanden bij elkaar sparen. Het is mogelijk om de hypotheek te verhogen maar dat betekent ook extra kosten voor hypotheekadvies en taxatie. Bovendien is de 17.327 niet het gehele bedrag, er zijn namelijk ook notariskosten, afhandelingskosten die de gemeente (jullie) in rekening brengt en overdrachtsbelasting. Dit riedeltje ben ik dus anderhalf jaar geleden bij het kopen van mijn huis ook al door gegaan. Ik heb er keihard voor gespaard om dat



zogenoemde kosten koper bedrag bij elkaar te krijgen. Ook dit bedrag, a ongeveer 5000 euro heb ik niet liggen en kan ik ook niet binnen een aantal maanden bij elkaar krijgen. Er is ook nog een optie tot een persoonlijke lening waardoor ik maandelijkse kosten erbij krijg. Desalniettemin betekent het notariskosten en handelingskosten a 1500-2000 euro. Met andere woorden, ik voel me wel aardig klem gezet.

Dus ik kan de grond pachten voor 866 euro per jaar, eeuwigdurend, of afkopen en eigenaar worden. Dat laatste klinkt natuurlijk ideaal want dan heb je geen betalingsplicht bij de gemeente. Bovendien, het huis zal dan makkelijker verkoopbaar worden en voor een hogere prijs dan met een jaarlijkse canon. De kans om bloot eigendom te verkrijgen is te prijzen, de disconteringsvoet die daarvoor wordt gebruikt om het aantrekkelijker te maken is top. Maar of die 17.327 euro ook wat het huis meer waard gaat worden als ik het eigendom verkrijg? Is dit wel een eerlijk bedrag wat de gemeente vraagt? Ik denk van niet. Ik vraag u om opnieuw te kijken naar, op z'n minst, de gebruikte WOZ-waarde, de grondquote, deze kan echt veel lager, en de NCW die teniet gedaan mag worden bij conversie.

Ik heb de kans gekregen om in Diemen te kopen. Nu hoop ik dat de gemeente mij een kans biedt om hier te blijven wonen. Afgaande op het coalitieakkoord Duurzaam Samenleven, "Waar meer mensen betaalbaar kunnen wonen", ga ik er van uit dat het huidige voorstel wordt herzien, dan wel, niet mee wordt ingestemd. Daarnaast stel ik voor dat de verkregen bedragen bij verkoop van de gronden in een potje gaan voor subsidies voor duurzaam wonen. Op [REDACTED] bijvoorbeeld nog kozijnen met enkel glas. En de meeste bestaande woningen zijn zeer waarschijnlijk ook nog aangesloten op het gas netwerk.

Bij voorbaat dank voor het lezen van mijn persoonlijke situatie en mijn bezwaren tegen het huidige voorstel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, November 25, 2019 2:20:48 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde grondzaken FW: erfpacht

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 12:40  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** erfpacht

Beste heer of mevrouw,

Met deze brief wil ik mijn bezwaren tegen de wijziging erfpacht kenbaar maken.

Ik woon al mijn hele leven in Diemen en sinds 1992 in een koopwoning met erfpacht.

Ik heb mijn woning zoveel mogelijk proberen af te lossen zodat ik met mijn pensioen de kosten van mijn woning nog steeds kan betalen.

Ik zal vanaf 2020 pensioen ontvangen. Ik kan met mijn inkomen mijn hypotheek niet oversluiten of opnieuw afsluiten om de erfpacht af te kopen en ik kan van mijn pensioen niet de nieuwe hoge erfpacht betalen.

Als deze nieuwe regels doorgang vinden moet ik misschien wel noodgedwongen mijn woning verkopen omdat ik de kosten van het erfpacht niet kan betalen. Ik vind het jammer dat de gemeente Diemen op deze manier omgaat met zijn bewoners.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Diemen 25-11-2019

Geachte wethouder Scholten

Bij deze willen wij een bezwaar indienen omdat wij ons grote zorgen maken over het erfpachtvoorstel wat wij over ons heen kregen. Wij zouden dat beter aangepast zien. Wij vinden dit voorstel niet passen bij onze leeftijd en inkomen.

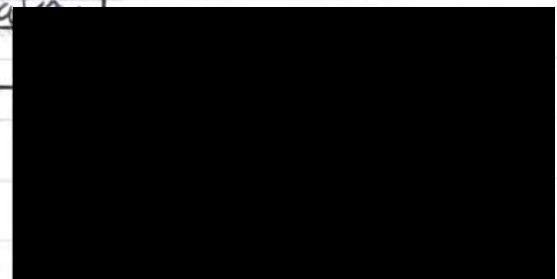
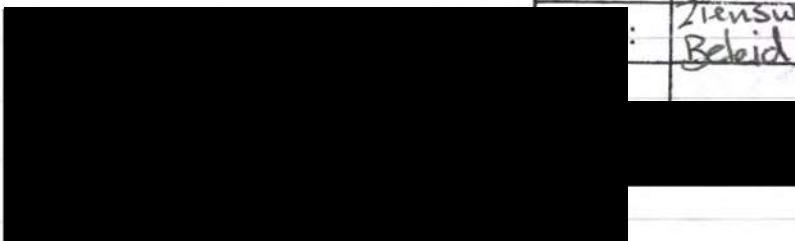
Aangezien wij van onze AOW rond moeten komen is dat een grote aanslag op het te besteden inkomen.

Wij hebben nooit geweten dat wij 0 maal meer erfpachtcanon moeten betalen. op onze leeftijd begrijpen wij er maar weinig van.

Waarom in Amsterdam wel een mooi voorstel en niet hier in Diemen hopende op een betere oplossing.

Bijvoort gaat onze dank.

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	25 NOV. 2019
	Zienswijze door de Beleid grondzaken



**RECEPTIE** 25 NOV 2019

het college van  
Burgermeester en Wethouders  
van Diemen  
T.A.V. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 91  
1110 AD Diemen





GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	25 NOV. 2019
Ztype:	zienswijze door de Beleid grondzaken
Zknr:	

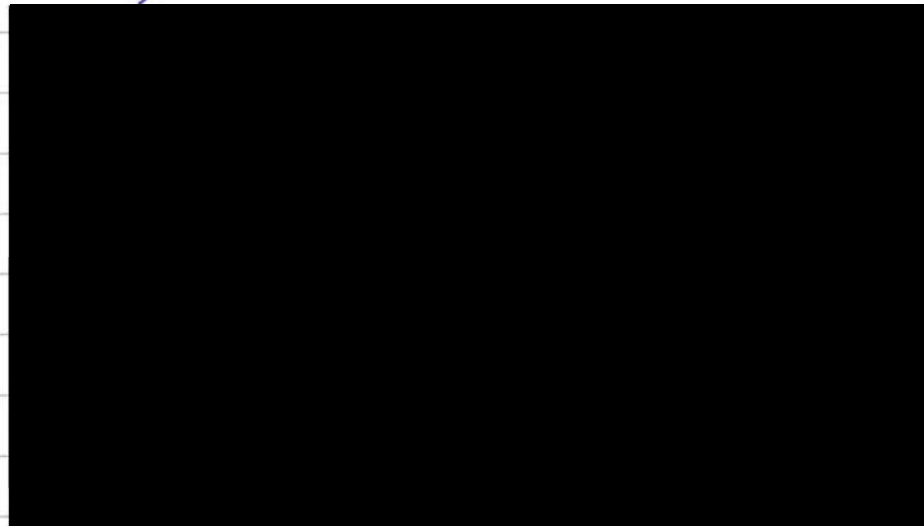
Diemen 22/11/2019

Aan de Heer Wethouder Scholten

Ik dien een bezwaar in over het expachtvoorstel.

Ik heb alleen een A.O.W uitkering en de plannen van de gemeente, kunnen bij mij financiële problemen opleveren! Hopelijk ziet u van dit plan af!

Hoogachtend



25 NOV. 2019

Met College van Burgemeester  
en Wethouders van Diemen

t. a. v. Menziesing Erfpachtstelsel

postbus 191

Diemen

Het college van Burgemeester en Wethouders van Diemen,  
t.a.v. de commissie Herziening Erfpachtstelsel,  
Postbus 191,  
1110 AD Diemen.



Diemen, 25 november 2019

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	25 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze door derde Beleid grondzaken
Zknr:	

**Betreft: Bezwaar Herziene Erfpachtregeling Gemeente Diemen.**

Geacht College,

Mijn naam is [REDACTED]  
Ik woon sinds 1983 [REDACTED] in Diemen,  
Ik ben 69 jaar en sinds 2000 alleenstaande weduwe.

**Hierbij maak ik bezwaar tegen de door het college voorgestelde herziening van de Erfpachtregeling.**

In 2004 heb ik naar de gemeente [REDACTED] gebeld met het verzoek of de erfpacht was af te kopen en zo ja wat de kosten daarvoor waren. De heer Dijk zei toen nadrukkelijk dat deze niet afkoopbaar was. Toen ik zei dat ik gehoord had dat de erfpacht door een aantal mensen wel was afgekocht werd door [REDACTED] gezegd dat dit onmogelijk was en benadrukte nogmaals dat de erfpacht niet afkoopbaar was. Dit blijkt echter niet juist te zijn, ik weet sinds kort dat mijn burens 4 huizen verder geen erfpacht meer hebben, zij hebben mij dit persoonlijk gezegd. Ik heb ook nog van een andere bewoner [REDACTED] vernomen dat zij in 1999 bij aankoop van hun woning de erfpacht hebben afgekocht. In 2015 heb ik nogmaals naar de gemeente gebeld met hetzelfde verzoek om de erfpacht af te kopen, toen werd mij gezegd "**op dit moment niet, wij wachten af wat de Gemeente Amsterdam gaat doen**". Tot mijn verbazing werd door wethouder Scholten op de eerste hearing, op vragen met betrekking tot vergelijking met Amsterdam met nadruk gezegd dat het voorgelegde voorstel onvergelijkbaar is met de voorgestelde erfpachtregeling in Amsterdam!!! Dit roept uiteraard vraagtekens op!

Ik heb enige tijd geleden bericht gekregen dat de gemeente de intentie heeft om de huidige regeling per 1 Januari 2020 te wijzigen. In de door de gemeente voorgestelde regeling hoef ik dan 'slechts' € 40.725,- te betalen om de erfpacht af te kopen en wordt de canon verhoogd van € 129,33 naar € 2036,26, een verhoging met een factor van 'slechts' 15,75. Dit is in mijn beleving volkomen absurd. Het lijkt mij daarom geboden de toegepaste formule ingrijpend te wijzigen of een volkomen ander uitgangspunt te nemen.

Naar mijn idee is de erfpacht indertijd ontstaan uit sociale en maatschappelijke overwegingen en wel om kort na de oorlog ook de mensen met een lager inkomen de mogelijkheid te bieden een huis te kopen en tevens de enorme woningnood te bestrijden. Er was toentertijd zelfs, een door de overheid bepaalde, gedwongen inwoning. Het huidige voorstel staat hiermee in schril contrast!



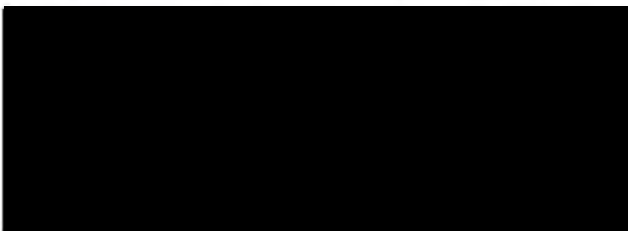
De door het college voorgestelde wijziging getuigt van een neoliberale inslag en van duidelijk monopolistisch handelen. Het is min of meer een dictaat o.a. met de dreiging van het wijzigen van de formule wanneer men op een later tijdstip dan 2020 zou overstappen of afkopen. **Volgens mij is dit sociaal volstrekt onaanvaardbaar! Er wordt duidelijk misbruik gemaakt van de onderliggende positie waarin de erfpachter zich t.o.v. de gemeente bevindt!**

Vervolgens wil ik mijn beklag doen over het zeer late tijdstip waarop wij als erfpachters zijn geïnformeerd en in het 'overleg' zijn betrokken. Het college heeft zich **ca. 5 jaar** kunnen voorbereiden en wij krijgen **10 weken**. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat dit met voorbedachte rade is. Ik vermoed dat het college er van uitging dat het op deze manier een gelopen koers zou zijn. Ik hoop dat mede gezien de ontstane commotie het college zich bezint en alsnog **echt** in overleg treedt met ons, mede om eventueel juridisch getouwtrek te voorkomen. **Ik doe onderstaand een voorstel om hiervoor een opening te bieden.**

Gezien het feit dat de grond onlosmakelijk is verbonden met de daarop gebouwde woningen, **dus niet afzonderlijk verkoopbaar**, is het niet juist de grondprijs via een zeer betwistbare formule te relateren aan de WOZ. Voor het bepalen van de afkoopsom en de canon in de nieuwe erfpachtregeling is volgens mij de enig juiste manier, om uit te gaan van de huidige canon fl. 285,00/€ 129,33. Ik ga er namelijk van uit dat indertijd bij het vaststellen hiervan, door het toenmalig college een weloverwogen beslissing is genomen die gerelateerd was aan de grondprijs en het op dat moment geldende rentepercentage en ongetwijfeld een redelijke opslag voor o.a. onvoorziene kosten.

Gezien bovenstaande argumentatie heb ik de huidige canon ad € 129,33 cumulatief ge-extrapolleerd met de jaarlijkse inflatiecijfers van het CBS voor de periode 1962 t/m 2018. Aangezien er voor de periode 1958 t/m 1961 geen CBS cijfers beschikbaar zijn heb ik voor deze jaren 3% per jaar gehanteerd. Deze berekening heeft tot de volgende formule geleid, **€ 129,33 x 7,485562337**. De nieuwe canon is derhalve **€ 968,11** geworden en op basis van de door u gehanteerde 5% regeling voor de canon zou de afkoopsom afgerond, in mijn geval **€ 19.500,00** bedragen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,



P.S.

In het kader van de **Wob** verzoek ik U mij met **spoed** de volgende relevante gegevens te sturen:

- a) de grondprijs van 1958 waarop mijn erfpacht is gebaseerd,
- b) de gespecificeerde samenstelling van het bedrag van de canon,
- c) de voorwaarden waaronder de erfpacht werd afgesloten.

Bijlage: overzicht historische inflatiegegevens 1962 t/m 2018 van het CBS.

14,9% divid

## Historische inflatie Nederland - CPI inflatie

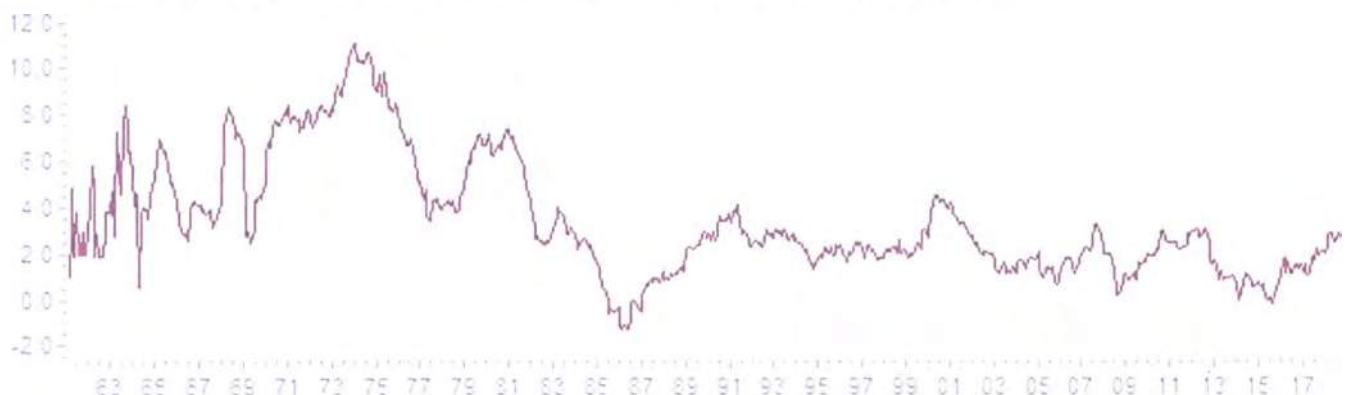


**Historische inflatie Nederland (CPI)** - Op deze pagina vindt u een overzicht van de historische Nederlandse inflatie: CPI Nederland. De inflatie is gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) en is de belangrijkste inflatie-indicator voor de meeste landen. Er worden twee overzichten gepresenteerd:

- de jaarinflatie per jaar voor Nederland - de december CPI wordt vergeleken met de december CPI van het jaar ervoor
- de gemiddelde inflatie per jaar voor Nederland - het gemiddelde van de 12 maandelijkse inflatiecijfers van een kalenderjaar

Wanneer u op CPI Nederland plus jaar in de inflatietabel klikt, dan krijgt u een pagina met de historische inflatiecijfers van Nederland gedurende het betreffende jaar te zien. Met behulp van de tabs kunt u switchen tussen het historische CPI inflatie overzicht en het historische HICP inflatie overzicht. Indien u geïnteresseerd bent in de actuele inflatie in Nederland (CPI), klik dan [hier](#). Indien u op zoek bent naar een overzicht van de actuele inflatie per land (CPI), klik dan [hier](#).

Grafiek – historische CPI inflatie Nederland (jaarbasis) – volledige looptijd



Tabel – historische inflatie Nederland (CPI) – per jaar

<u><a href="#">CPI Nederland 2018</a></u>	1,96 %	<u><a href="#">CPI Nederland 1989</a></u>	1,29 %
<u><a href="#">CPI Nederland 2017</a></u>	1,25 %	<u><a href="#">CPI Nederland 1988</a></u>	1,20 %
<u><a href="#">CPI Nederland 2016</a></u>	0,98 %	<u><a href="#">CPI Nederland 1987</a></u>	-0,50 %
<u><a href="#">CPI Nederland 2015</a></u>	0,69 %	<u><a href="#">CPI Nederland 1986</a></u>	-0,30 %



<a href="#">CPI Nederland 2014</a>	0,70 %	<a href="#">CPI Nederland 1985</a>	1,62 %
<a href="#">CPI Nederland 2013</a>	1,65 %	<a href="#">CPI Nederland 1984</a>	2,81 %
<a href="#">CPI Nederland 2012</a>	2,89 %	<a href="#">CPI Nederland 1983</a>	3,00 %
<a href="#">CPI Nederland 2011</a>	2,42 %	<a href="#">CPI Nederland 1982</a>	4,25 %
<a href="#">CPI Nederland 2010</a>	1,93 %	<a href="#">CPI Nederland 1981</a>	7,31 %
<a href="#">CPI Nederland 2009</a>	1,11 %	<a href="#">CPI Nederland 1980</a>	6,65 %
<a href="#">CPI Nederland 2008</a>	1,95 %	<a href="#">CPI Nederland 1979</a>	4,83 %
<a href="#">CPI Nederland 2007</a>	1,87 %	<a href="#">CPI Nederland 1978</a>	3,90 %
<a href="#">CPI Nederland 2006</a>	0,95 %	<a href="#">CPI Nederland 1977</a>	5,12 %
<a href="#">CPI Nederland 2005</a>	2,08 %	<a href="#">CPI Nederland 1976</a>	8,26 %
<a href="#">CPI Nederland 2004</a>	1,11 %	<a href="#">CPI Nederland 1975</a>	9,15 %
<a href="#">CPI Nederland 2003</a>	1,69 %	<a href="#">CPI Nederland 1974</a>	10,89 %
<a href="#">CPI Nederland 2002</a>	2,74 %	<a href="#">CPI Nederland 1973</a>	8,23 %
<a href="#">CPI Nederland 2001</a>	4,16 %	<a href="#">CPI Nederland 1972</a>	7,93 %
<a href="#">CPI Nederland 2000</a>	2,66 %	<a href="#">CPI Nederland 1971</a>	8,40 %
<a href="#">CPI Nederland 1999</a>	2,06 %	<a href="#">CPI Nederland 1970</a>	5,07 %
<a href="#">CPI Nederland 1998</a>	1,78 %	<a href="#">CPI Nederland 1969</a>	6,50 %
<a href="#">CPI Nederland 1997</a>	2,28 %	<a href="#">CPI Nederland 1968</a>	4,17 %
<a href="#">CPI Nederland 1996</a>	2,37 %	<a href="#">CPI Nederland 1967</a>	4,06 %
<a href="#">CPI Nederland 1995</a>	1,68 %	<a href="#">CPI Nederland 1966</a>	4,24 %
<a href="#">CPI Nederland 1994</a>	2,64 %	<a href="#">CPI Nederland 1965</a>	5,28 %
<a href="#">CPI Nederland 1993</a>	2,61 %	<a href="#">CPI Nederland 1964</a>	5,45 %
<a href="#">CPI Nederland 1992</a>	2,29 %	<a href="#">CPI Nederland 1963</a>	3,77 %
<a href="#">CPI Nederland 1991</a>	3,70 %	<a href="#">CPI Nederland 1962</a>	2,91 %
<a href="#">CPI Nederland 1990</a>	2,64 %	1958 t/m 1961	3,00%

Toon eerste 20 jaar

Tabel: gemiddelde inflatie Nederland (CPI) - per jaar

gemiddelde inflatie	inflatie	gemiddelde inflatie	inflatie
<a href="#">CPI Nederland 2019</a>	2,63 %	<a href="#">CPI Nederland 2009</a>	1,19 %
<a href="#">CPI Nederland 2018</a>	1,70 %	<a href="#">CPI Nederland 2008</a>	2,49 %
<a href="#">CPI Nederland 2017</a>	1,38 %	<a href="#">CPI Nederland 2007</a>	1,61 %
<a href="#">CPI Nederland 2016</a>	0,32 %	<a href="#">CPI Nederland 2006</a>	1,10 %
<a href="#">CPI Nederland 2015</a>	0,60 %	<a href="#">CPI Nederland 2005</a>	1,69 %
<a href="#">CPI Nederland 2014</a>	0,98 %	<a href="#">CPI Nederland 2004</a>	1,26 %
<a href="#">CPI Nederland 2013</a>	2,51 %	<a href="#">CPI Nederland 2003</a>	2,09 %
<a href="#">CPI Nederland 2012</a>	2,46 %	<a href="#">CPI Nederland 2002</a>	3,29 %
<a href="#">CPI Nederland 2011</a>	2,34 %	<a href="#">CPI Nederland 2001</a>	4,16 %
<a href="#">CPI Nederland 2010</a>	1,28 %	<a href="#">CPI Nederland 2000</a>	2,36 %

Toon alle jaren

### Historische CPI inflatie per land / regio

<a href="#">CPI inflatie België</a>	<a href="#">CPI inflatie Ierland</a>	<a href="#">CPI inflatie Rusland</a>
<a href="#">CPI inflatie Brazilië</a>	<a href="#">CPI inflatie IJsland</a>	<a href="#">CPI inflatie Slovenië</a>
<a href="#">CPI inflatie Canada</a>	<a href="#">CPI inflatie India</a>	<a href="#">CPI inflatie Slowakije</a>
<a href="#">CPI inflatie Chili</a>	<a href="#">CPI inflatie Indonesië</a>	<a href="#">CPI inflatie Spanje</a>
<a href="#">CPI inflatie China</a>	<a href="#">CPI inflatie Israël</a>	<a href="#">CPI inflatie Tsjechië</a>
<a href="#">CPI inflatie Denemarken</a>	<a href="#">CPI inflatie Italië</a>	<a href="#">CPI inflatie Turkije</a>
<a href="#">CPI inflatie Duitsland</a>	<a href="#">CPI inflatie Japan</a>	<a href="#">CPI inflatie Verenigde Staten</a>
<a href="#">CPI inflatie Estland</a>	<a href="#">CPI inflatie Luxemburg</a>	<a href="#">CPI inflatie Zuid-Afrika</a>

## ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende, ambtenaar van de gemeente Diemen, verklaart in ontvangst te hebben genomen van:

De heer/mevrouw:

Adres:

Een brief d.d.:

Gericht aan:

Onderwerp:

25-11-2019

College van Burgemeester en Wethouders

herziening erfpachtstelsel

Diemen, 25-11-2019

Handtekening/naam ambtenaar: \_\_\_\_\_

**RECEPTIE**

25 NOV 2019

Herziening Erfpachtstelsel

tav. het college van  
burgemeester en Wethouders  
van Diemen

Het College van Burgermeester en Wethouders Diemen  
T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen



Diemen, 22 november 2019

Betreft: Bezwaar herziening Erfpachtstelsel

Geachte wethouder Scholten,

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	26 NOV. 2019
Ztype:	Zenswijze door de Beleid Grondzaken
Zknr:	

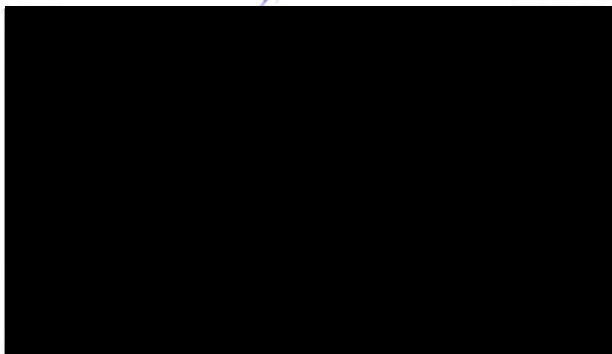
Via deze weg wil ik graag bezwaar aantekenen tegen uw voorgenomen plannen betreft de herziening van het erfpachtsysteem. Dat zaken aflopend zijn, dat er het een en ander aangepast en vernieuwd dient te worden, dat snap ik als geen ander. Echter het exponent waarmee u dit van plan bent, veroorzaakt bij mij vele slapeloze nachten. Het verschil tussen nu en wat u wilt, is voor een gewone hardwerkende burger exorbitant.

Uit verschillende informatiebronnen is mij duidelijk geworden dat het ineens afkopen van de erfpacht voor ons als bewoners de minst ongunstige situatie is. Kan ik dit betalen? Ja, dat zou net kunnen. Maar dan moet ik mijn kinderen (nu 15 & 17) uitleggen dat papa hun niet kan steunen in hun vervolgoopleiding zo dadelijk en dat zij zich op jonge leeftijd al in de schulden moeten steken. Ik kan mij niet voorstellen dat de gemeente Diemen zo met haar kinderen, want ze wonen beiden al hun leven in de gemeente, om wil gaan.

Maandelijks betalen kan ook, maar het is nogal een behoorlijk hap uit ons besteedbaar inkomen. En daarbij begrijp ik dat ik dan slechts het probleem voor me uitschuif en dat het zogenaamde hefboomeffect mij op termijn nog veel verder de financiële malaise induwt.

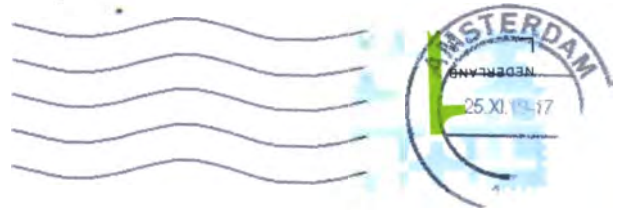
Ik heb mijn woning aan [REDACTED] gekocht in september 2016. Naar verluid was u toen al bezig met het ontwerp van de herziening. Echter is er niemand, niet de hypotheekverstrekker, niet de makelaar en dus ook niemand van de gemeente, die mij bij aanschaf heeft verteld dat er een dergelijke 'verrassing' op handen was. Dergelijke informatie achterhouden, vind ik niet juist en had zeker mijn keuze beïnvloed.

Mijn vraag is dan ook, en vooral voor mijn kinderen, dus eigenlijk ook uw kinderen, herziening prima, maar kan u dit doen op een manier die voor Jan Modaal te behapstukken is?









Het College van Burgemeester en Wethouders Dieren  
T.a.v. Herziening Erfpachtskelsel  
Postbus 191  
1110 AD Dieren

#X810X0X#00#0000#SERU-DP#1420AA Postbus 8

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:01:01 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 16:17  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel.

Beste,

Langs deze weg wil ik gebruik maken van mijn inspraakrecht en bezwaar maken tegen de erfpachtherziening zoals het nu is voorgesteld.

Het voorstel geeft een grote impact op mijn besteedbaar vermogen, met een naderend pensioengat in het vooruitzicht zal dit dan ook van grote invloed zijn op de kwaliteit van mijn leven, naast het sparen voor mijn pensioen is dit een zeer grote tegenslag.

De grondprijs is te hoog, de grond is immers bebouwd en geen nieuwbouwgrond, en er is al zeker 60 jaar erfpacht over betaald... daarnaast is de percentage zoals in het voorstel staat veel hoger dan in de omringende gebieden, betondorp, Amsterdam en Amsterdam Zuid-oost.

En daarnaast is de verhouding met het huidige erfpachtcanon echt totaal zoek!

Ik verwacht toch een veel beter en socialer voorstel van de gemeente Diemen.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:11:27 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: T.a.v. Herziening erfachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar gemeente.docx

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 16:48  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** T.a.v. Herziening erfachtstelsel

Beste gemeente,

In de bijlage mijn bezwaarschrift tegen het herzien van het erfachtstelsel. Vriendelijk verzoek dit naar de juiste afdeling door te zetten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Het college van Burgemeesters en Wethouders van Diemen

**T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**

Postbus 191

1101 AD Diemen

Diemen, 25 november 2019

Geachte wethouder Scholten,

Middels deze brief wil ik bezwaar indienen tegen het door u gepresenteerde erfpachtstelsel.

Dat er een bepaalde verhoging van het jaarlijkse erfpachtbedrag plaats gaat vinden, kan ik mij nog enigszins voorstellen, maar de door u voorgestelde aanpassing is buiten alle proporties. Er is mij nooit eerder verteld dat het erfpachtstelsel zou kunnen wijzigen. Daarnaast is de berekening erg ingewikkeld en niet goed uitgelegd.

Ik maak mij echt ernstig zorgen hoe ik aan deze financiële verplichting moet voldoen. Ik woon alleen en kan nu net alles betalen, maar door deze wijziging voorzie ik grote financiële problemen. Wie garandeert mij ook dat mijn bank mijn hypotheek wil verhogen om de afkoop van de erfpacht mogelijk te maken? Uw voorstel heeft voor veel mensen, waaronder ook mijzelf, een behoorlijke impact en ik vind dat u daar heel makkelijk aan voorbij gaat. U bent als college van Burgemeester en Wethouders toch de vertegenwoordiger van ons als burgers en daarmee mede verantwoordelijk voor ons welzijn?

Daarnaast verbaast het me in hoge mate dat wij als burger in dit proces weinig tot geen inspraak op dit voorstel hebben kunnen uitoefenen. Ik begrijp dat de bewoners van Diemen niet voor alle besluiten van het college van B&W inspraak kunnen uitoefenen, maar dit gaat wel om iets heel essentieels. U bent hier al jaren mee bezig en wij als betrokkenen hebben slechts beperkt de tijd om te reageren en bezwaar te maken.

Ook ben ik het er niet mee eens dat de prijs van nieuwbouwprijs is gebruikt terwijl het gebouw er al 60 jaar staat en er ook al 60 jaar canon betaald is. Verder ben ik benieuwd waarom u bij instappen nieuw voorstel of afkoop alsnog de canon tot 2036 berekent?

Kortom er zijn nog heel veel vragen en onduidelijkheden waarvan ik toch verwacht dat het college van B&W hier nog duidelijkheid over verschaft.

Ik vertrouw op de zorgplicht van de gemeente voor haar inwoners en hoop dat uw voorstel dusdanig aangepast wordt waardoor het geen grote financiële problemen voor ons als erfpachters gaat opleveren. Ik vraag u niet alleen naar het financiële gewin voor de gemeente te kijken, maar vooral ook naar het welzijn van de inwoners, uw kiezers!

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:12:16 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 17:02  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** Lex Scholten <Lex.Scholten@diemen.nl>  
**Onderwerp:** T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Geachte heer Scholten,

Bij deze wil ik een bezwaarschrift indienen tegen het door u voorgestelde nieuwe erfpachtstelsel. Ik maak mij zorgen om de gevolgen hiervan. En kan mij niet vinden in de manier waarop het stelsel tot stand is gekomen.

Allereerst wil ik het over mijn persoonlijke situatie hebben. Ik heb mijn huis met veel moeite en eigen inleg in 2007 kunnen kopen. Het enige wat voor mij nog betaalbaar was daar ik destijds alleen de woning kocht. Nadien is mijn nu echtgenote erbij gekomen. Zij is afgekeurd en werkte maar 2 dagen. Ik zit met mijn inkomen onder modaal. Na alles in kaart gebracht te hebben is onze hypotheek begin dit jaar open gebroken. Want als mijn vrouw, die de nodige gezondheidsproblemen heeft, weg valt, moet ik hier kunnen blijven wonen. Dat heeft mij ongeveer € 7.400,- gekost. En zijn mijn maandelijks lasten, mede door de lagere rente, naar beneden gebracht.

Nu met dit voorstel zouden mijn lasten wéér omhoog gaan want de middelen om de erfpacht in 1 keer af te kopen heb ik niet. En ook niet om mijn hypotheek wederom open te breken. Na contact gehad te hebben met mijn makelaar werd mij duidelijk dat op het moment van de verandering van mijn hypotheek de verandering van het erfpachtstelsel daar nog niet bekend was.

Tevens zouden wij gezien het feit dat wij op 3 hoog wonen en de situatie rondom de gezondheid van mijn vrouw, eigenlijk moeten verhuizen maar dat is binnen Diemen ook een onmogelijkheid. Ik woon hier al mijn hele leven, mijn vrouw al ruim 30 jaar en wij zien ons nu door alles gedwongen om Diemen achter ons te laten. Iets wat wij niet ambiëren en daar ik mijn werk in Amsterdam heb ook niet heel praktisch zal zijn!

Dan nu over het voorstel, daarover heb ik ook nogal de nodige op- en aanmerkingen.

- \* De manier waarop de berekening van de erfpacht nu tot stand gekomen is, is niet reëel. Grondprijs die gebruikt is is gebaseerd op nieuwbouw.
- \* De appartementen staan er al vanaf 1963 en al die jaren is er dus al erfpacht over betaald.
- \* De afkoop erfpacht word berekend op basis van de prijs van de huizen op het moment dat de prijzen op hun top zijn.
- \* Als mensen overstappen waarom word de canon tot 2036 alsnog berekend.
- \* Hoe kan het dat de percentages rondom ons heen zoals in Amsterdam (Betondorp/Amsterdam-Zuidoost) anders (lager!) zijn en er daardoor lagere afkoopsommen ontstaan.

\* In het coalitieakkoord van de gemeente Diemen stelt u zich op als een sociaal Diemen waar het mogelijk moet zijn voor iedereen om er te wonen, ongeacht inkomen.  
Maar met dit voorstel is het onmogelijk voor velen om hier te blijven wonen of te komen wonen!

Tevens ben ik verbaast over het feit dat de gemeente hier al vanaf 2014 mee bezig is en ik nu vanaf augustus j.l. met deze kwestie geconfronteerd wordt. Mij in moet lezen in de moeilijke materie en dat er voor mij en mede eigenaren weinig tijd geboden is om te reageren en een tegengeluid te laten horen. Ik voel mij door het sociale Diemen voor het blok gezet.

Ik vraag dan ook aan u en de andere partijen om dit voorstel niet aan te nemen. Het is niet humaan en ik vindt dat er genoeg argumenten zijn om dit voorstel te herzien.

Vertrouwende dat er een beter, eerlijker, socialer en rechtvaardiger voorstel zal komen,

Verblijf ik,  
Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Verzonden vanaf Samsung-tablet.

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:14:47 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: Het college van burgemeester en wethouders van Diemen t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 21:30  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Het college van burgemeester en wethouders van Diemen t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Diemen, 25 november 2019

Geacht college en wethouders van de gemeente Diemen, beste wethouder Scholten, Donderdag 15 november was ik aanwezig bij de overhandiging van de petitie waarmee wij als bewoners van met erfpacht bezwaarde woningen, uiting hebben willen geven aan de grote zorgen die wij hebben ten aanzien van de voorgestelde herziening van het Erfpachtstelsel. Hoewel de petitie was ondertekend door 300 erfpachters meende ik uit uw woorden op te maken dat u ook erg veel waarde hecht aan individueel ingediende bezwaren. Daarom heb ik besloten om ook persoonlijk nog een bezwaar in te dienen. Ik ben het op een aantal punten namelijk niet eens met het voorstel zoals dat nu bij de raad zal worden neergelegd en ik zal proberen uit te leggen waar mijn bezwaren precies zitten. Voordat ik dit doe wil ik echter opmerken dat ik me prima kan vinden in uw uitspraken dat de nieuwe regeling "gewoon een zakelijk voorstel betreft" en dat bezwaar logisch is omdat "niemand het leuk vindt om extra geld te moeten betalen". Ik ben in beginsel dan ook tevreden over het feit dat de gemeente met een oplossing komt en welwillend naar het erfpachtprobleem heeft gekeken.

#### **Bezwaren tegen berekening erfpachtvoorstel**

- De waardebepaling van de grond wordt gedaan op basis van de zogenaamde "residuele grondwaarde". Bij nieuwbouw is het gebruikelijk dat de grondprijs wordt bepaald op basis van het verschil tussen verkoopprijs van een woning en kosten voor het bouwen van deze woning, maar voor bestaande bouw is het logischer om uit te gaan van de getaxeerde grondwaarde. Door de residuele grondwaardebepaling te hanteren wordt de waarde van de grond nu te hoog ingeschat. Daar ben ik het uiteraard niet mee eens.
- In eerdere stukken van de gemeente staat dat de grondquote (het aandeel van de grondwaarde van de kavel als onderdeel van een woning) tussen de 16,6% en de 24,6% van de WOZ-waarde zal liggen. Dat is een gebruikelijke en redelijke quote. In de rekenvoorbeelden wordt echter een grondquote van 39%(!) gehanteerd. Deze grondquote is erg hoog en zeer ongebruikelijk! Kijk daarvoor alleen maar eens naar omliggende gemeenten.
- In de berekening wordt bij overstappen of afkopen alsnog de verschuldigde canon tot en met 2036 meegerekend. Dat is natuurlijk niet correct. Dit bedrag zou er eerder vanaf getrokken moeten worden of in ieder geval niet bij elkaar opgeteld mogen worden.



- De gehanteerde rekenmethode is erg complex en het voorstel is voor de meeste erfpachters dan ook moeilijk te beoordelen. Dit terwijl het in 2014 de wens van de gemeente was om het allemaal zo eenvoudig mogelijk te houden. Hoewel die mogelijkheid er zeker wel is, is daar blijkbaar niet voor gekozen. Nu wordt er door de gemeente een product in de markt gezet dat eigenlijk niemand begrijpt. Als wij het als direct betrokkenen al niet goed begrijpen, hoe kunnen de mensen die zich daar een oordeel over moeten vormen en een besluit moeten nemen dat dan wel weloverwogen doen?

Naast mijn bezwaren met betrekken over de rekenmethode zou ik ook graag nog een paar andere aspecten in mijn bezwaar willen aanstippen

### **Twee hoedanigheden**

- Hoewel we het hebben over "de gemeente Diemen" wordt er voor het "verhuur" van de grond in feite niet gehandeld als publiekrechtelijk maar als privaatrechtelijk rechtspersoon. Vanuit dat oogpunt zou de gemeente zich als "redelijke contactpartij" op moeten stellen. Dat is lastig, want in tegenstelling tot een echte privaatrechtelijk persoon is er geen marktwerking of bijvoorbeeld ruimte voor onderhandeling mogelijk. De regeling zal straks, indien goedgekeurd door de raad, gewoon geaccepteerd moeten worden. De "twee petten" die de gemeente heeft vragen om een zeer zorgvuldige afweging van belangen. Het huidige voorstel wekt op dit moment de indruk dat met het belang van de erfpachters te weinig rekening wordt gehouden.

- Het erfpachtprobleem is uiteraard niet nieuw en er werd in 2014 al door de gemeente over gesproken. Toch duurt het vervolgens tot september 2019 voordat er een concreet voorstel komt. Onder grote tijdsdruk wordt dit voorstel nu bij de raad neergelegd, zonder dat er vooraf nog mogelijkheden zijn tot aanpassingen of wijzigingen. Door de complexiteit van de materie is deze tijdsdruk echter niet wenselijk en in ieder geval niet in het belang van de erfpachters.

### **Onrust**

- Het voorstel zorgt voor veel onrust onder woningeigenaren. Een lastenstijging van 100 euro per maand bij omzetting of 130 euro per maand bij afkoop heeft grote gevolgen. Veel erfpachters zullen gedwongen hun woning verkopen, maar vervolgens wel een koper treffen die op basis van het huidige voorstel in ieder geval rond de 25.000 euro (afkoopkosten erfpacht) in mindering brengt. Een koper kan dit zonder problemen doen, omdat door het gestegen aanbod de prijs onder druk komt te staan. Dat is waarschijnlijk goed nieuws voor de beleggers die veel erfpachtwoningen opkopen, maar niet voor de huidige erfpachters.

- De belofte uit het coalitieakkoord "Wij willen duurzaam samenleven. In een sterk, divers en betrokken Diemen. Een sociaal Diemen dat kansen biedt aan iedereen. Een groene, duurzame gemeenschap waar het goed wonen, werken en ontspannen is." lijkt bij het huidige voorstel in ieder geval niet in het achterhoofd meegespeeld te hebben. Juist de minder welstandige inwoners van Diemen, die in ruime mate woonachtig zijn in met erfpacht belaste huizen, worden de dupe en zullen noodgedwongen moeten vertrekken.

### **Persoonlijk**

- Ook voor mij persoonlijk heeft het erfpachtvoorstel de nodige impact. Een lastenverzwaring van 100 euro per maand is er een die ik als alleenstaande eenverdiener nauwelijks op zal kunnen brengen. Uiteraard heb ik de mogelijkheid om tot 2036 te wachten met overstappen, maar dat zal aan de situatie weinig veranderen. Speculeren op een voor mij dan mogelijk lagere WOZ waarde, zie ik toch echt als een zeer risicovolle vorm van persoonlijk financieel beleid voeren. En wat te denken van de milieumaatregelen die ongetwijfeld genomen zullen gaan worden. Zeker voor de slecht te isoleren 60 jaar oude woning die ik bezit zal dat een forse stijging van de maandlasten gaan betekenen. Het komt er op neer dat ik mijn huis zal moeten gaan verkopen om vervolgens ergens ver buiten Diemen te gaan wonen. Zoals iedereen weet zijn hier in de regio de huur/koop woningen immers onbetaalbaar

geworden. Voor mij als Diemenees is dat natuurlijk extra zuur, omdat met het huidige erfpachtvoorstel het probleem in beginsel wordt veroorzaakt door de gemeente waar ik geboren en getogen ben en waar ik graag nog heel erg lang zou willen blijven wonen. Ik hoop dan ook van harte dat een "sociaal Diemen dat aan iedereen kansen biedt" dit keer niet alleen met woord maar zeker ook met daad beleden zal gaan worden. Vandaar mijn dringende verzoek om kritisch naar het huidige voorstel te kijken en te komen met een beter alternatief dat recht doet aan de belangen van de erfpachters en uiteraard aan het uitgesproken coalitieakkoord.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



Beste wethouder Scholten,

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	27 NOV. 2019
Ztype:	
Zknr:	2019-089394

Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Als uw huidige voorstel niet aangepast wordt dan komen veel inwoners en bewoners [REDACTED] te Diemen ernstig in de problemen. Het is bijna diefstal om zoveel geld te vragen voor iets waar al 55 jaar geld voor betaald is.

Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat ik dan extra geld moet lenen. Jullie als gemeente laten de "kleine man" weer opdraaien voor jullie huishoudboekje.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden. Er is al 55 jaar erfpacht betaald, jullie hebben jaren lang elk jaar het spaarpotje extra aangevuld en willen nu nogmaals geld zien over de hoofden van jullie eigen inwoners.

Jullie zouden zich moeten schamen dat jullie niet met een eerlijke deal komen.

Peildatum onterecht op 2019

Percentage 33% ipv 6%

En zo kan ik nog wel even doorgaan, jullie hebben alle officiële stukken in jullie bezit.

Handel rechtvaardig, zoals wij inwoners van Diemen recht op hebben. Denk aan de mens met zijn rechten ipv aan de gemeentekas. De gemeente en politiek moet er zijn voor de mensen en niet tegen de mensen

Met vriendelijke groet,





Collegge van ~~Burgemeester~~  
&  
Wethouders van Dieren.  
T.a.v. Herziening Erfpachtskelvel.  
Postbus 191  
1110 AD  
Dieren.

#X810DX#00#0000#SERU-DP#142DAA Postbus 8





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:16:02 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel. Bezwaar tegen huidig voorstel.  
**Bijlage(n):** BEZWAAR 2.00 VVE VMP ERFPACHT 266112019.docx

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 03:39  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel. Bezwaar tegen huidig voorstel.

Aan het college van burgemeester en wethouders van Diemen

t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Postbus 191

1110 AD Diemen

Diemen 26 november 2019

Beste wethouder Scholten,

Wij dienen bezwaar in omdat wij ons ernstig zorgen maken over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan betekent dit onder meer dat investeren in duurzame energie transitie de komende jaren voor ons financieel niet mogelijk is. Wij kunnen maar een keer onze spaargelden besteden. En niet investeren in duurzaam wonen (einddoel Nul op Meter) betekent dat de gemeente Diemen, en wij als bewoners in Diemen, een van de meest belangrijke kerndoelstellingen van het Rijk, **NIET** (NIET!!!!) gaan halen. En dit vinden wij onverantwoord.

Wij vinden het voorstel ook niet correct om de volgende redenen:

- Wij zijn het niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Zie voor uitleg bijgevoegde petitie;
- Wij niet eens bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2023 moet worden betaald ( is dubbelop! );
- Wij zijn het niet eens bent dat Amsterdam een mooi voorstel krijgt en de erfpachters van Diemen niet. Zie voor uitleg bijgevoegde petitie;
- De termijn van bezwaar is zo kort om te reageren en bezwaar te maken;
- Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op ons besteedbaar inkomen;
- Wij hebben nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht. Het is zo ingewikkeld en de gemeente Diemen heeft het voorstel niet goed uitgelegd. Dit is in strijd met de zorgplicht van de gemeente;
- De gemeente verplicht ons te kiezen tot óf het verhogen van de vaste lasten met 100 euro per maand óf het bij elkaar sparen van 23.000 euro is een bedrag dat te hoog is en andere investeringen zoals duurzaamheid onmogelijk maakt.

Hoogachtend

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:15:29 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel - [REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 21:13  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel - [REDACTED]

Diemen, 25-11-2019

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat wij voornemens zijn om de woning te verkopen in de nabije toekomst, en de woningwaarde door deze ontzettend bizarre stijging van de jaarlijkse erfpacht een flinke tik naar beneden krijgt. Er is daarnaast al sinds de bouw in de 60-er jaren erfpacht betaald, en nu mag er weer tot 2036 erfpacht betaald worden? tot wanneer blijft dit aan de gang? is het betalen voor de grond waar het gebouw op staat niet uitgehouden op deze manier?

Voor de gemiddelde bewoner met modaal inkomen een flinke belasting op de jaarrekening, en dan hebben we het nog niet eens van de bewoners die hier met een AOW en klein pensioen wonen. Ik weet niet hoe ik dit aan mijn verstandelijk wat beperkte buurvrouw zou moeten uitleggen. zij snapt dit niet en ook de kosten lijken mij voor haar niet te dragen.

Ik zou het op prijs stellen als er een beter voorstel wordt gedaan, dat recht doet aan hoe erfpacht in Amsterdam geregeld is bijvoorbeeld

bovendien vraag ik mij werkelijk af waar de menselijke maat blijft bij het verhogen van erfpacht van ongeveer 200-300 euro tot aan een bedrag van 1100,- of meer. Hier heb ik mijn hypotheek niet op ingericht toen wij hier kwamen wonen.

vr groet

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 2:14:41 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bezwaarschrift herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar herziening erfpachtstelsel.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 13:03  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift herziening erfpachtstelsel

Geachte mevrouw / heer,

In de bijlage treft u mijn bezwaarschrift aan m.b.t. de herziening van het erfpachtstelsel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Diemen  
T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Datum: 26-11-2019

Betreft: Bezwaar herziening erfpachtstelsel

Geachte Burgemeester, Wethouders (en raadsleden),  
Beste Wethouder Scholten,

Met dit schrijven wil ik bezwaar maken tegen het door u gedane voorstel m.b.t. de herziening van het erfpachtstelsel.

Ik ben geschrokken van de hoogte van de afkoopsom respectievelijk de nieuwe canon. Eveneens heeft het mij verbaasd dat u denkt dat ik dit voorstel als erfpachter op een verantwoorde wijze kan beoordelen en hier op korte termijn een beslissing over kan nemen. De wijze waarop de gemeente haar plannen bekend heeft gemaakt roept eveneens vragen bij mij op. Zelf heeft u ruim 5 jaar voorbereidingen getroffen om tot dit plan te komen, terwijl ik nu in zeer korte tijd een beslissing moet nemen. Gezien de complexiteit van de materie, maar bovenal de hieraan verbonden financiële consequenties, ervaar ik deze periode als te kort en maak daar dan ook bezwaar tegen. Doordat ik gedwongen word om op korte termijn een beslissing te nemen, voelt dit alsof ik met mijn rug tegen de muur word gezet.

Waarschijnlijk hebt u dit zelf ook al aan voelen komen en daardoor de suggestie gewekt tijdens de informatiebijeenkomst dat er meerdere "opties" zijn om mij als erfpachter ter wille te zijn. Ik heb dit echter niet zo mogen ervaren.

Doordat de gemeente sinds 2014 voorbereidingen heeft getroffen voor dit plan, heeft zij de mogelijkheid gehad om de WOZ-waarde van de woningen waar erfpacht op rust, op te schroeven. Hoe hoger de WOZ-waarde, des te hoger de hieraan gekoppelde grondprijs. Naar mijn mening heeft u de schijn tegen dat de WOZ-waarde op een objectieve wijze in de afgelopen 5 jaar is vastgesteld. Er vindt immers geen taxatie plaats van de woning, maar er wordt gebruik gemaakt van rekenmodellen.

Indien ik niet in stem met uw voorstel, geeft dit voorstel aan dat ik mijn woning gedwongen aan de gemeente dien te verkopen. Vreemd genoeg geeft u in uw voorstel vervolgens aan dat de dan geldende WOZ-waarde opeens niet meer van toepassing is; er zal dan namelijk een taxatie plaats gaan vinden.

Naar mijn idee wordt er dan met twee maten gemeten. Voor de vaststelling van de jaarlijkse gemeentelijke belastingen wordt de WOZ-waarde gehanteerd; als de gemeente een woning moet kopen wordt opeens een taxatiewaarde gehanteerd. Hierdoor heb ik in de toekomst dus geen zekerheid meer over de opbrengstwaarde van mijn woning en dat verontrust mij. Tevens verbaast het mij dat de grondwaarde berekend wordt op basis van nieuwbouwwaarde, terwijl er sprake is van grond waar al bebouwing op staat.



Ik vermoed dat u meerdere bezwaarschriften zult krijgen en ter voorkoming van herhalingen wil ik daarom ook iets persoonlijks toevoegen.

Momenteel ben ik mantelzorger en heb daarom geen baan en daarmee geen inkomen. Als ik een uitkering aanvraag heb ik te maken met een sollicitatieplicht, waar ik op dit moment niet aan kan voldoen. Dit betekent dat ik op dit moment in teer op mijn vermogen. Gelukkig heb ik binnen de familie afspraken kunnen maken waardoor ik financieel enigszins ontlast word. Het zal u dan ook niet verbazen dat ik niet blij ben met het voorstel zoals dit nu op tafel ligt, simpelweg omdat de financiële consequenties voor mij grote gevolgen hebben. Daar waar het gaat om het verlenen van mantelzorg heb ik geen keuze; dat doe je gewoon. Gelukkig heb ik wel de keuze om bezwaar in te dienen tegen uw voorstel en daar maak ik bij deze dan ook gebruik van.

Als ik in zou gaan op uw voorstel en de grond zou kopen voor het door u vastgestelde bedrag (nu of in de toekomst), dan zal ik mijn hypotheek moeten verhogen met dit bedrag, maar ook met de daar nog boven opkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, oversluitkosten hypotheek). Doordat ik op dit moment geen inkomen heb, zal de bank niet gauw bereid zijn om mijn hypotheek te verhogen met dit bedrag. Gezien het feit dat ik niet weet hoe lang ik nog mantelzorger ben, wordt de onzekerheid voor mij nu, maar ook in de toekomst, daardoor alleen nog maar groter.

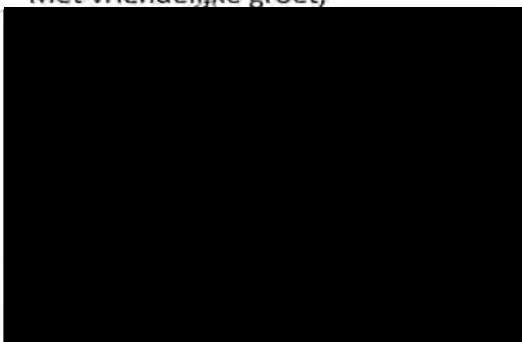
Het is niet mijn bedoeling om deze onzekerheid nu bij u neer te leggen, maar ik hoop wel dat u hier begrip voor wil hebben.

Doordat uw voorstel openbaar is gemaakt, is het voor mij ook niet meer mogelijk om mijn woning nog tegen een aanvaardbare prijs te verkopen; potentiële kopers zijn immers door u op de hoogte gesteld en zullen daardoor aansturen op een lagere prijs. Feitelijk hebt u zich daarmee gemengd in een zaak welke zich afspeelt tussen koper en verkoper. Daardoor is deze optie voor mij dus komen te vervallen.

Ik zou u daarom willen verzoeken om het door u gedane voorstel zodanig aan te passen dat dit als acceptabel, maar bovenal betaalbaar beschouwd kan worden. De gemeente Diemen heeft in het verleden gekozen voor een erfpachtstelsel met als doel om haar burgers een mogelijkheid te bieden om een eigen, betaalbare woning te kopen. Door de grond in erfpacht uit te geven, hebben uw voorgangers dit weten te realiseren. Uw voorstel staat hier nu haaks op.

De toenmalige bestuurders van Diemen hebben duidelijk oog gehad voor het sociale aspect en betaalbaar wonen. Het is daarom nu aan u om hun erfenis niet te beschamen.

Met vriendelijke groet,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 2:14:30 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bezwaar Herziening Erfpacht

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 12:44  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar Herziening Erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpacht  
Postbus 191  
1110AD Diemen

Geachte wethouder Scholten,

Ik ben een alleenstaande vrouw met een laag inkomen. Na een heftige scheiding ben ik in 2008 in Diemen komen wonen. Ik heb toentertijd bewust een woning gekocht die qua vaste lasten past bij mijn inkomen.

Nog altijd ben ik er zeer trots op dat het mij nu al 11 jaar lukt om financieel zelfstandig te zijn!

Uw voorstel wat betreft de herziening van het erfpachtstelsel zou voor mij grote gevolgen hebben: ik zal noodgedwongen mijn huis moeten verkopen omdat ik niet aan de door u voorgestelde financiële verplichtingen kan gaan voldoen.

(Na contact met mijn bank is mij dit duidelijk geworden).

Het standpunt van de gemeente Diemen dat iedereen in Diemen zou moeten kunnen wonen, dus óók ik met mijn lage inkomen, wordt door uw voorstel teniet gedaan.

Ik vind het voorstel, naast de voor mij zeer ingrijpende financiële en sociaal-emotionele kant, ook niet correct qua prijsbepaling. De berekening van de grondquote is te hoog en bij afkoop zal ik dubbel gaan betalen omdat de huidige canon doorloopt tot 2036.

Ik verzoek u om met een goede regeling voor het omzetten van de erfpacht te komen. Een regeling die betaalbaar is voor al uw burgers, ook die met een laag inkomen.

Hoogachtend,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 2:13:56 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: inspraak wijziging erfpacht

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 09:25  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** inspraak wijziging erfpacht

Geacht B&W van Diemen,

Enige maanden geleden werden wij bewoners van [REDACTED] zeer onaangenaam verrast door uw voorgenomen erfpacht-wijziging.

Op de informatie avond in de Omval was de motivatie totaal niet overtuigend. Het was een voornamelijk ingewikkeld technisch verhaal waar de marktwerking hoogtij vierde.

Geen enkel gevoel van burgerzin!

Ik onderteken dan ook van harte de petitie voor herziening.

Probeer u es in te leven in onze situatie:

- de canon gaat omhoog van €130 naar €2306; dat is **17 x zo hoog!**

Ondertekend,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 2:14:51 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bezwaar Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 14:01  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar Erfpachtstelsel

Diemen, 26 november 2019

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mijn ernstig zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen. ik heb nooit begrepen dat dit soort bedragen konden worden gevraagd met erfpacht, het is zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. dat is in strijd met de zorgplicht van de gemeente.

ik hoop dat u met een passende oplossing komt zodat wij niet in de financiële problemen belanden.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 2:14:19 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Herziening Erfpachtstelsel [REDACTED].pdf

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 11:24  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Geachte heer, mevrouw,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals het was gepresenteerd. De bezwaarbrief vindt u in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Diemen, 26-11-2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen

t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Postbus 191

1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat hebt ik een jaar geleden het appartement gekocht en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat ik "binnenkort" mogelijk een 8-voud van de huidige erfpachtcanon moet betalen. Omdat heb ik de hypotheek alleen maar een jaar geleden afgesloten, kan ik momenteel niet meer lenen. Het lijkt ook niet aantrekkelijk met het "oude" erfpachtcontract te blijven, want de afkoopsom elk jaar zal stijgen als de huisprijzen gaan omhoog. Ik kom door dit voorstel van de gemeente in een situatie van overkreditering terecht.

Ik ben het ook er niet eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vind het onredelijk dat in de berekening de prijs van nieuwbouwgrond is gebruikt, terwijl er staan al 56 jaar mijn appartement op en er is al 56 jaar canon betaald. Ook wat is de redenering van de gemeente om bij instappen nieuw voorstel of afkoop alsnog de canon tot 2036 te berekenen?

Omdat de situatie belangrijk is en er nog steeds veel onbeantwoorde vragen zijn, krijgen we ook niet voldoende tijd om te reageren en bezwaar te maken. Is er een specifieke reden voor deze haast?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:10:10 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: BEZWAAR T.a.v. herzien erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 22:10  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** BEZWAAR T.a.v. herzien erfpachtstelsel

Diemen, 26 november 2019

Geachte wethouder Scholten,

Ik wil graag bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Ik en mijn partner zijn beide werkzaam en hebben een zoon van 3 jaar en zijn woonachtig op [REDACTED]

Ik heb dit appartement ruim 9 jaar geleden gekocht en toen is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat er mogelijk in de toekomst 8 maal meer erfpachtcanon betaald moet worden. Ik ben hiervan erg geschrokken. Uw voorstel is voor ons ook niet reëel omdat het een grote aanslag is op ons besteedbaar inkomen. Er is een besluit genomen waar geen inspraak in is geweest door de mensen die moeten betalen en daar ben ik nu ook de dupe van als dit voorstel wordt doorgezet. Dit voorstel heeft een grote aanslag op ons besteedbaar inkomen. Hier is geen rekening mee gehouden. Daarnaast zijn wij van plan het appartement binnenkort te verkopen. Door deze maatregel zakt de waarde van mijn appartement. Het wordt door dit voorstel ook niet aantrekkelijk gemaakt om de woning te kopen vanwege de hoge kosten.

Ik verzoek u hierbij vriendelijk om het voorstel te herzien en met een reële oplossing te komen die voor mij en mijn gezin en eventuele toekomstige kopers haalbaar is en wel aantrekkelijk is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:10:00 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: t.a.v. Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 21:41  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Beste Mensen,

Hierbij mijn bezwaar

Met vriendelijke Groet,

[REDACTED]

Diemen 26-01-2019

Betreft: Bezwaar erfpacht voorstel

Beste wethouder Scholten,

*Ik wil een bezwaar indienen omdat ik me niet voor kan stellen dat uw berekening en daarmee ook uw voorstel klopt.*

*Waarom denk ik dat het voorstel nu niet correct is?*

1. *De grondwaarde bij conversie wordt niet prudent berekend.*

*In het voorstel wordt de grondwaarde via een residuele grondwaardemethode afgeleid uit de marktwaarde van het volle eigendom. Bovenop deze aldus berekende grondwaarde wordt de contante waarde van de huidige canon tot einde contract geteld. Dit is een dubbel telling en een niet prudente berekening van de grondwaarde. De huidige prijsafspraken tot einde looptijd dienen in beginsel gerespecteerd te worden, en indien er een prijsverschil is tussen de huidige canon en de vastgestelde canon voor conversie, dan dient de contante waarde van dit prijsverschil juist van de grondwaarde afgetrokken te worden. Juist in de eerste circa 15 jaar is de impact van een prijsverhoging in een contante waarde berekening het grootst.*

*Dit is een rekenfout die naar onze mening herstelt dient te worden.*

2. *De grondwaarde bij conversie wordt berekend op basis van de WOZ-waarde en de (jaarlijks residueel bepaalde) grondquotes uit het grondprijsbeleid voor nieuwbouwwoningen in de gemeente Diemen. Deze grondquotes zijn momenteel tussen de 36% en 41%. Deze grondquotes zijn voor bestaande erfpacht niet bruikbaar en niet ook niet marktconform:*

3. *Ik heb nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht., het is zo ingewikkeld en moeilijker te begrijpen dan een hypotheek, ik vraag me af of dat in strijd is met de zorgplicht van de gemeente.*

*Ik zou u willen vragen te onderzoeken of u ons net zo'n mooi voorstel kunt doen als Amsterdam het aan zijn erfpachters voorstelt*

*Graag zou ik ook zien dat u ingaat op de gesprekken met de werkgroep die ruim 300 erfpachters vertegenwoordigd. Ik zie daarin zowel voor de gemeente als voor iedere bewoner grote voordelen.*

Met vriendelijke Groet,





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:09:52 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** bezwaar herziening erfpachtstelsel.doc

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 19:02  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Betreft bezwaar tegen voorstel herziening erfpachtstelsel.

Brief, zie bijlage

--

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Diemen  
betreft Herziening Erfpachtstelsel**

**Diemen, 26 november 2019**

Geachte heer Scholten,

Bij deze willen wij bezwaar indienen, omdat wij ons ernstig zorgen maken over het erfpachtvoorstel zoals het College dat heeft gepresenteerd.

De hele situatie rond de erfpacht is voor ons geheel onverwacht. Bij de aankoop van de woning waren we er vanzelfsprekend van op de hoogte dat de woning op erfpachtgrond stond. Dat hebben we in onze berekening van de vaste lasten meegenomen; een bedrag van € 161,77 per jaar. Gezien onze leeftijd (59 en 61 jaar) hebben we de bank met moeite kunnen overtuigen ons een hypotheek te verschaffen om de aankoop mogelijk te maken. Een deel van de hypotheek moet ook versneld worden afgelost, namelijk voor het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

Daar bovenop komt nu opeens een ruwweg vertienvoudiging van de erfpacht.

Veel keuze anders dan daadwerkelijk over te gaan tot overstappen naar de afbetaling richting eeuwigdurende erfpacht lijken we niet te hebben.

Gaan we niet op het voorstel in, dan ontstaat er een zeer onzekere situatie na het verlopen van de huidige erfpachtcanon. Het huis wordt minder waard, de bank zal een versnelde aflossing van de hypotheek verlangen. Linksom of rechtsom, de vaste lasten zullen stijgen tot zorgwekkende hoogte.

Wij hebben ons samen met andere woningeigenaren op erfpachtgrond in Diemen laten voorlichten in VvE-verband. We kunnen niet de hele toelichting reproduceren, we hebben meer verstand van andere zaken, maar duidelijk werd ons wel, dat de wijze van berekening van de grondwaarde door de gemeente Diemen een te hoge afkoopsom oplevert.

In de gemeente Amsterdam krijgen de erfpachters een aanzienlijk gunstiger afkoopvoorstel.

Wij zijn erg verrast door de huidige situatie en hebben ons vooraf nooit gerealiseerd, dat dit kon gebeuren. Wij vragen het College derhalve om het huidige voorstel nog eens goed te willen bekijken, en om in goed overleg met de vertegenwoordigers van de eigenaren tot een acceptabel voorstel te komen, dat niet zo'n extreme stijging van de vaste lasten tot gevolg heeft.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:09:42 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Herziening erfpachtstelsel Diemen

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 18:56  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel Diemen

Beste wethouder Scholten,

Bij deze wil ik mijn bezwaar indienen tegen het erfpachtvoorstel dat is gepresenteerd. Dit heb ik middels de petitie te tekenen ook al gedaan, maar ik vindt het dermate belangrijk dat ik dit ook nog op deze manier doe.

In maart 2014 heb ik [REDACTED] een appartement gekocht. Bij het kopen van het appartement is mij duidelijk gemaakt dat deze gebouwd is op grond waar een erfpachtrecht van toepassing is. Hier zit een jaarlijkse erfpachtcanon aan vast, welke in 2036 zou worden herzien.

Bij het inloggen op de website van de gemeente ben ik geschrokken van het bedrag dat daar stond om de erfpacht af te kopen. Dit betrof meer dan €25.000.

Mij was duidelijk dat de erfpachtregeling herzien zou gaan worden. Het was mij alleen absoluut niet duidelijk dat met dit soort hoge bedragen zou gaan gebeuren. Als ik dit van tevoren had geweten, had ik de woning waarschijnlijk niet gekocht. Ik vraag mij dan ook af of ik überhaupt in het nieuwe voorstel mee kan gaan doen of dat ik genoodzaakt ben om mijn woning te gaan verkopen en elders een woning zal moeten gaan zoeken.

Via mijn ouders (wonende in Driemond, Amsterdam) heb ik begrepen dat de gemeente Amsterdam een hele andere regeling hanteert voor het afkopen van erfpacht.

Ik hoop dan ook dat u de regeling welke nu is gepresenteerd wilt herzien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:08:55 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** 2019-11-26\_051334.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 17:22  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** herziening erfpachtstelsel

T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
College van Burgermeesters en Wethouders  
van Diemen  
T.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 91  
1110 AD DIEMEN

[REDACTED]

[REDACTED]

[Outlook for Android](#) downloaden

College van Burgermeesters en Wethouders  
T.a.v. Herziening Erfpachtsstelsel  
Postbus 91  
1110 AD DIEMEN

**BEZWAARSCHRIFT**

Diemen, 25-11-2019,

Ondergetekende: [REDACTED]

Wonende : [REDACTED]

Tekent hierbij bezwaar aan tegen de aangekondigde herziening erfpachtstelsel.

**Gronden bezwaar**

Al een aantal jaren woon ik met veel plezier in mijn koopwoning in Diemen. Helaas heb ik vernomen dat het huidige erfpachtstelsel herzien gaat worden en dat niet alleen ik, maar ook velen anderen hierdoor in de problemen gaan komen. Ik woon alleen en dit betekent dat ik een alleenverdiener ben. Het is voor mij onmogelijk om de aangekondigde erfpacht financieel te kunnen bekostigen. Zoals het er nu naar uitziet, zal ik dan mijn koopwoning niet meer kunnen betalen en door deze wijziging zal ik mijn woning dan ook met verlies moeten gaan verkopen. In deze huidige tijd met een krappe woningmarkt betekent dit dat ik dan geen kant meer op kan, wat ik betreurt aangezien ik gewoon een werkende man ben en het me niet kan voorstellen dat de Gemeente Diemen deze weg willens en weten wilt voorzetten.

Ik hoop dat u uw standpunt, mede op basis van mijn bezwaar, in positieve zin zult wijzigen, zodat ik in Diemen kan blijven wonen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend  
[REDACTED]

[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:08:44 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: inspraak wijziging erfpacht

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 15:47  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** inspraak wijziging erfpacht

Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,

het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen  
t.a.v inspraak wijziging erfpacht,  
Postbus 191,  
1110 Diemen

Afzender: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Betreft: "inspraak Herziening Erpachtstelsel 2020"

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder onze bezwaren t.a.v. de herziening:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%!
4. De gemeenten Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?

Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,

Groet,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 8:10:22 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 november 2019 23:27  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Diemen, 26 November 2019

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan vrezen wij voor ons eigen en veel andere burens hun onderkomen omdat wij en vele anderen met ons dit bedrag niet zomaar op de bank hebben staan. Dit zal ernstige gevolgen hebben voor de financiële huishoudens.

Na nadere info te hebben gekregen en opgezocht te hebben vinden wij het voorstel ook niet helemaal correct en erg verontrustend en wel om onder andere de volgende redenen:

- bij de vroegere afkoop van de erfpacht loopt ook nog het oude canon van 2036 en dat die ook meegeteld wordt dat is heel vreemd en erg dubbelop wat veel geld kan schelen. Wat is de grond van dit? Met een nieuwe afkoop wordt het oude contract toch verbroken?
- de afkoop is waanzinnig hoog terwijl er al meer dan 55 naar erfpacht is betaald! Hoezo?
- de grondwaarde ook nog eens 2x de marktwaarde blijkt omdat er berekend is met nieuwbouwgrond en dat zijn wij helemaal niet! Ook niet helemaal eerlijk dus.
- het grondbedrijf diemen een hele hoge nieuwbouwgrond hanteert terwijl dit in Amsterdam zuid Oost en Betondorp beduidend lager ligt. En wij zitten hier tussenin, dus hoezo is dit bij ons zo hoog?!
- de gemeente gebruikt niet de peildatum van de WOZ waarde van toen de gemeenteraad daadwerkelijk besloot tot herziening van de erfpacht, maar die van veel later en hierdoor ook op zijn hoogtepunt was. Dat is lekker makkelijk kiezen zo voor de gemeente en extra cashen. Niet geheel eerlijk lijkt me.
- erfpachters uit Amsterdam hebben een mogelijkheid van het krijgen van een korting van 35% bij tijdige inschrijving in 2019, maar wij hebben dit niet meer in 2020... wat vervelend.
- en voor nu als laatste heeft U ruim de tijd: 5 jaar maar liefst nodig gehad en gebruikt om alles voor te bereiden en wij maar slechts 10 weken krijgen en dan al actie moeten ondernemen. Voor velen van ons is dit een ingewikkeld vraagstuk en U kunt niet verwachten van ons dit geheel te begrijpen en actie te kunnen ondernemen in dit tijdsbestek. Dit is natuurlijk ten volste oneerlijk. Ik denk dat U het hier wel mee eens bent, niet?

In ieder geval hopen wij hier snel een positief antwoord op te krijgen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, November 26, 2019 8:12:57 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar Erfpachtvoorstel, 25 november 2019.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 november 2019 18:04  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Geachte Wethouder Scholten,

middels dit schrijven, zie bijlage, wil ik bezwaar maken tegen het door u voorgestelde Erfpachtvoorstel.

Graag ontvang ik een bevestiging ter ontvangst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Het College van Burgemeester en Wethouders van Diemen  
t.a.v.; Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Diemen, 25 November 2019.

Betreft: Erfpachtstelsel

Geachte Wethouder Scholten,

Hierbij wil ik bezwaar indienen tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Ik ben sinds 2 jaar eigenaar van het appartement en ben toen niet op de hoogte gesteld van de aankomende voorstellen, waar de gemeente Diemen al 4 jaar mee bezig is en waar ik / wij nu zo kort tijd hebben om tegen te reageren.

Uw voorstel zal mij dan ook in een zeer ernstig financieel pakket brengen, ik ben nl. alleen staande moeder met een minimum inkomen.

Mijn hypotheek verstrekker zal mij ook geen aanvullende hypotheek verstrekken voor het door u voorgestelde afkoop som.

Mijn tweede bezwaar is de door u gehanteerde rekenmodule, alle cijfers wijzen 1 kant op alsof er een offerte dicht geschreven diende te worden en zijn absoluut niet vergelijkbaar met rekenmethodes welke door andere gemeentes worden gehanteerd.

Met vriendelijke groet,

A black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 10:06:33 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bezwaarschrift t.a.v. de herziening van het erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** [REDACTED]\_27112019\_081709.pdf


---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 09:37  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift t.a.v. de herziening van het erfpachtstelsel

Goedemorgen,

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen de herziening van het erfpachtstelsel.  
Zie bijgevoegde bijlage.

Diemen 27-11-2019



Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Betreft: bezwaarschrift

Geachte heer/mevrouw,

Ik teken bezwaar aan tegen de herziening van het erfpachtstelsel.

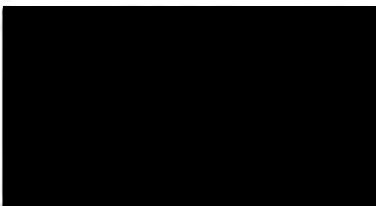
Ik ben het niet eens met de beslissing op grond van de onderstaande punten:

- Ik ben van plan om mijn appartement te verkopen en door deze maatregel zakt de prijs van mijn appartement enorm. De koper zal de afkoop in mindering brengen waardoor ik voor de kosten zal gaan opdraaien terwijl ik er niet meer zal wonen.
- Ik ben het niet mee eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vind het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gebruikt voor de berekening. Mijn appartement is 60 jaar geleden gebouwd waardoor dus al 60 jaar canon is betaald.
- Waarom wordt in Betondorp, Amsterdam en Amsterdam Zuidoost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?

Ik vind dat de beslissing moet zijn dat er een ander voorstel moet komen voor de herziening erfpachtstelsel met lagere afkoopsommen en dat men rekening moet houden dat er al 60 jaar canon is betaald.

Tevens wil ik in aanmerking komen voor vergoeding van kosten die ik voor de bezwaarprocedure maak.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.





Aan College van Burgermeester en Wethouders,  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1111 ZB Diemen

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	26 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze grondzaken
Zknr:	

Diemen 25 november 2019,

Geachte heer Scholten,

Met deze brief wil ik graag bezwaar indienen tegen het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Het is een PVDA-wethouder onwaardig.

Het voorstel veroorzaakt een zeer grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen. In 2018 heb ik een appartement [REDACTED] aangekocht. Met behulp van mijn ouders is dat gelukt.

Het zijn oude appartementen wat ook veel onderhoud vergt. Met mijn huidige salaris is het mogelijk om alle kosten te voldoen. Een verhoging van de service kosten omdat de erfpacht wordt gewijzigd is voor mij niet meer op te brengen. Een tweede hypotheek af te sluiten om de erfpacht af te kopen is ook niet mogelijk. Ik zit al aan het maximumbedrag wat ik kan lenen.

Ook al verkoop ik mijn appartement denk ik dat voor veel startende woningkopers zelfs deze appartementen niet meer te betalen zijn. Niet alleen moet je een hypotheek af sluiten voor de aankoop van het huis, maar ook moet deze hypotheek nog een verhoogd worden met een hypotheek om de erfpacht af te kopen. Ik hoop zelfs dat als ik mijn appartement verkoop er genoeg overblijft om de hypotheek af te lossen. Nieuwe woonruimte is ook niet zomaar te vinden. Dus moet ik (of ik wil of niet) weer thuis gaan wonen bij mijn ouders.

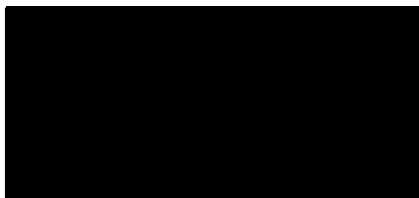
U begrijpt dat uw voorstel mij in grote problemen brengt.

Maar mij niet alleen. Op [REDACTED] wonen nou niet de draagkrachtigste mensen. Velen wonen er al jaren en genieten van hun pensioen of zijn startende woningkopers. Heeft u daar wel rekening mee gehouden met uw voorstel.

De Gemeente Diemen heeft altijd goed voor haar inwoners gezorgd. Maar waar is nu het gezonde verstand. Ik dacht altijd dat ik op de overheid kon vertrouwen. Dit vertrouwen wordt met dit voorstel ernstig beschaamd. Ik heb nooit kunnen bedenken dat de Gemeente mij met zulke financiële problemen zou kunnen opzadelen.

Ik verzoek u nogmaals om uw voorstel te herzien. De Gemeente Diemen wil van het erfpachtstelsel af. Er moet toch een betere oplossing voor de bewoners te bedenken zijn. Regel het met de VVE zodat de service kosten (die nu al € 190,00 p.m. zijn) met een klein bedrag kan worden verhoogd. Als dat niet mogelijk is zet u de bewoners van [REDACTED] Julianaplantsöen op straat (u laat ze eigenlijk in de kou staan).

Met vriendelijke groeten maar met een huilend hart,



aan College van Burgermeester en Wethouders  
E.g.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191

1110 ADD Damen

RECEPTIE  
26 NOV 2019





Aan College van Burgermeester en Wethouders,  
 t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
 D.J. Den Hartoglaan 1  
 1111 ZB Diemen

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	26 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze grondzaken.
Zknr:	

Diemen 25 november 2019,

Geachte heer Scholten,

Geschokt hebben wij kennisgenomen van het voorstel van Burgermeester en Wethouders van de Gemeente Diemen aan de Gemeenteraad van Diemen om in te stemmen met een herzien erfpachtstelsel.

Wij willen graag gebruik maken om bezwaar aan te tekenen tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel omdat wij het onbillijk en onredelijk vindt.

Als het voorstel niet aangepast wordt dan heeft dat financieel ernstige consequenties voor ons.

Wij hebben ons appartement in 1985 gekocht [redacted]. Het gebouw is in 1960 gebouwd. Wij hebben jarenlang hard gewerkt om onze hypotheeklasten af te lossen en nu wij met pensioen gaan hebben wij erop gerekend geen hoge kosten meer kwijt te zijn aan woonkosten. Wij hebben met ons pensioen hier rekening mee gehouden.

Uw voorstel veroorzaakt een grote aanslag op ons besteedbaar inkomen (pensioen). Tot 2036 staat de erfpacht vast maar daarna komen wij ernstig in de problemen. De erfpacht wordt dan zo extreem hoog dat dit voor ons niet meer op te brengen is.

Het Julianaplantsoen is een oud gedeelte in Diemen. In de appartementen wonen vooral oudere personen of startende woningbezitters. Niet de personen die over veel geld beschikken. Sommige hebben met moeite het appartement kunnen kopen. Gezamenlijk problemen wij de appartementen zo goed moeilijk te onderhouden. (Wat ons ook goed lukt). Maar wat nu wordt voorgesteld is een stap te ver.

Wat ons vooral stoort is dat u als PvdA man altijd opkomt voor de "kleine" man. Wij voelen ons echt door u in de steek gelaten.

Daarnaast toont de Gemeente zich een onbetrouwbare partij. Wij mogen ervan uit gaan dat de Gemeente zich vooral voor haar inwoners inzet. Nu lijkt het wel dat de Gemeente alleen een commercieel doel na streeft. Bij de aankoop van ons appartement hebben wij nooit kunnen voorstellen dat de bedragen zo gigantisch zouden kunnen stijgen... Dat is ook nooit aangegeven.

Ons VvE bestaat uit 40 eigenaren. Alle 40 moeten het eens zijn om de grond te kopen. Dat is een utopie. Er zijn maar weinig eigenaren die dit extreem bedrag kunnen ophoesten.

Ik begrijp dat de Gemeente Diemen van het erfpachtstelsel af wil. Maar er zijn nog maar zo weinig inwoners die hier verplicht gebruik van maken. Ik zou u willen verzoeken om met dit alles rekening te houden en met een billijk voorstel te komen.

Wij wonen al haast 35 jaar met veel plezier [redacted] en willen dat graag blijven doen. Daarom nogmaals ons verzoek. Laat de inwoners [redacted] niet in de steek.

Met vriendelijke groeten

[redacted signature block]

Aan College van Burgermeester en Wethouders  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

RECEPTIE 26 NOV 2000



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	26 NOV. 2019
Ztype:	Zienwijk grondzaken
Zknr:	

Diemen 25 november 2018

Bezwaar tegen het plan waarop de erfpacht herzien gaat worden

Beste wethouder Scholten,

Bij deze dien ik een bezwaar in over de herziening erfpacht die u tijdens de voorlichting avond kenbaar heeft gemaakt.

Twee jaar geleden ben ik in de gelegenheid gekomen om een appartement (40m2)   te kopen.

Ik ben alleenstaand en automonteur en nadien is de huizenmarkt geëxplodeerd. Wat ben ik een geluksvogel, dat ik in mijn geboorteplaats kan blijf wonen.

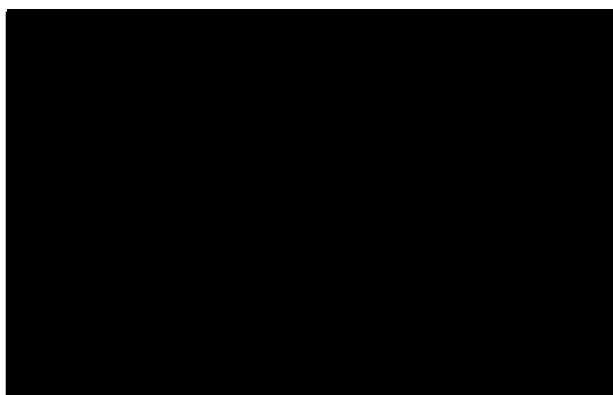
Maar de erfpacht herziening was wel een verrassende en onverwachtse actie die de gemeente Diemen naar wat ik begreep na 4 jaar geleden nu (naar voorbeeld van Amsterdam) uit de koelkast haalde met een veel hogere WOZ waarde.

Dit met het doel duidelijkheid in de erfpacht te brengen en het e.e.a. aan infra te bekostigen binnen de gemeente; dus voor de inwoners een sigaar uit eigen doos.

Uiteindelijk betekent dit voor mij en ook vele andere extra lenen vanwege de verhoging van het af te lossen maandbedrag. Dus ook extra onkosten ( hypotheek makelaar, notaris) en een hogere aflossing voor mij zo een 250 euro per maand.

In de slogan van de gemeente dat iedereen in Diemen moet kunnen wonen is dit blijkbaar bedoeld voor personen boven een bepaald inkomen, want met mij krijgen ook andere lotgenoten sterk de indruk dat het de bedoeling is dat wij ons huis nu aan hen moeten gaan verkopen.

U begrijpt dat ik teleurgesteld ben en mijn vertrouwen in de gemeentepolitiek niet tot stemmen zal leiden met een bestuur dat geen sociaal maar alleen economisch beleid voert.



College van bestuur en  
wethouders van Drenthe

RECEPT  
6107 APR 2019

t.o.v. Herziening opdracht

Het college van burgemeester en wethouders  
t.a.v. herziening Erfpachtstelsel  
Diemen

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	25 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze grondzaken
Zknr:	



RECEPTIE 25 NOV 2019



Diemen, 24 november 2019

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel en wel om de volgende redenen:

- 1 Er wordt vergeleken met de huidige situatie onmatig veel geld gevraagd voor de afkoop.
- 2 In het voorstel wordt nergens duidelijk waar al dat geld voor nodig is. Waarom wordt voor een deel van de bevolking van Diemen het wonen in deze gemeente zo duur of zelfs onmogelijk?
- 3 De waarde van onze appartementen zal flink dalen bij verkoop in vergelijking met andere.
- 4 Waarom heeft u uw plannen van 2015 tot 2019 kunnen voorbereiden en dat wij 10(!) weken de tijd krijgen om deze ingewikkelde kwestie te overgronden en een beslissing te nemen. Ik beschouw dat als onbehoorlijk bestuur.
- 5 Waarom moet ik als ik de afkoop som heb betaald, gewoon de huidige bestaande erfpachtsom daarbovenop blijven betalen tot de jaren 2030-'36?
- 6 Waarom is er geen behoorlijke samen sprake geweest om een behoorlijk draagvlak voor de erfpachtkwestie te scheppen?

Ik verzocht u derhalve uw huidige voorstel met zijn absurd hoge afkoopsommen in te breken en met een betere en eerlijker voorstel te komen

Hoogachtend,

P. Huis

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 1:49:43 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Bezwaarschrift hoogte voorgestelde erfpacht

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 13:21  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift hoogte voorgestelde erfpacht

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Aan**

Het college van B en W van de gemeente Diemen

Afdeling Bezwaar en beroep

[info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl)

Diemen, 27-11-2019

Onderwerp: Bezwaarschrift hoogte voorgestelde erfpacht

Geachte heer, mevrouw,

Ik teken bezwaar aan tegen de voorgestelde bedragen die gevraagd worden voor de jaarlijkse erfpacht cq de afkoop van de erfpacht voor mijn woning (geldende vanaf 2033).

Allereerst hulde voor het initiatief om het erfpachtstelsel te wijzigen. Het omzetten van een aflopende erfpacht naar een eeuwigdurend systeem haalt veel onrust weg en zorgt weer voor een verkoopbare woning. Nu begrijp ik ook dat deze omzetting met een prijs komt en dat er ergens een commerciële waarde aan de grond moet worden toegekend. Het bezwaar gaat daarom ook enkel en alleen over de

hoogte van de vastgestelde erfpachtbedragen, zowel de jaarlijkse erfpacht als de eeuwig durende afkoop.

Voor mijn persoonlijke situatie betekent het met name dat investeringen om de woning te verduurzamen uitgesteld gaan worden. Rond de tijd dat het nieuwe erfpachtstelsel gaat gelden is de verwachting dat ook de bestaande woningvoorraad flink verduurzaamd moet worden. Dit zal voor de jaren '60 woningen een grote investering gaan vergen. U begrijpt dat een voorgestelde verhoging van de erfpacht behoorlijk op het budget gaat drukken. Zeker ook gezien dat de woningen waar de erfpachtverhoging voor geldt gezien kunnen worden als "sociale" koop en daarom ook bereikbaar moeten blijven voor mensen met een modaal salaris. Deze groep mensen verdient veelal net iets te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een modale koopwoning.

Ik heb de gemeente Diemen altijd ervaren als een sociale gemeente met een oog voor duurzaamheid en ik hoop daarom dat u begrip heeft voor mijn bezwaar.

Hoogachtend,

██████████

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 3:23:42 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze door derde beleid grondzaken FW: Betreft: inspraak Herziening Erfpachtsdeel 2020  
**Bijlage(n):** Document3.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 14:24  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Betreft: inspraak Herziening Erfpachtsdeel 2020

Geachte Burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,  
In de bijlage onze bezwaren,

[REDACTED]



Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder onze bezwaren t.a.v. de herziening:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%! Dhr Scholten zegt dat hij er is voor alle burgers van Diemen, dat blijkt niet uit het percentage wat de gemeente berekend om de waarde vast te stellen wij vinden een percentage van 39% een strop om onze nek.
4. De gemeenten Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde) ook dit is een strop om onze nek.
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?
7. Onze burens hebben in het begin de keuze gehad om tegen een laag tarief de grond te kopen destijds voor 22.000 gulden. Wij hebben nooit die keuze voorgelegd gehad.
8. In deze 75 jaar is er meer dan 20.000 gulden(€10.000) betaald voor de grond/ erfpacht en dat is meer dan wat er 75 jaar geleden voor de grond is betaald.
9. Wij hebben altijd onze WOZ-betaald naar waarde voor huis plus grond, want er was volgens de gemeente geen verschil tussen de waarde van huizen met of zonder erfpachtgrond, en nu moeten wij ineens ca 40.000 euro extra betalen, dus is mijn huis ineens ca 40.000 euro minder waard?

Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,

[Redacted signature]

[Redacted name]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 4:03:30 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - beleid grondzaken FW: Persoonlijk bezwaar Erfpacht voorstel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 15:35  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Persoonlijk bezwaar Erfpacht voorstel  
**Urgentie:** Hoog

Edelachtbare heer Scholten,

Hierbij dienen wij bezwaar in tegen het Erfpachtvoorstel. Wij maken ons ernstige zorgen over Uw voorstel zoals U deze heeft gepresenteerd.

Indien dit voorstel niet aangepast wordt dan weten wij niet meer hoe wij deze absurd hoge bedragen moeten gaan betalen.

Tevens zijn wij bang dat hierdoor de waarde van de appartementen zullen gaan dalen.

Het voorstel vinden wij niet correct omdat de afkoop zo hoog is, terwijl er al meer dan 55 jaar erfpacht is betaald. Ook vinden wij het niet correct omdat de grondwaarde twee keer de marktwaarde is voor erfpachters, maar dat er berekend wordt met grond van nieuwbouw, wat hier niet het geval is.

Het is vreemd dat de buurtstaatquote/nieuwbouwgrondprijs in Diemen veel hoger ligt als bijvoorbeeld Amsterdam Zuid-Oost en Betondorp waar Diemen tussen ligt.

Ook is het vreemd dat de Gemeente Diemen niet de WOZ-waarde gebruikt van 1 januari 2015 toen er werd besloten tot herziening.

De Amsterdamse erfpachters krijgen de mogelijkheid voor een korting van 35% bij tijdige inschrijving. Waarom de erfpachters van de Gemeente Diemen niet?

En hoe kan het dat de Gemeente Diemen is hier al 5 jaar mee bezig terwijl de erfpachters nauwelijks de tijd krijgen om hierop te reageren.

Wij hopen dat er serieus gekeken wordt naar deze situatie en dat U met een beter en redelijker voorstel komt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

Huiseigenaren van

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 4:03:53 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze - beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 15:38  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Diemen, 27 november 2019

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat de bedragen extreem hoog zijn en voor de normale burger niet te dragen zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 4:36:32 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze door derde - beh. beleid grondzaken FW: Erfpacht  
**Bijlage(n):** Erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 16:33  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** FW: Erfpacht

Betreft herziening Erfpachtstelsel

Verzonden document op 27-11-2019

t.a.v. College en wethouders

---

Aan [info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl) t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Geacht College,

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde Erfpachtvoorstel.

1. Wij, als erfpachters en betrokkenen zouden slechts 10 weken de tijd krijgen om zowel onderling als met de Gemeente over het voorstel te onderhandelen.

2. De Gemeente Diemen heeft binnen de voorbereidingstijd tussen 2014 en 2019 gekozen voor de peildatum 01-01-2019 en dat is tevens het jaar met de hoogst mogelijke WOZ-waarde.

Voor de Gemeente snijdt het mes nu aan twee kanten, te weten het kunnen heffen van de hoogst mogelijke Gemeentelijke belastingen die gekoppeld zijn aan de WOZ-waarde en het gebruiken van deze WOZ-waarde in het rekenmodel.

3. In het model is niet uitgegaan van de werkelijke waarde van de grond zoals die gold vlak voor de bebouwing rond 1965 [REDACTED]. Gekozen is voor de Nieuwbouwgrondprijs van woningen zoals recent gebouwd op locatie De Sniep.

Hoe is dit te verantwoorden?

Ter vergelijking.

Als ik een oud huis huur en de eigenaar biedt dit aan mij, de bewoner, te koop aan dan is de prijs heel veel lager vanwege de bewoning, dan dat ik zelf besluit te verhuizen en de eigenaar een leeg pand ter beschikking krijgt en daar een bewoner of kopen in kan laten wonen.

De grond [REDACTED] is geen nieuwbouwgrond maar net zoals de bewoonde woning "oude" grond met een daarbij behorende dagprijs die veel lager zou moeten liggen vanwege dit gegeven.

Het zou van gebrek aan respect voor de burger getuigen indien de Gemeente dit huidige voorstel in ongewijzigde vorm en in snel tempo, te weten in de maand december van 2019, zou aannemen.

Wij hebben nu al onnodige schade opgelopen, want de publiciteit rond de afkoop erfpachtcanon heeft onze appartementen al flink in prijs laten dalen (tussen de 23.000,- en 48.000,- Euro en dat terwijl ons contract pas in 2036 gaat aflopen).

Ten slotte verzoek ik u in het kader van de zorgplicht van de Gemeente dit voorstel in de huidige vorm niet door te voeren, maar voldoende tijd te nemen en met de kennis van nu tot een nieuwe versie te komen.

Getekend:

[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 4:05:18 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze - beleid grondzaken FW: inspraak Herziening Erfpachtstelsel 2020

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 16:04  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** inspraak Herziening Erfpachtstelsel 2020

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder de punten waarop wij bezwaar willen maken:

1. In de door de Gemeente Diemen gehanteerde berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs geldend voor nieuwbouw, terwijl ons huis uit 1958 is.
2. De grondwaarde waarmee wordt gerekend is twee maal de huidige marktwaarde van de grond.
3. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbougrondprijs, terwijl er in Amsterdam gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert 39% (!).
4. De gemeente Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019. Ons advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. Bovendien, de Gemeente Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde.
5. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet.

Uw voorgenomen herziening zal een flinke lastenverzwaring betekenen voor de getroffen Diemenaren.

Een verzwaring van lasten die, gezien de bovengenoemde punten, ook niet door de burgers voorzien hadden kunnen worden.

Ik verzoek u een sociaal beleid te hanteren en u als een betrouwbare overheid te gedragen. U kan zich daarbij te spiegelen aan het beleid van de Gemeente Amsterdam.

Aanvullend zou u, als u als gemeente creatief en groen denkt, ook kunnen denken aan een soort duurzaamheidsaftrek over de erfpacht.

Investerings in bijvoorbeeld woningisolatie, zonnepanelen en warmtepompen zou u deels aftrekbaar kunnen maken van de erfpacht.

Zo kan u van de nood ook een deugd maken!

Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, November 27, 2019 4:04:35 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze - beleid grondzaken FW: Bezwaar herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 16:04  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar herziening erfpachtstelsel

Geachte heer Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat nu heeft gepresenteerd. Ook als ik niet meedoe met het nieuwe erfpachtvoorstel heeft de nieuwe regeling grote consequenties omdat dit per direct een forse waardevermindering van mijn woning tot gevolg zal hebben. Begrijpelijk dat u als gemeente mee wil profiteren met de gestegen onroerendgoedprijzen. Jammer dat u dit doet ten koste van de bewoners van de erfpachtpanden zonder rekening te houden met het feit dat de huizenprijzen in de Randstad overal fors gestegen zijn. Dit betekent dat u de woningmarkt voor veel bewoners feitelijk op slot zet. Daarnaast zullen veel bewoners op de contractvervaldatum (in mijn geval juni 2036) gedwongen zijn om naar elders te vertrekken. Hoe dat voor mijzelf gaat uitwerken kan ik nu nog niet overzien.

Verder vind ik het voorstel niet correct omdat de gemeente duidelijk zwaarder aanzet dan in vergelijkbare erfpachtsituaties in Amsterdam door als WOZ-peildatum 1 jan. 2019 te hanteren en niet 1 jan. 2015, uit te gaan van een duidelijk hogere buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs van 39 % en geen korting te geven op mensen die toch besluiten om op korte termijn over te gaan op het nieuwe systeem. Ook heb ik bezwaar tegen de korte inspraaktermijn en gebrekkige communicatie vanuit de gemeente, zeker als deze afgezet wordt tegen de complexiteit van deze zaak en de gevolgen die het heeft voor de bewoners.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 12:28:44 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 11:54  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening Erfpachtstelsel

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat deze bizarre bedragen voor mij onbetaalbaar zijn. Ik ben een 1-persons huishouden en zo een enorme verhoging kan ik niet zomaar dragen. Daarbij wordt verkopen van mijn huis hierdoor ook een behoorlijke lastige opgave, waardoor ik vast kom te zitten.

Ik begrijp niet dat deze bedragen gevraagd kunnen worden voor erfpacht, het is zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. Dat is in strijd met de zorgplicht van de gemeente. Het verbaast mij dat dit zonder enig overleg zomaar kan.

Ik hoop dat u hier naar gaat kijken en met een beter voorstel kan komen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 9:06:32 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: t.a.v. Herziening erfpachtstelsel | Bezwaar erfpachtvoorstel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 22:31  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening erfpachtstelsel | Bezwaar erfpachtvoorstel

Diemen 27 november 2019

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Ik vrees dat het voor mij financieel niet haalbaar is om bovenop mijn huidige hypotheek nog eens 23.000 euro te lenen voor het afkopen van de erfpacht. In 2036 loop ik het risico dat mijn hypotheek wordt herzien. In 2036 ben ik 63 jaar. Ik ben een alleenstaande vrouw en heb mijn appartement [REDACTED] [REDACTED] drie jaar geleden gekocht met de hoop hier oud te worden. Zoals de statistieken nu uitwijzen zijn de baankansen in mijn werkveld voor 55 plussers nihil. In de jaren voor mijn pensioen zal ik daardoor minder inkomen hebben. Door de combinatie van een lager inkomen en hogere (erfpacht)kosten zal mijn hypotheekverstrekker mijn hypotheek afwijzen. Ik zal hierdoor op straat belanden. Dit staan niet in lijn met de zorgplicht die de gemeente Diemen heeft.

Ik verwacht van de gemeente Diemen dat het zijn zorgplicht naar mij als bewoner van de gemeente nakomt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 9:01:45 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: bezwaarschrift erfpacht  
**Bijlage(n):** bezwaarschrift erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 22:27  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaarschrift erfpacht

Geachte lezer,

Bij deze mijn bezwaarschrift voor de herziening erfpacht [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Diemen, 27-11-2019

Geachte wethouder Scholten,

Graag wil ik langs deze weg bezwaar maken tegen de gepresenteerde plannen van herzien van de erfpacht [REDACTED] te Diemen.

Na een lastige scheiding heb ik mijn woning [REDACTED] verkocht om samen met de kids, 9 en 11 jaar oud een nieuwe start te kunnen maken. Op 27 mei heb ik de sleutel gekregen van de woning [REDACTED]. Het zoeken naar een betaalbare woning via de gangbare weg was uitgesloten omdat ik per maand 100 euro teveel verdien om in aanmerking te komen voor een huurwoning, dus toen ik dit net aan kon kopen, met de gehele overwaarde van de verkoop [REDACTED] er te hebben ingestoken, was ik erg blij. Helaas was deze blijdschap snel voorbij toen u de plannen presenteerde. Laat ik er geen doekjes om winden, iedereen die hier woont kan dit net aan betalen of is gescheiden, als we allemaal een keus hadden, woonde we liever allemaal in een rijtjeshuis in de Sniep, maar dat is voor deze doelgroep uitgesloten. Het verbaasd me daarom nog meer dat u, als vertegenwoordiger van dit plan, deze doelgroep zo wilt uitknijpen. U presenteert het als een geweldige kans, maar sorry, ik heb een goede baan, ben moeder van 2 geweldige kinderen, die beide geboren zijn in Diemen, maar kan nu geen 24500 euro betalen. Ook is bij het afsluiten van de hypotheek hier geen rekening mee gehouden. U gaat uit van de grondprijs van nieuwbouw projecten, dit is niet realistisch lijkt me. Ik woon op de vierde verdieping, dus wat is dan eigen grond? Ook zakt de waarde van mijn appartement bij een eventuele verkoop, het voelt als een zwaard wat boven mijn hoofd hangt, alsof we extra gestraft worden, omdat we of net te weinig verdienen of door andere omstandigheden in een appartement wonen. Begrijp me niet verkeerd meneer Scholten, ondanks alles, ben ik zeer tevreden met mijn huis, maar ik kan het allemaal net aan rond maken einde van de maand en dan komt u met deze 'prachtige' plannen en heb ik daar weer zorgen om.

Het wonen in Diemen, de plek waar ik al vele jaren woon, mijn kinderen geboren zijn en op school zitten worden door dit soort plannen onbetaalbaar en aangezien er ook geen huurwoningen zijn, wat moeten we dan? Diemen wordt straks alleen betaalbaar voor de bakfietsen generatie uit Amsterdam Zuid. U en de burgemeester hebben het enerzijds over zorgplicht voor elkaar, zorgen voor een fijne woonplek, maar u laat mij gevoelsmatig in de kou staan. In onze buurgemeente Amsterdam hebben ze geluisterd naar de bewoners, ik verwacht van u en de gemeente, dat ze mij en mijn mede burens, serieus nemen, lief hebben en de plannen nogmaals gaan doornemen.

Ik snap niet dat er geen andere oplossing is, die mij en de andere bewoners echt in staat stelt eigenaar te worden, bijvoorbeeld door te gaan sparen, ieder jaar een bedrag te kunnen inleggen, om zo tot het eventueel vastgestelde bedrag komen, zo maak je het interessant voor iedereen. Ook kan er dan bij een eventuele verkoop geëist worden dat het restant door de nieuwe bewoners betaald wordt, zo dat u ook geen risico loopt, er zijn altijd meer mogelijkheden die vriendelijker zijn en meer uitstralen als het goed voorhebben met je inwoners in plaats van er aan willen verdienen en uitknijpen, want zo komt het nu over.

Bedankt voor het lezen van mijn bezwaar en persoonlijk verhaal, vergeet niet, dat wij ook alle mensen zijn met verhalen en geen nummers en/of melkkoe voor de kas.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>

**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:57:25 AM

**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>

**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 27 november 2019 22:23

Aan: Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>

Onderwerp: [REDACTED]

Beste wethouder Scholten,

we are writing to you about the changes in erfpacht Diemen and would like to make a personal objection because we are very concerned about the lease proposal as you have presented it. If this is not adjusted we're not sure if we're going to be able to keep our recently bought apartment.

We love Diemen, our son [REDACTED] was born here 2 years ago, just street away from where we live now, and we would like to enjoy it with our Diemen neighbours for a long time. That's why we've decided 18 months ago to go under the weight of mortgage and buy the apartment [REDACTED]

Unfortunately, now with the suggested lease changes we are quite worried how the future looks for us, especially in Diemen. We are a young family and we are doing our best to keep up with the constantly rising costs of living and paying 8 times more for erfpacht would be another huge shock. We were never informed and therefore never prepared for a possibility that erfpacht could reach these amounts and the available information was not helpful unfortunately neither. Even trying to sell our apartment with the new amounts would be an issue since the price would drop enormously and that of course brings other consequences. In the end, we're left with so little time to try to handle the matter.

I sincerely hope we can come to an agreement on mutual satisfaction.

I apologise for writing this letter in English, ik spreek een beetje Nederlands, maar ik ben bereid om te leren en ik zal het doen.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:54:08 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfachtstelsel!!!  
[REDACTED]

Registreren op moeder [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 21:55  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfachtstelsel!!! [REDACTED]

Diemen, 27 November 2019 ,

Beste wethouder Scholten,

Mijn moeder [REDACTED] heeft helaas geen computer op dit moment dus schrijf ik de dochter [REDACTED] voor ons beiden! Mijn moeder en ik wonen hier met veel plezier al jaren tegenover elkaar, [REDACTED] mijn moeder, dochter en kleindochter [REDACTED]. Wij maken ons ernstig zorgen over deze situatie. Wij willen beiden een bezwaar indienen omdat wij ons ernstige zorgen maken over het erfachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan zullen mijn moeder en ik hier veel financiële gevolgen van krijgen. Mijn moeder leeft van een pensioen en ik ben alleenstaande moeder met een dochter van 4 jaar oud en probeer keihard te vechten om rond te komen ik zie het niet zitten om mijn vaste lasten te verhogen met 100 euro per maand of het bij elkaar te sparen van 23.000 euro. Het baart ons beiden veel zorgen.

Amsterdam krijgt een mooi voorstel waarom Diemen dan niet??? Het is allemaal zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd wij hebben nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfacht!!

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopelijk kunt u ons helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:42:23 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening Erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 21:14  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening Erfpachtstelsel

Aan:

De Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad Diemen  
t.a.v. Wethouder Scholten  
D.J. Den Hartoglaan 1  
1111 ZB Diemen

Diemen, 27 november 2019

Betreft: Inspraak met betrekking tot Herzieningsvoorstel Erfpachtstelsel Diemen m.i.v. 2020.

Hierbij protesteer ik als bewoner [REDACTED] tegen het Voorstel tot herziening van het huidige Erfpachtstelsel van de Gemeente Diemen.

Mijn bezwaren hebben vooral betrekking op de manier waarop u de erfpachtcanon berekent. Daarnaast ben ik het niet eens met de peildatum van de WOZ-waarde die u als uitgangspunt hanteert.

Om met eerstgenoemde te beginnen, de berekeningswijze. U gebruikt daarbij een grondquote van 39% voor nieuwbouw. Dit is niet alleen zeer ongunstig voor de bewoners, maar feitelijk onjuist, want het gaat hier immers om bestaande bouw. De bewoners [REDACTED] hebben gemiddeld weinig te besteden en financieel vaak geen mogelijkheden te verhuizen. Ik vind het onterecht dat wij als bewoners worden aangeslagen aan de hand van deze berekeningswijze, omdat de canons bijna 700% hoger uitvallen dan de huidige. Dat is sociaal onacceptabel.

Het tweede bezwaarpunt, de peildatum WOZ-waarde per 1 januari 2018. Gemeente Diemen heeft al in 2014 aangevangen met het scheppen van duidelijkheid omtrent de aflopende erfpacht in 2036. Ik wil dan ook dat zij dat jaar (01-01-2014) als peildatum voor de WOZ-waarde neemt.

Tot slot: in het Coalitieakkoord van 2018 stelt u: "De gemeente Diemen zal zich opstellen als een *Sociaal* Diemen, waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven". De door u berekende grondprijzen passen totaal niet in die belofte. Ik hoop dan ook dat u mijn beide bezwaren zult honoreren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:52:23 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel!!!  
[REDACTED]

Registreren van dochter [REDACTED]

**Moeder krijgt ander zaaknummer. ( 2 verschillende adressen)..**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 21:55  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel!!! [REDACTED]

Diemen, 27 November 2019 ,

Beste wethouder Scholten,

Mijn moeder [REDACTED] heeft helaas geen computer op dit moment dus schrijf ik de dochter [REDACTED] voor ons beiden! Mijn moeder en ik wonen hier met veel plezier al jaren tegenover elkaar, [REDACTED] mijn moeder, dochter en kleindochter [REDACTED]. Wij maken ons ernstig zorgen over deze situatie. Wij willen beiden een bezwaar indienen omdat wij ons ernstige zorgen maken over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan zullen mijn moeder en ik hier veel financiële gevolgen van krijgen. Mijn moeder leeft van een pensioen en ik ben alleenstaande moeder met een dochter van 4 jaar oud en probeer keihard te vechten om rond te komen ik zie het niet zitten om mijn vaste lasten te verhogen met 100 euro per maand of het bij elkaar te sparen van 23.000 euro. Het baart ons beiden veel zorgen.

Amsterdam krijgt een mooi voorstel waarom Diemen dan niet??? Het is allemaal zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd wij hebben nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht!!

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopelijk kunt u ons helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:44:06 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Bezwaarschrift herziening erfpachtstelsel.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 21:45  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaarschrift herziening erfpachtstelsel.

Aan het college van burgemeester en wethouders van Diemen

Onderwerp: Bezwaarschrift herziening erfpachtstelsel.

Diemen, 27 November 2019

Geachte meneer/mevrouw,

Naar aanleiding van de door de gemeente Diemen aangekondigde herziening van het erfpachtstelsel stuur ik u hierbij mijn bezwaarschrift.

Om voor de huidige en toekomstige huis eigenaren / eigenaren van appartementsrechten naar de toekomst duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van het erfpachtstelsel heeft de gemeente Diemen recent een presentatie gegeven over de plannen voor de herziening hiervan. Hierbij wordt het voor de bewoners mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

In deze presentatie heeft de gemeente aangegeven gebruik te hebben gemaakt van een externe partij als expert op het gebied van erfpacht.

In de presentatie werd uitvoerig ingegaan op de rekenmethodes die zijn gebruikt voor het vaststellen van de toekomstige erfpachtcanon en de mogelijke afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

In eerste instantie leek het een sluitend verhaal maar bij nader inzien zijn er toch de nodige kanttekeningen bij het concept dat door de gemeente is gepresenteerd.

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpacht herzieningsvoorstel zoals de gemeente Diemen dat heeft gepresenteerd.

Gezien deze materie voor de gemiddelde burger zware kost is en zelfs de gemeente Diemen een externe partij inhuurt kunt u zich voorstellen dat de burgers zich ook moeten verenigen en een expert moeten inhuren om het concept voorstel van de gemeente te toetsen.

Om onze bevindingen te toetsen hebben wij een expert benaderd in de vorm van de heer [REDACTED]

De door onze expert vastgestelde argumenten voor een verbeterd concept zijn de volgende:

-In de berekeningsgrondslag voor het vaststellen van de erfpachtcanon is gerekend met een grondquote van 39% wat gelijk staat aan nieuwbouwgrond.

Volgens onze expert is dit een vreemde keuze omdat het geen nieuwbouwgrond betreft. Het betreft grond waar reeds een erfpachtrecht op van toepassing is en welke reeds bebouwd is.

Het rekenen met deze grondquote doet vermoeden dat de opstallen van vergelijkbare kwaliteit zijn in termen van huidige Europese regelgeving omtrent isolatie, duurzaamheid en energie prestatie coëfficiënt. Met een energielabel F is hier echter in het geheel geen sprake van.

Volgens onze expert, de heer [REDACTED] is een grondquote van tussen de 16,6% en 24,6% een veel realistischer uitgangspunt voor het vaststellen van de nieuwe canon en bijbehorende afkoopsom.

In het kader van energietransitie in de toekomst zijn er ook grote zorgen vanuit de huiseigenaren met betrekking tot aanstaande regelgeving omtrent energieprestatie en 'energy labelling' . De kosten van deze transitie zullen in de komende decennia alleen maar toenemen en tevens moeten worden bekostigd door de huiseigenaren.

Door een te hoog vastgestelde grondquote valt de bijbehorende erfpachtcanon en afkoopsom veel te hoog uit waardoor eigenaren extra hard getroffen worden.

-Een tweede punt is dat de peildatum van de WOZ waarde van 2018 welke historisch hoog is een opmerkelijke is. Ik kan mij voorstellen dat de WOZ waarde van 2014 bij aanvang van dit traject ook discutabel is aangezien we inmiddels in 2019 leven dus verwacht ik hierin eerder een tussenweg.

Ik begrijp goed dat een willekeurige andere keuze ook discutabel is echter bekruipt mij als eigenaar/bewoner het gevoel dat de gemeente hier wel iets te kort door de bocht gaat.

Gezien de huidige onrust omtrent de herziening van het erfpachtstelsel zie ik mij genoodzaakt mijn beklag te doen in de vorm van een bezwaarschrift en verwacht dat de gemeente Diemen mijn bezwaarschrift meeweegt in de boordeling/vaststelling van het besluit over de herziening van het erfpachtstelsel.

De argumenten van onze expert snijden hout en dienen tevens meegewogen te worden.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 2:18:07 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - beleid Grondzaken : Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** 27.11.2019\_Diemen.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 12:50  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Beste Wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan voor mij wordt het nog moeilijker om mijn dochter en mijn moeder te onderhouden, omdat ze de enige zijn die kan werken en een salaris hebben.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden:

- Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op je besteedbaar inkomen omdat je bijvoorbeeld van een uitkering leeft;
- Ik het niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is (prijs van nieuwbouw is gebruikt);
- Ik het niet eens bent bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2023 moet worden betaald;
- Ik het niet eens bent dat Amsterdam een mooi voorstel krijgt en de erfpachters van Diemen niet.

Bedankt voor uw begrip,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

U vindt mijn ondertekende brief als bijlage.



Diemen , 27.11.2019

Beste Wethouder Scholten,

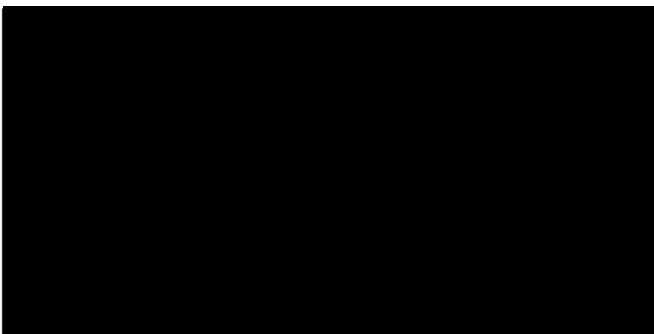
Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Als dit niet aangepast wordt dan voor mij wordt het nog moeilijker om mijn dochter en mijn moeder te onderhouden, omdat ze de enige zijn die kan werken en een salaris hebben.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden:

- Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op je besteedbaar inkomen omdat je bijvoorbeeld van een uitkering leeft;
- Ik het niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is (prijs van nieuwbouw is gebruikt);
- Ik het niet eens bent bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2023 moet worden betaald;
- Ik het niet eens bent dat Amsterdam een mooi voorstel krijgt en de erfpachters van Diemen niet.

Bedankt voor uw begrip,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 2:17:37 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - beleid Grondzaken : erfpacht stelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 13:41  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** erfpacht stelsel

Geachte,

Ik heb sinds 2017 dit appartement en volledig afgekeurd als groeps leerkracht/  
Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen omdat ik afhankelijk ben van een uitkering.

IK hebt (kortgeleden)het appartement gekocht en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat u 'binnenkort' mogelijk een 8-voud van de huidige erfpachtcanon moet betalen. U komt door dit voorstel van de gemeente in een situatie van overcreditering terecht.

Mijn broer die boekhouder ,accountant is en veel ervaring heeft in Amsterdam... Waarom wordt in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?

[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:21:37 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: bezwaar herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Bezwaar voorstel erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 18:29  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaar herziening erfpachtstelsel

Amsterdam, 27 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Wij willen een bezwaar indienen omdat wij ons ernstige zorgen maken over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Wij hebben dit overigens allemaal via onze VVE moeten vernemen, want we hebben als eigenaars nooit een brief of andere communicatie met het betreffende voorstel van u ontvangen. Het voorstel zoals dat ons op een door bewoners georganiseerde voorlichtingsavond is uitgelegd, is bovendien erg ingewikkeld – wij maken bezwaar tegen de in onze visie gebrekkige informatie en uitleg door de gemeente aan de bewoners.

Dit voorstel heeft voor ons ingrijpende financiële consequenties, aangezien we een flink bedrag zullen moeten ophoesten om de canon af te kopen. Wij hebben begrepen dat het ongunstig is om dit niet direct af te kopen, maar wél afkopen is voor heel veel mensen bij dit bedrag niet haalbaar.

Toen wij dit appartement vorig jaar kochten was nog niet duidelijk wat er met de erfpacht zou gaan gebeuren, maar werden wij geïnformeerd dat het waarschijnlijk gewoon op dezelfde voet verlengd zou worden en dat we ons geen zorgen hoefden te maken. Met dit voorstel wordt het appartement echter ineens veel minder waard.

Ons belangrijkste bezwaar is echter dat we het voorstel ook niet correct vinden, omdat de grondprijs waarmee gerekend wordt naar ons idee veel te hoog is, omdat die gebaseerd is op de prijs van nieuwbouw in plaats van op bestaande bouw. Daardoor is de grondquote tweemaal te hoog, en betalen wij dus het dubbele van wat ons inziens redelijk zou zijn.

Met vriendelijke groet ,

[Redacted]

Eigenaren appartement [Redacted]

Woonadres:

[Redacted]

Amsterdam, 27 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Wij willen een bezwaar indienen omdat wij ons ernstige zorgen maken over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Wij hebben dit overigens allemaal via onze VVE moeten vernemen, want we hebben als eigenaars nooit een brief of andere communicatie met het betreffende voorstel van u ontvangen. Het voorstel zoals dat ons op een door bewoners georganiseerde voorlichtingsavond is uitgelegd, is bovendien erg ingewikkeld – wij maken bezwaar tegen de in onze visie gebrekkige informatie en uitleg door de gemeente aan de bewoners.

Dit voorstel heeft voor ons ingrijpende financiële consequenties, aangezien we een flink bedrag zullen moeten ophoesten om de canon af te kopen. Wij hebben begrepen dat het ongunstig is om dit niet direct af te kopen, maar wél afkopen is voor heel veel mensen bij dit bedrag niet haalbaar.

Toen wij dit appartement vorig jaar kochten was nog niet duidelijk wat er met de erfpacht zou gaan gebeuren, maar werden wij geïnformeerd dat het waarschijnlijk gewoon op dezelfde voet verlengd zou worden en dat we ons geen zorgen hoefden te maken. Met dit voorstel wordt het appartement echter ineens veel minder waard.

Ons belangrijkste bezwaar is echter dat we het voorstel ook niet correct vinden, omdat de grondprijs waarmee gerekend wordt naar ons idee veel te hoog is, omdat die gebaseerd is op de prijs van nieuwbouw in plaats van op bestaande bouw. Daardoor is de grondquote tweemaal te hoog, en betalen wij dus het dubbele van wat ons inziens redelijk zou zijn.

Met vriendelijke groet

[Redacted signature]

Eigenaren appartement [Redacted]

[Redacted]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:17:49 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 17:50  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Beste wethouder Scholten,

Hierbij dien ik mijn bezwaar in met het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

IK woon met veel plezier al ruim 30 jaar [REDACTED] en behoor momenteel tot de groep gepensioneerden waarvan het pensioen al 10 jaar niet meer geïndexeerd is.

Ik heb een buffer voor onverwachte uitgaven gespaard en gevoelsmatig wil de gemeente nu een groot deel van deze buffer even bij mij komen incasseren. Het gaat hier m.i. niet om het welzijn van uw burgers maar hoe er zo veel mogelijk geld binnengehaald kan worden.

Voor mij betekent dit: meer onzekerheid en spanningen voor de naaste toekomst.

Ik begrijp ook niet hoe de diverse berekeningen tot stand gekomen zijn. Bijvoorbeeld de totstandkoming van de grondprijs (en daar bovenop de verklaring waarom elke woonlaag telkens hetzelfde bedrag voor HETZELFDE stukje grond moet betalen). IK zie er geen enkele logica in.

Ik sta volledig achter de ingediende petitie van 14 november 2019 en hoop dat u alsnog bereid bent uw berekeningen te herzien.

Het zou mij weer wat rust en vertrouwen geven.

Hopende dat u in uw wijsheid het een en ander nog eens wilt heroverwegen, met vriendelijke groet

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:27:56 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: bezwaar herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** bezwaar herziening erfpachtstelsel 27-11-2019.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 19:32  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaar herziening erfpachtstelsel

Geachte heer, mevrouw,

Graag verwijs ik u naar aangehecht bezwaar met betrekking tot de herziening van het erfpachtstelsel. Ik begreep dat de inspraakperiode 29 november a.s. eindigt. Ik ga er vanuit mijn bezwaar derhalve tijdig te hebben ingediend. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Diemen, 27 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

**Per e-mail: [info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl)**

Beste wethouder Scholten,

Ik heb pas sinds kort van de plannen van de Gemeente vernomen het erfpachtstel te herzien. Ik heb begrepen dat – ondanks het feit dat de burger pas zo kort geleden is geïnformeerd – de herzieningsvoorstellen naar verwachting begin 2020 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden. Als de gemeenteraad instemt met de voorstellen zullen de nieuwe erfpachtvoorwaarden vanaf 2020 geldig zijn.

Ik wil graag gebruik maken van mijn recht in te spreken en doe dat thans schriftelijk door middel van indiening van dit bezwaar. De inspraakperiode eindigt 29 november a.s. Ik ga er derhalve vanuit dat ik dit bezwaar tijdig heb ingediend en dat u hier van kennis neemt.

Ik heb de volgende bezwaren tegen het voorstel.

#### Korte termijn

Na een vervelende scheiding die een zware financiële wissel op mij heeft getrokken, heb ik in april dit jaar (2019) een appartement [REDACTED] gekocht. "Op de top van de markt" heb ik moeten kopen maar ik was blij dat ik woonruimte had gevonden. Uiteraard was ik mij bewust dat er sprake was van erfpacht maar ik was mij niet bewust dat de Gemeente Diemen in een ver gevorderd stadium van herziening van het stelsel was. En, dat dit nieuwe stelsel grote financiële gevolgen voor mij zou hebben.

Noch de verkoper, makelaar of notaris hebben mij gewezen op het feit dat in Diemen binnen afzienbare tijd het stelsel zou worden herzien. De hypotheekverstrekker heeft verder ook geen rekening gehouden dat ik al snel mogelijk een 8-voud van mijn huidige erfpachtcanon moest gaan betalen. Iedereen was volgens mij - net zoals de andere burgers - niet op de hoogte van de reeds vergevorderde plannen van de Gemeente.

Ik was dan ook onaangenaam verrast toen ik eind augustus bij een informatieavond van de Gemeente nader werd geïnformeerd over de plannen en mij realiseerde dat er voor de burger nauwelijks nog tijd was deze ingewikkelde materie goed te begrijpen, er vervolgens nog een mening over te vormen en zich uit te spreken.

Ik begrijp dat het stelsel herzien moet worden maar ik vind de korte termijn tussen het presenteren van de plannen en voor het doorvoeren van iets dermate ingewikkelds en iets te veranderen wat al jaren bestaat, niet zorgvuldig. Al helemaal omdat - zo is mij bekend geworden - de Gemeente Diemen reeds 5 jaar bezig is met het voorbereiden van de plannen. Het komt nu over alsof het de bedoeling is de plannen er nu zo even "door te drukken". Dit verwacht ik niet van een zorgvuldige overheid.

### Kosten

Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat het voorstel een grote aanslag op mijn besteedbare inkomen betekent. Mijn huidige woonlasten zijn hoog maar ik had na mijn scheiding geen andere keuze dan – net zoals veel mensen – op de top van de markt iets te kopen. Dit was in ieder geval voordeliger dan huren want zoals u waarschijnlijk weet zijn deze prijzen momenteel exorbitant hoog. Ik heb in tegenstelling tot veel jonge mensen het geluk gehad dat ik met een vaste baan iets kon kopen.

Ik heb evenwel bijna € 1.000,- aan hypotheeklasten per maand en € 210 VVE. Het is een oude woning en ik verwacht dat ik aanzienlijke stookkosten zal hebben waardoor mijn maandelijkse woonlasten nog veel hoger worden.

Ik heb niet gerekend op een hoger erfpachtcanon en ik heb na mijn scheiding geen spaargeld meer over om het in een keer af te kopen. Daarbij moet het appartement allereerst hoognodig worden gerenoveerd.

Momenteel betaal ik € 18 erfpacht canon per maand en dat bedrag wordt met dit nieuwe stelsel aanzienlijk hoger. Een eenmalig afkoop komt neer op bijna € 25.000. Zoals gezegd, heb ik geen geld om dit af te kopen.

### Grondprijs berekening

Ik ben het er verder niet mee eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Waarom wordt de prijs van nieuwbougrond gehanteerd in de berekening? Er staan al 60 jaar appartementen op deze grond, waar dan ook al 60 jaar lang canon voor is betaald. Ik vind het derhalve onredelijk om uit te gaan van de prijs van de nieuwbougrond.

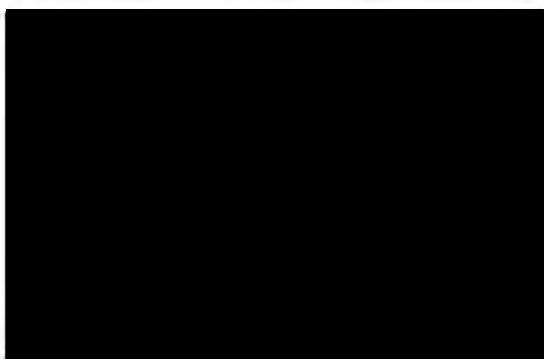
Ik moet verder bekennen dat ik het voorstel en vooral de berekeningsmethode niet helemaal begrijp.

Zo begrijp ik niet wat de redenering van de gemeente is om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen.

En, waarom wordt in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?

Waarom hanteert de Gemeente Diemen een WOZ- waarde van de peildatum 1-01-2019 en niet zoals Amsterdam 1-01-2015. De WOZ waarde is de afgelopen jaren gigantisch gestegen.

Ik hoop dat u begrijpt dat er veel protest en bezwaar bij de erfpachters is tegen het voorstel en dat u en de gemeente bereid bent te luisteren en rekening te houden met deze bezwaren waarna het voorstel wordt aangepast. Ik hoop daarbij vooral dat de kosten voor de erfpachters uiteindelijk beduidend lager zullen zijn.





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 8:25:34 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel.  
**Bijlage(n):** Bezwaar erfpacht.pdf

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 november 2019 19:23  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel.

Beste wethouder Lex Scholten

Zie bijlage bezwaar erfpacht.

Diemen 25-11-2019

**Beste wethouder Scholten**

**Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachterfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.**

**Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden :**

- **Het grondbedrijf Diemen tussen de 16% en 24% als burt-straatquote/nieuwbouwgrondprijs hanteert terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp waar Diemen tussen ligt ,tussen de 6% en 11% wordt berekend en de onze gemeente Diemen hanteert 39%?.**
- **Amsterdamse erfpachters de mogelijkheid hebben een korting te krijgen van 35% bij tijdige inschrijving in 2019 en de erfpachters in Diemen die mogelijkheid in 2020 niet hebben?**
- **Bij afkoop van de erfpacht ook de oude erfpachtcanon die loopt tot 2036 moet worden betaald?**
- **De gemeente Amsterdam heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar terwijl de betrokkenen ,De erfpachters,nauwelijks de tijd van 10 weken krijgen om zowel onderling als met de gemeente over deze ingrijpende gebeurtenis te overleggen?**
- **Het is ingewikkeld en nergens goed uitgelegd ?**
- **Ik wil meer mogelijkheden**

**Mijn hoop is op een beter, reëler en betaalbaar nieuw erfpachtstelsel is.**

**Met vriendelijke groet,**

**[Redacted signature]**

**[Redacted address]**

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 11:27:02 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: bezwaar herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Scan\_191128\_bezwaar herziening erfpachtstelsel.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 11:12  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl> [REDACTED]  
**Onderwerp:** bezwaar herziening erfpachtstelsel

Gemeente Diemen,  
Tav heer Scholten/herziening erfpachtstelsel

In de bijlage mijn bezwaar tav de herziening van het erfpachtstelsel.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Diemen, 28 november 2019

Heer Scholten,

Ik dien een bezwaar in omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel. Als uw huidige voorstel niet aangepast wordt dan heeft dit grote gevolgen voor mij en andere eigenaren binnen de Gemeente Diemen. De Gemeente Diemen heeft een zorgplicht voor zijn bewoners. Wij worden nu als een melkkoe behandeld.

Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat:

- Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen. Wij kunnen als familie met kinderen door deze herziening straks in de financiële problemen komen.
- Ik heb het appartement gekocht en daarbij is er geen rekening mee gehouden dat ik 'binnenkort' mogelijk een 8-voud van de huidige erfpachtcanon moet betalen. Waanzin en alle redelijkheid en billijkheid is ver te zoeken. Ik kom ook dit voorstel van de gemeente in een situatie van overcreditering terecht. Dat kan nooit de bedoeling zijn van de Gemeente.
- Ik heb nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht, de berekening in het voorstel is ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. De gemeente heeft de zorgplicht om dit beter toe te lichten.
- Ik ben van plan om in de toekomst mijn appartement te verkopen en door deze maatregel daalt de verkoopprijs van mijn appartement enorm. De koper zal de afkoop van erfpacht in mindering brengen op de vraagprijs met alle gevolgen van dien.
- Ik ben het er niet mee eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vind het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gehanteerd in de berekening. Er staan al 60 jaar appartementen op deze grond, waar dan ook al 60 jaar lang canon voor is betaald.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden:

- Wat is de redenering van de gemeente om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen?
- Waarom wordt in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?
- Waarom krijgen wij zo weinig tijd om te reageren en bezwaar te maken?

Met vriendelijke groet,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Thursday, November 28, 2019 11:20:30 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze beh beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 09:12  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Beste heer/mevrouw,

Medens deze brief teken ik bezwaar tegen het voorstel voor verhoging erfpachtcanon,

Met als hoofdargument dat ik binnen korte tijd van plan ben om mijn appartement te verkopen en door deze maatregel zakt de prijs van de appartement enorm. De koper zal de afkoop in mindering brengen met alle gevolgen van dien.

Verder ben ik het er niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vind het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gebruikt er staan al 60 jaar appartementen op en er is al 60 jaar canon betaald.

Ook vraag ik me af waarom er in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen wordt gerekend dan het voorstel van Diemen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:51:51 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 18:52  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Aan het college van Burgemeester en wethouders van Diemen,

Ik was twee weken geleden aanwezig in het gemeentehuis voor het overhandigen van de petitie.

Ik ben tegen de manier waarop de gemeente nu de berekening doet; dit kan toch niet! We zijn hier in de benedenwoninkjes [REDACTED] allemaal alleenverdieners en werken hard om het salaris bij elkaar te harken!

Ik ben werkzaam in het basisonderwijs en ik kan u vertellen dat dat geen vetpot is. Als ik zie wat de gemeente Diemen wil, dan schrik ik echt; waarom moet ons het vel over de oren worden getrokken? Waar hebben we dat aan te danken!!

Ik wilde mij hypotheek oversluiten maar geen bank wil met mij in zee i v m deze erfpacht affaire. Dat afkopen van de erfpacht hangt als het zwaard van Damocles boven mijn en ons hoofd!

Waarom zou de gemeente de eisen niet willen versoepelen; moet de erfpacht een soort melkkoe worden van de gemeente? Denk aan uw inwoners...

Ik dacht altijd prettig in deze gemeente te kunnen wonen maar ik krijg er steeds meer tegenzin in...

Ik hoop van harte dat de gemeente heel zorgvuldig naar de petitie kijkt en andere afwegingen maakt!

Van een zeer verontruste inwoner van [REDACTED]

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:51:32 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: bezwaren - Inspraak Herziening Erfpachtstelsel Diemen  
**Bijlage(n):** Bezwaren - Inspraak Herziening Erfpachtstelsel Diemen\_28-11-2019.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 18:25  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaren - Inspraak Herziening Erfpachtstelsel Diemen

Beste mevrouw/meneer,

Via de bijlage zend ik u onze bezwaren ivm de herziening van het erfpachtstel van de gemeente Diemen. Graag zou ik horen of deze in goede ontvangen zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Datum: 28 november 2019

Betreft: Inspraak Herziening Erfpachtstelsel 2020 Diemen

Geachte burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

Wij hebben in september bericht gekregen over een voorstel van de gemeente Diemen voor de herziening van het erfpachtstelsel en zijn naar één van de informatiebijeenkomsten geweest.

Het is géén goede zaak dat er nog woningen zijn in Diemen waarvan de grond in tijdelijke erfpacht is uitgegeven. Er is een situatie ontstaan, waarbij voor sommige percelen de erfpacht is afgekocht, maar voor andere percelen niet. De gemeente heeft in eerdere jaren sommige erfpachters de gelegenheid geboden om de erfpacht af te kopen en het volledig eigendom te verkrijgen. Anderen hebben die gelegenheid niet gekregen. Hoe komt dat? Je vraagt je af of hier niet van enige willekeur sprake is.

Het voorstel voor de herziening van de erfpacht wil een einde aan onzekerheid maken, maar maakt dat de kosten voor de erfpachters onevenredig hoog zullen oplopen in vergelijking met andere woningbezitters in Diemen, terwijl zij -meestal al vele jaren - net zo veel bijdragen aan de gemeentelijke belastingen als andere bewoners en zelfs nog meer door de jaarlijkse erfpachtcanon. De erfpachters hebben reeds lang de oorspronkelijke grondwaarde afbetaald middels de jaarlijkse erfpachtcanon.

Wij zijn bewoners die in een dergelijke ongunstige situatie terecht gekomen zijn en wij voelen ons benadeeld ten opzichte van andere inwoners. Het bedrag dat berekend wordt voor de afkoop van de erfpacht is extreem en onredelijk hoog en wanneer niet direct een keuze gemaakt wordt voor afkoop ontstaat aan het einde van de looptijd van de erfpacht een situatie waarin of een zeer hoge (jaarlijkse) erfpachtcanon of een nog extremer bedrag voor de afkoop van de erfpacht gevraagd wordt. De bedragen die genoemd worden, zijn zo hoog dat er geen sprake is van een redelijke opstelling en sociale houding van de gemeente Diemen ten aanzien van de inwoners die een woning op erfpacht bewonen. Mensen die al jaren in Diemen wonen, gepensioneerd zijn en een AOW en klein (of geen) pensioen ontvangen zullen deze bedragen niet kunnen opbrengen en ook niet voor een lening in aanmerking komen. Er zullen ongetwijfeld meer mensen zijn die niet in staat zullen zijn om deze bedragen bij te lenen. Zij zullen aan het einde van de looptijd van hun erfpachtcontract worden gedwongen om te verhuizen, omdat de woning voor hen onbetaalbaar wordt. Hoe fair is dat?

Zoals de plannen er nu liggen hebben wij naast bovengenoemde nog de volgende opmerkingen en bezwaren met betrekking tot de erfpachtherziening:

1. De hoogte van de afkoopsom van de erfpacht ter verkrijging van eeuwigdurend erfpacht (en bloot eigendom) is onredelijk hoog. Dat geldt ook voor de jaarlijkse erfpachtcanon bij overstap op de nieuwe regeling. Een halvering zou redelijker zijn, maar pas echt redelijk zou zijn als het "om niet" zou zijn. Bedenk dat erfpachters de grondprijs al ruim betaald hebben, anderen eerder een gelegenheid gekregen hebben om af te kopen tegen lagere bedragen en dat degenen die willen afkopen nog extra kosten krijgen (zoals overdrachtsbelasting over de afkoopsom van 2%, nieuwe taxatie van de woning voor en extra lening, hypotheekherzieningskosten, notariskosten).
2. Het zou redelijker zijn als de erfpachters (en kopers van erfpacht) langer de gelegenheid zouden krijgen om de erfpacht af te kopen. Zij zouden dan niet de keuze óf volgend jaar óf aan het

einde van de looptijd moeten krijgen, maar bijvoorbeeld gedurende de rest van de looptijd van de erfpacht. De erfpachter zou elk jaar moeten kunnen beslissen om af te kopen. Er zou een regeling getroffen kunnen worden waarbij de erfpachter elk jaar een evenredig deel van de afkoopsom zou betalen tot het einde van de looptijd van de erfpacht en daarmee eeuwigdurend erfpacht (of bloot eigendom) verkrijgt. Het voorstel zoals het er nu ligt zet mensen onder grote druk om direct over te stappen. Degenen die niet direct kunnen overstappen lopen een onevenredig hoog risico. Als de overstap voor hen nu niet betaalbaar is, zal de woning in de toekomst hoogst waarschijnlijk onbetaalbaar worden. Er is dus niet echt sprake van vrijwilligheid.

3. Op het moment van overstappen zou het bedrag dat nog resteert aan canon in mindering moeten worden gebracht van de afkoopsom. Dit bedrag wordt er nu bij opgeteld. Dat is onredelijk.
4. Het zou redelijk zijn om bijvoorbeeld de gemiddelde WOZ-waarde over een langere periode (de laatste 10 of 20 jaar) als uitgangspunt te nemen in plaats van een recente peildatum. Daarmee worden voor zowel gemeente als erfpachters de risico's op uitschieters in waardedaling en -stijging gedempt.
5. Bij verkoop van woningen met erfpacht zouden de kopers een redelijk aanbod voor afkoop van de erfpacht van de gemeente moeten krijgen (zie onder 2). Dit maakt de onzekerheid voor de nieuwe kopers minder groot en voorkomt dat eigenaars van erfpachtwoningen met een onverkoopbare woning blijven zitten.
6. De gemeente Diemen heeft zich vanaf 2014 tot nu voorbereid op een voorstel. Wij erfpachters krijgen veel korter de gelegenheid om ons voor te bereiden op het voorstel en de mogelijke gevolgen voor ons. De inspraakperiode is 10 weken tegenover 5 jaar.
7. Bij de berekening van de grondwaarde is gebruik gemaakt van de grondprijs voor nieuwbouw, terwijl de grond al jaren bebouwd is. De grondprijs voor bebouwde grond zou als uitgangspunt genomen moeten worden.
8. Er wordt met een veel te hoge grondquote gerekend. In rekenvoorbeelden wordt 39% aangegeven, terwijl het grondbedrijf Diemen andere percentages hanteert. Dat kan niet in orde zijn. De grondquote zou eerder tussen 6% en 11% moeten liggen, wanneer je kijkt naar de nabije grond van Amsterdam Zuidoost en Betondorp.

Graag zouden wij zien dat de gemeente Diemen bij de herziening van de erfpacht rekening houdt met alle genoemde bezwaren en meer tegemoet komt aan de erfpachters, zodat er een redelijke en sociale regeling komt en niemand door de herziening van het erfpachtstelsel genoodzaakt wordt om te verhuizen.

Wij vernemen graag of deze brief in goed staat is ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:51:19 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Herziening erfpacht stelsel.docx  
**Bijlage(n):** Herziening erfpacht stelsel.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 17:45  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Herziening erfpacht stelsel.docx

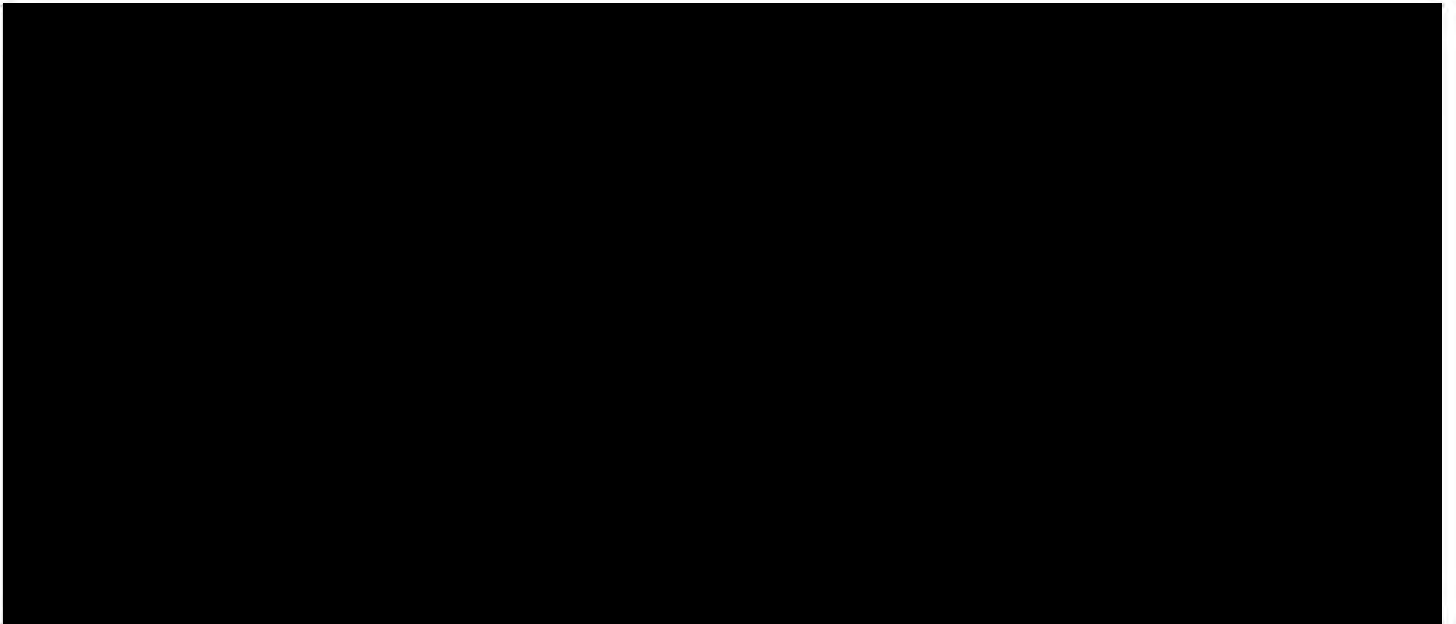
Beste Lezer,

In de bijlage vragen en bezwaren tegen de herziening erfpacht stelsel in Diemen,

Graag ontvangen wij een bevestiging van deze mail.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[Redacted]

Datum : Diemen, 29 November 2019  
Betreft : Herziening Erfpachtstelsel 2020  
Behandeld door : [Redacted]

Beste Burgermeester Boog, en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben informatie gekregen over de herziening Erfpachtstelsel voor de kopers aan het Wilhelminaplantsoen en omliggende straten in Diemen.

**Bezwaren wat betreft de herziening.**

In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%.

De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%! De gemeenten Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde) De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom is dit in Diemen het geval?

Wij ontvangen graag een bevestiging van deze email.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:50:57 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Protest Erfpacht wijzigingen  
**Bijlage(n):** Erpacht bezwaar, [REDACTED].docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 15:42  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Protest Erfpacht wijzigingen

Geachte heer Scholten,

Hierbij zend ik u in Word bijlage mijn protest brief tegen de voorgenomen erfpachtwijziging. Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bijlage:

- 1, protest brief
- 2, is het niet raar dat
- 3 petitie
- 4 nee het is niet raar

### Is het niet raar dat

- bij afkoop van de erfacht ook de oude erfachtcanon die loopt tot 2036 moet worden betaald?
- deze afkoop zo hoog is, tussen de € 23.000,- en € 48.000,-, om woning terwijl er al meer dan 50 jaar erfacht is betaald?
- de grondeigenaar de de rechtsvoorzet voor de erfacht is, ondanks een verlening van grond te overnemen wordt grondeigenaar, wat niet het geval is? Het grondeigenaar binnen twee tot vijf en vijf en twee maanden na de afkoop van de erfacht kan de afkoop terugkopen. Het is niet mogelijk om de afkoop terug te kopen. Het is niet mogelijk om de afkoop terug te kopen. Het is niet mogelijk om de afkoop terug te kopen.

**Ja, dat is raar!**



**Woning van 100m² met een prachtig uitzicht op de zee**  
De woning is gelegen op een rustig plekje aan de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee.

**Woning van 100m² met een prachtig uitzicht op de zee**  
De woning is gelegen op een rustig plekje aan de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee.

**Woning van 100m² met een prachtig uitzicht op de zee**  
De woning is gelegen op een rustig plekje aan de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee.

**Woning van 100m² met een prachtig uitzicht op de zee**  
De woning is gelegen op een rustig plekje aan de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee. Het is een prachtige woning met een prachtig uitzicht op de zee.

### Is het raar dat

- bewoners/eigenaren in paniek raken omdat ze niet weten hoe ze aan het geld moeten komen voor de nieuwe erfpacht regeling?
- bewoners/eigenaren vrezen dat banken hen géén hypotheek willen verstrekken of hun huidige willen verhogen om afkoop van de erfpacht mogelijk te maken?
- bewoners/eigenaren vertrouwen op de zorgplicht die de gemeente heeft voor haar inwoners?
- bewoners/eigenaren denken dat ze hun huis zouden moeten verkopen als de afloopterm van de erfpacht en verhoging van de canon voor de erfpacht zo hoog blijven?
- bewoners/eigenaren het vertrouwen in de politiek en hun vertegenwoordigers verliezen, omdat zij zich niet gehoord voelen?
- de leden van de Raadscommissie het gevoel hebben dat zij slechts zijn gebruikt om het erfverhaal naar eigen willekeur te draaien?

**Nee, dat is niet raar !**

Verstuurd met een ✨groet en een 😊 wens ik je 🍀 🖤

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Diemen, 27 november 2019

Betreft: Herziening Erfpacht stelsel, protest

Beste wethouder Scholten,

Middels deze brief wil ik mijn bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende reden:

- Ik heb het appartement gekocht en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat je 'binnenkort' mogelijk 8 maal meer erfpachtcanon moet betalen.
- Ik heb nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht, het is zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. Dat lijkt in strijd met de zorgplicht van de gemeente.
- Voor mij zou het natuurlijk een oplossing zijn om mijn appartement te verkopen. Maar ik krijg geen hypotheek meer vanwege mijn tekort aan inkomen en kanker verleden. En ook al is de markt bijzonder gunstig en levert het ook echt wel meer op dan dat ik er destijds voor betaald heb maar het is nooit genoeg om er iets voor terug te kopen, laat staan dat ik met mijn inkomen iets kan huren. Verder zal de waarde van mijn appartement er door deze maatregel drastisch dalen in prijs. Met alle gevolgen van dien.
- Ook vind ik dat de grondprijs in de berekening te hoog is omdat deze als prijs van nieuwbouw is opgenomen terwijl er natuurlijk al decenia lang erfpacht betaald is.
- Verder zie ik ook dat bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2023 moet worden betaald ( is dubbelop! )
- Voorts betreur ik het dat de erfpachters in Amsterdam een mooier voorstel hebben en de erfpachters van Diemen niet. Zie voor uitleg bijgevoegde petitie welke in november 2019 is overhandigd.
- Ondanks dat de gemeente al enige jaren bezig is met het nieuwe erfpachtplan vind ik dat bewoners erg weinig tijd hebben gekregen om te reageren en bezwaar te maken.
- De keuze die er nu is lijkt twee sporen of ik betaal het bedrag in een keer of ik betaal het totale over 16 jaar af? Klopt dat?
- Tevens refereer ik graag naar de punten die ook in bijgevoegde petitie punten zoals deze reeds in november 2019 zijn aangeboden.

Als dit niet aangepast wordt dan kan ik het niet in een keer betalen. Doordat ik kanker heb gehad en mijn inkomen gekelderd is, is er geen geldverstrekker die mij geld wil lenen om aan erfpacht te besteden, Ook al heb ik nu nergens schulden en red ik het net en voldoe ik altijd aan mijn betalingsverplichtingen.

Graag kom ik, zodra er duidelijk is wat het bedrag gaat worden en wat de gemeente gaat besluiten, met een betalingsvoorstel. Kunt u mij tot die tijd een ontvangstbevestiging van mijn protest zenden?

Alvast hartelijk dank,

Met vriendelijke groet,



Mailen kan natuurlijk ook. Het mailadres is:  
[info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl) t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:53:03 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 22:58  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

En wel omdat ik het niet eens ben met onderstaande punten:

- In 2016 heb ik mijn appartement [REDACTED] gekocht, destijds wel met een erfpachtcanon uiteraard, echter is er toen door mijn hypotheekverstrekker geen rekening gehouden met een mogelijke verhoging van dit erfpachtcanon en dat tot mogelijk 8 maal zoveel. Als starter zijn de opties in de regio Amsterdam klein, maar met een dusdanige verhoging wordt het bijna onmogelijk gemaakt.
- Dat er overigens plotseling zulke hoge bedragen gevraagd kunnen worden voor erfpacht begrijp ik niet goed.  
De rekenconstructies die u in uw presentatie heeft voorgelegd waren vrij ingewikkeld en zonder verdere kennis van deze zaken en het feit dat dit nergens door de gemeente goed wordt uitgelegd, maakt dat dit niet alleen in strijd is met de zorgplicht van de gemeente maar ook leidt dit tot verder onbegrip.
- Waarom wordt er voor woningen die gebouwd zijn in de jaren '60 een berekening gebruikt met de prijs van nieuwbouw?
- Tijdens uw presentatie werd verteld dat er een optie is tot afkoop van deze erfpacht, een vrij hoog bedrag waarvan u in de presentatie zei dat dit geld wellicht maar even geleend moest worden van vrienden of familie, een opmerking die bij meerderen in het verkeerde keelgat schoot. Houdt u er rekening mee dat deze optie niet voor iedereen weggelegd is?  
Daarnaast moet er naast het afkopen ook nog tot 2036 gewoon canon betaald worden, wij betalen dus dubbel.
- Onlangs sprak ik met een inwoner van de gemeente Amsterdam over het aanbod wat zij hebben gekregen. De gemeente Amsterdam gebruikt de WOZ-waarde van 2014 en Diemen die van 2018. Vanwaar dit besluit? En waarom zijn de inwoners van de gemeente Diemen hier weer de dupe?
- Als laatste wil ik kwijt dat er vrij weinig tijd is met betrekking tot reageren en bezwaar maken, zeker omdat deze zaken voor u allicht dagelijkse kost zijn, maar voor een starter kost het uitzoeken en inwinnen van informatie veel meer tijd.

Met vriendelijke doch bezorgde groet,



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:52:52 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: "inspraak Herziening Erpachtstelsel 2020"

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 21:52  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** "inspraak Herziening Erpachtstelsel 2020"

Betreft: "inspraak Herziening Erpachtstelsel 2020"

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder onze bezwaren t.a.v. de herziening:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%!
4. De gemeenten Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.  
Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:52:39 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: erfpacht

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 21:48  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** erfpacht

Hert college v. burgemeester en wethouders van Diemen,

t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Postbus 191

1110AD Diemen.

Beste wethouder Scholten,

Hiermede dien ik een bezwaar in, op het door U gepresenteerd erfpacht voorstel.

1 Dit heeft voor ons grote gevolgen

2 Ik vind het niet netjes dat w.o.z waarde van dit jaar wordt berekend.  
want hij is op de top.

3 neem het gemiddelde van de laatste 60 jaar

4 De gemeente wist het al jaren geleden. En heeft volgens mij expres zo lang gewacht. om het meeste er uit te slepen

U bent de duurste vergelijking met andere gemeentes

hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:52:23 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 21:42  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Geachte wethouder Scholten

Zoals bekend willen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Diemen medio februari 2020 een voorstel indienen bij de gemeenteraad om in te stemmen met een herzien erfpachtstelsel

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat het voorstel voor mij een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen zal betekenen omdat ik leef van een uitkering .

Ik heb nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd voor erfpacht, het is zo ingewikkeld Het is ook mijn vak gebied niet. Dat is in strijd met de zorgplicht van de gemeente.

Verder ben ik het niet eens bent dat de grondprijs in de berekening zo hoog is.Zelfs Amsterdam hanteert hele andere voorwaarden

Ook ben ik het niet eens bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2036 moet worden betaald ( is dubbelop! )

Verder blijft er weinig tijd over om te reageren en bezwaar te maken.

m. [vr.gr.](#)

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 7:52:14 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze derde beleid grondzaken FW: Bezwaar Erfpacht herziening  
**Bijlage(n):** GemeenteDiemenErfpachtBezwaar.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 november 2019 21:18  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar Erfpacht herziening

Geachte Heer/Mevrouw,

Hierbij mijn bezwaar op de voorgestelde herziening van het erfpachtstelsel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Aan; Gemeente Diemen**  
**Afd. Burgemeester en Wethouders**  
**D.J. Den Hartoglaan 1**  
**1111 ZB DIEMEN**

**Diemen, 27 November 2019**

**Betreft; Erfpacht herziening**

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel. Zoals deze ons nu wordt voorgelegd willen wij graag bezwaar maken en wel volgens onze hieronder beschreven bezwaren:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het bestaande bouw betreft. (zie adres hierboven)
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.

3. De gemeente Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)
4. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buntstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons **39%**!
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Met de koop van onze woning(2012) is er gevraagd naar de grondwaarde bij de gemeente Diemen. Toen werd ons al verteld dat er plannen waren dit op korte termijn te wijzigen. We zijn inmiddels ruim 7 jaar verder.

Tot slot,  
Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?

In afwachting van uw antwoord,







**Aan; Gemeente Diemen  
Afd. Burgemeester en Wethouders  
D.J. Den Hartoglaan 1  
1111 ZB DIEMEN**

**Diemen, 27 November 2019**

**Betreft; Erfpacht herziening**


Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel. Zoals deze ons nu wordt voorgelegd willen wij graag bezwaar maken en wel volgens onze hieronder beschreven bezwaren:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het bestaande bouw betreft. (zie adres hierboven)
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. De gemeente Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)
4. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons **39%**!
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Met de koop van onze woning(2012) is er gevraagd naar de grondwaarde bij de gemeente Diemen. Toen werd ons al verteld dat er plannen waren dit op korte termijn te wijzigen. We zijn inmiddels ruim 7 jaar verder.

Tot slot,  
Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?

In afwachting van uw antwoord,





Diemen 28-11-2019.

Aan: Het college van Burgemeester  
en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpacht Stelsel.

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	28 NOV. 2019
Ztype:	zienswijze derde/ beleid grondzaken
Zknr:	

Beste wethouder Scholten,

Ik wil bezwaar indienen over het erfpachtstelsel zoals dat door u gepresenteerd wordt.

Reden: Ik woon nu 40 jaar in dit huis en heb altijd erfpacht hiervoor betaald.

De nieuwbouw grondprijs gebruiken klopt niet, onze flat is niet nieuw.

De Gemeente heeft de grond door onteigening voor een schijntje gekocht en ontving al jaren erfpacht hierover. Nu (in mijn geval) dit 5x 20 duurt maken zie ik als bedrag naar de burger.

Ik heb 50 jaar gewerkt en nu met Pensioen. Ook een stap terug. Ook nooit een uitkering gehad.

U zei mij persoonlijk dat u geen rekening wilt houden met persoonlijke gevallen. Waarom niet? Elke situatie is anders.

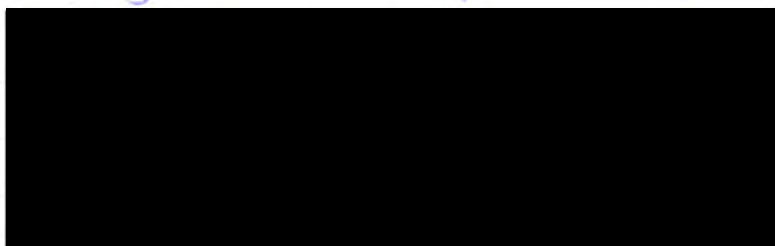
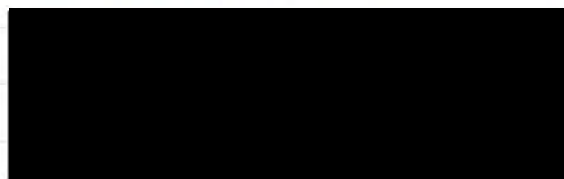
Als je 67 jaar ben en het wil afkopen moet ik 20 jaar erfpacht vooruit betalen + 23.000 euro (dus geen gulden).

Ik ben met pensioen en weet niet of ik er over 20 jaar nog wel ben, na een leven werken.

Ook de grond aan bv. 3 flats in rekening brengen klopt niet. Mijn auto kan ik maar 1x verkopen (geen 3x).

De rente in de berekening zou 0% moeten zijn.

Dat een PvdA man dit een arbeider aandoet, na een leven hard werken genoodzaakt mij nooit meer op de partij te stemmen.



t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel.

Het college van burgemeester  
en wethouders van Diemen,  
postbus 191,  
1110 AD Diemen.

**RECEPTIE** 28 NOV 2019





Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen  
Postbus 191,  
1110 AD Diemen.

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	27 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze derde/ beleid grondzaken
Zknr:	

Diemen 25 November 2019

Betreft: Inspraak wijziging erfpachtstelsel

Geachte Burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Hierbij wil ik reageren op uw voorstel voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen.

Mijn naam is [REDACTED] en ik woon samen met mijn partner [REDACTED] sinds 1985 in Diemen. Het pand [REDACTED] hebben wij met erfpacht tot 2033 gekocht. Gezien het feit dat we nu beiden boven de 70 zijn, leek dat toen voor ons lang genoeg om die tijd rustig vol te maken. Wij hebben ons nooit gerealiseerd dat er mogelijkheden voor afkoop waren, zoals dat blijkbaar wel voor andere panden in de buurt van toepassing was.

Nu worden we plotseling geconfronteerd met een voorstel voor de herziening van de erfpacht. Een nieuwe canon voor eeuwigdurende erfpacht of afkoop daarvan, waarvoor bedragen worden berekend, die in geen enkele verhouding staan tot de bedragen zoals die nu volgens de oude regeling gelden. Van € 130 per jaar naar € 2003 is een belachelijke prijsverhoging.

Natuurlijk roept u daarbij dat het voorstel vrijwillig is. Wij kunnen ook tot 2033 aan de oude regeling vasthouden. "Iedereen staat het vrij om iets te doen" zei wethouder Scholten bij het aanbieden van de petitie. Dat ervaren we als een nonchalante en pijnlijke reactie, waarmee geen rekening wordt gehouden met de zorgen en de belangen van de bewoners.

Niets doen lijkt voor de hand liggend, maar wordt door de gehanteerde berekening een kansspel, door de ontwikkelingen in WOZ en grondprijzen jaarlijks als grondslag te nemen.

Het risico wordt daardoor in zijn geheel bij de erfpachthouder neergelegd. U weet waarschijnlijk beter dan ik, hoe alleen al het bestaan van dit voorstel gaat werken voor de waarde van de panden waarbij de oude erfpachtregeling nog van kracht is.

Mijn bezwaar is dat u op geen enkele manier de mogelijkheid biedt om de bedragen voor langere periodes vast te leggen, zodat eigenaars meer gelegenheid hebben om overstap te overwegen. Los van de gehanteerde berekeningsgrondslag, waardoor het bedrag voor overstap en afkoop veel te duur is, wil ik meer zekerheid, als we door persoonlijke omstandigheden het huis voor de huidige termijn van 2033 moeten verkopen. In Amsterdam wordt nu ook nog de WOZ waarde van 2014 gehanteerd. Wat let de Gemeente Diemen om ook voor een langere periode dezelfde WOZ waarde en grondquote vast te leggen?

Nu lijkt het dat het risico alleen door de bewoners wordt gedragen.

Met vriendelijke groeten,

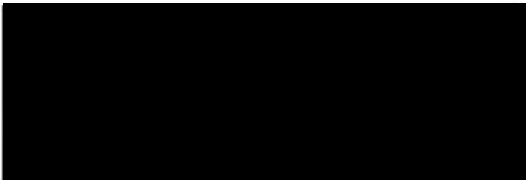
[REDACTED]

[REDACTED]

Betreft: Inspraak wijziging erfpachtstelsel

**RECEPTIE** 27 NOV 2019

Het college van  
Burgemeester en wethouders  
van de Gemeente Diemen  
Postbus 191  
1110 AD Diemen



## ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende, ambtenaar van de gemeente Diemen, verklaart in ontvangst te hebben genomen van:

De heer/mevrouw:

Adres:

Een brief d.d.:

27-11-2019

Gericht aan:

Onderwerp:

Diemen, 27-11-2019

Handtekening/naam ambtenaar:

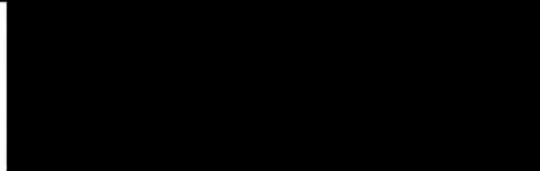
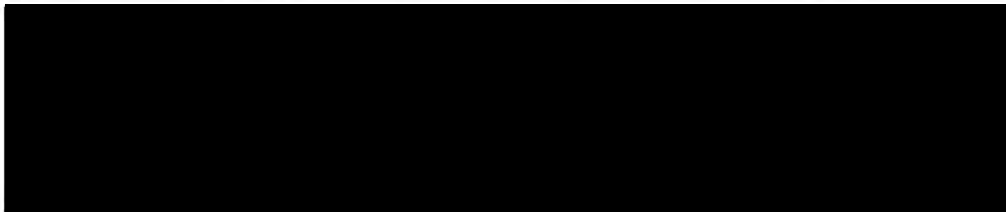


Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder onze bezwaren t.a.v. de herziening:

1. In de berekening is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%! Dhr Scholten zegt dat hij er is voor alle burgers van Diemen, dat blijkt niet uit het percentage wat de gemeente berekend om de waarde vast te stellen wij vinden een percentage van 39% een strop om onze nek.
4. De gemeenten Diemen hanteert WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019; hoogtepunt van de markt. Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde) ook dit is een strop om onze nek.
5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?
7. Onze burens hebben in het begin de keuze gehad om tegen een laag tarief de grond te kopen destijds voor 22.000 gulden. Wij hebben nooit die keuze voorgelegd gehad.
8. In deze 75 jaar is er meer dan 20.000 gulden(€10.000) betaald voor de grond/ erfpacht en dat is meer dan wat er 75 jaar geleden voor de grond is betaald.
9. Wij hebben altijd onze WOZ-betaald naar waarde voor huis plus grond, want er was volgens de gemeente geen verschil tussen de waarde van huizen met of zonder erfpachtgrond, en nu moeten wij ineens ca 40.000 euro extra betalen, dus is mijn huis ineens ca 40.000 euro minder waard?

Wij vernemen graag of deze brief in goede staat is ontvangen,



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	27 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze derde/ beleid grondzaken
Zknr:	



Diemen, 27.11.2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Dat er plannen gemaakt moeten worden betreffende het verloop van het erfpachtcanon in 2036, dat is meer dan duidelijk en onafwendbaar. Hoe het voorstel van het Diemener bestuur eruit komt te zien, dat is een keuze. Het huidige voorstel roept bij de betrokken burger veel onrust, angst en boosheid oproept. Het is een voorstel, wat voor velen van ons een verzesvoudiging of meer van de huidige erfpachtcanon zal betekenen.

Na mijn scheiding in 2008 kon ik niet meer verblijven in Amsterdam. Ik moest naar Diemen verhuizen, daar kon ik het net opbrengen om voor mij en mijn kinderen een klein appartementje te kopen. Sindsdien is de waarde van mijn huis aanzienlijk gestegen. Was de WOZ-waarde in 2015 nog 160.000, in 2018 betaalde ik al belasting en erfpacht gerelateerd aan een WOZ-waarde van 196.000. Leuk, als je je huis wilt verkopen. Vervelend en zo langzamerhand bedreigend voor je geldbuidel als je niet van plan bent om alweer te gaan verhuizen – waar naartoe, alles is onbetaalbaar!? Het huidige voorstel voor een nieuwe canon zou deze situatie alleen maar verergeren. En niemand, en ook werkelijk niemand kon vermoeden dat de huizenprijzen ook in Diemen dermate de pan zouden uitrijzen. Om maar de heer Scholten tegen te spreken, die beweert dat elke koper wist waar hij/zij aan zou beginnen.

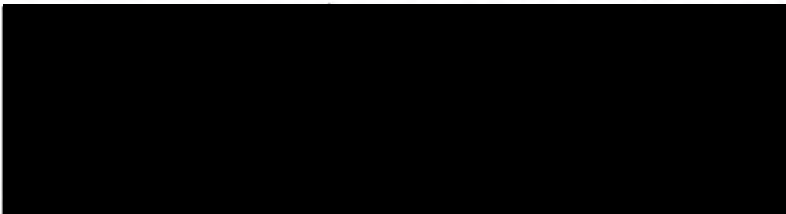
Het nieuwe voorstel is onfatsoenlijk en burgeronvriendelijk te noemen. Het zal verpaupering van de betreffende wijken in de hand werken, er is immers minder geld om bij te dragen aan de nodige renovatiekosten voor deze oude huizen; het zal om dezelfde reden verduurzaming van de betreffende wijken in de weg staan en het zal het proces van gentrificatie ook in Diemen versnellen. Dit scenario kan toch niet zijn wat de gemeenteraad met een deel van de gemeenschap en een deel van de wijken van Diemen van plan is!

Om het geheel nog eens even heel tastbaar te maken een klein rekensommetje:

de miljardair Boekhoorn, onder andere de eigenaar van de HEMA, heeft kort geleden een van de dure appartementen van 391 m<sup>2</sup> op de pontsteiger in de houthaven in Amsterdam gekocht. Hij zal volgens het Parool een erfpachtcanon van € 5700 per jaar betalen. Dat klinkt in eerste instantie veel. Als wij het vergelijken met mijn woning van 65 m<sup>2</sup>, dan kan het beroemde melkmeisje zo uitrekenen dat ik op het Julianaplantsoen in Diemen met een erfpachtcanon van tussen de 1100 € 1200 relatief gezien meer kwijt ben dan de heer Boekhoorn in de houthaven van Amsterdam.

Dat lijkt niet in verhouding met elkaar te staan en is alleen maar, ik noem het nogmaals, ronduit onfatsoenlijk te noemen.

Daarom mijn verzoek aan de gemeenteraad: ga niet mee met het voorstel van het bestuur. Gaat u aub mee in het voorstel dat u door de bewoners onlangs in de vorm van een petitie is aangeboden. Ik denk, dat de gemeenteraad daarmee laat blijken echt aan de burgers van de gemeenschap Diemen en aan de verdere positieve ontwikkeling van Diemen te denken.



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	27 NOV. 2019
Ztype:	zienswijze derde/ beleid grondzaken
Zknr:	

Diemen, 27.11.2019

**RECEPTIE** 27 NOV 2019

INSPRAAK

Nieuw Erfpachtstelsel 2020

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 12:44:16 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: t.a.v. Wethouder L. Scholten - Betreft; inspraak reactie Erfpachtvoorstel  
**Bijlage(n):** 20191128 Inspraakbrief VvE's Diemen.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 12:02  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** t.a.v. Wethouder L. Scholten - Betreft; inspraak reactie Erfpachtvoorstel

t.a.v. Wethouder L. Scholten, College van Burgemeester en Wethouders en leden van de gemeenteraad van de gemeente Diemen

**Betreft:** inspraak reactie Erfpachtvoorstel

Geachte heer Scholten,

Graag verwijs ik u naar de bijlage.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat,

[REDACTED]

[REDACTED]



VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat



College van Burgemeester en Wethouders en leden van de gemeenteraad van de gemeente Diemen  
t.a.v. wethouder L. Scholten  
Postbus 191  
1110 AD Diemen  
M: [info@diemen.nl](mailto:info@diemen.nl)

Betreft: Inspraak reactie namens VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat

Diemen, 28 november 2019

Geachte burgemeester en wethouders en leden van de gemeenteraad,

## Inleiding

Het college van BenW heeft de 'Voorstellen herziening erfpachtstelsel Diemen voor particuliere eigenaren' ter inspraak voorgelegd. Met deze inspraakreactie reageren de VvE's gezamenlijk, omdat dit de gezamenlijke belangen betreft.

De gemeente heeft de grond onder de woningen van de VvE's in tijdelijke erfpacht uitgegeven. De erfpacht loopt rond 2036 af.

In 1992 is het nieuwe Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Sindsdien is geregeld dat als grond in erfpacht wordt uitgegeven, dat bij aflopen van het contract de grondeigenaar een vergoeding moet betalen voor de opstal (artikel 5:99 BW), indien het erfpachtcontract niet wordt vernieuwd en de grondeigenaar het vastgoed gaat vorderen.

Deze bepaling geldt echter niet voor erfpachtcontracten die voor 1992 zijn gesloten, zoals in de gemeente Diemen het geval is (en het oude Burgerlijk Wetboek kende een dergelijke bepaling niet en in de overgangsregeling is dit ook niet gerepareerd). Op basis van het aangehaalde artikel van het huidige Burgerlijk Wetboek is de gemeente niet verplicht tot het vergoeden van de opstal.

Echter op 6-12-2011 (besluitnummer: 11-49-05) heeft het college van BenW dit artikel ook van toepassing verklaard op gronden die voor 1992 zijn uitgegeven in erfpacht. Het College heeft dit besluit genomen om de financierbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid van woningen op erfpacht op de korte en middellange termijn te waarborgen.

In 2014 is in de Erfpachtnota vastgelegd dat op termijn aflopende erfpachtrechten worden vernieuw of het bloot eigendom verkocht wordt.

In de nu voorgestelde herziening van het erfpachtstelsel wordt door het college van BenW een voorstel gedaan voor vernieuwing op basis van eeuwigdurende erfpacht met drie betalingsmogelijkheden (tot einde looptijd alles laten zoals het nu is; jaarlijkse canonbetaling; of voortuit betalen van de gehele canonverplichting (afkoop)) en verkoop van het bloot eigendom.

De belangrijkste doelen van de herziening van het erfpachtstelsel van de gemeente Diemen zijn:

1. Aan erfpachters, potentiële kopers en bij verkoop betrokken professionele partijen en financiële instellingen duidelijkheid te bieden over de voorwaarden waaronder bestaande erfpachtrechten op basis van het nieuwe stelsel gecontinueerd kunnen worden.
2. De administratieve taken van de gemeentelijke organisatie m.b.t. het beheer van de erfpachtportefeuille waar mogelijk terug te dringen.

Het college van BenW heeft bij de totstandkoming van haar plan niet met (vertegenwoordigers van) de wederpartij bij erfpacht, de huiseigenaren, onderhandeld. Hetgeen nu voor ligt is dus een eenzijdige regeling van de gemeente, waarin naar onze mening in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van huiseigenaren.

## **Sterfhuis constructie van de erfpacht**

De VvE's hebben zich de afgelopen twee maanden georiënteerd en besloten om gezamenlijk te onderzoeken of een zogenaamde 'sterfhuis constructie' voor de erfpachtsituatie haalbaar is. Hierin is, kort gezegd, van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen sprake, maar wordt het bloot eigendom gelijk overgedragen aan de VvE's en eindigt de erfpacht voor alle individuele bewoners aan het einde van de huidige looptijd, of zoveel eerder als de laatste woning de koopsom heeft voldaan. Dit biedt de huiseigenaren de mogelijkheid om ook daadwerkelijk binnen afzienbare tijd het volle eigendom van de woning te verkrijgen en niet eeuwigdurend met ingewikkelde juridische constructies opgescheept te blijven zitten.

Deze sterfhuisconstructie van de erfpacht in de komende 16 jaar verdient voor huiseigenaren en hypotheekverstrekkers verreweg de voorkeur boven conversie naar eeuwigdurende erfpacht of individuele verwerving van een soort surrogaat bloot eigendom. Het geeft duidelijkheid over de eigendomssituatie van de woning zonder ingewikkelde of onduidelijke beperkingen.

Op 20 november heeft er een gesprek plaatsgevonden met aan de ene kant een vertegenwoordiging van de VvE's met onze adviseur en namens de gemeente de projectleider van de stelselherziening en de juridisch adviseur. De VvE's hebben in dit gesprek verzocht om samen met de gemeente het voorstel voor de sterfhuis van de erfpacht verder uit te werken, omdat de huidige stelselwijziging niet in deze mogelijkheid voorziet, althans dat deze optie geheel niet is uitgewerkt, zodat een beter en compleet voorstel aan de raad kan worden voorgelegd, dat tegelijkertijd ook brede steun van de huiseigenaren heeft.



Op 21 november hebben de VvE's bericht ontvangen dat wethouder Scholten momenteel niet met de VvE's hierover verder wil overleggen, omdat de aankoop van het eigendom door de VVE's volgens hem al op basis van de huidige voorstellen van het college mogelijk is, ook nadat het nieuwe stelsel is vastgesteld.

Wij zien dit als een gemiste kans van het college van BenW omdat de sterfhuis constructie niet genoemd en in het geheel niet uitgewerkt is in de voorgelegde plannen.

De gezamenlijke VvE's roepen langs deze weg het college van BenW op om gezamenlijk deze optie nader uit te werken, omdat dit voor alle partijen de meest wenselijke eindsituatie oplevert. Niet in de minste plaats omdat de administratieve taken van de gemeentelijke organisatie met betrekking tot het beheer van de erfpachtportefeuille dan al op korte termijn kunnen worden beëindigd. Een ook door de betrokken inwoners gedragen voorstel kan vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

## **Twee problemen met de prijs**

Welk erfpachtplan uiteindelijk ook door de gemeente Diemen wordt vastgesteld, in alle gevallen zal over de prijs voor conversie of verkoop tussen contractpartijen onderhandeld moeten worden. Des te eerder partijen hierbij tot overeenstemming komen, des te realistischer de conversie/verkoop zal zijn. 16 jaar zijn snel om. Wij zien twee belangrijke problemen in het voorstel, ongeacht welke optie (conversie naar eeuwigdurende erfpacht of aankoop bloot eigendom) gekozen wordt:

1. De grondwaarde bij conversie wordt niet prudent berekend.

In het voorstel wordt de grondwaarde via een residuele grondwaardemethode afgeleid uit de marktwaarde van het volle eigendom. Bovenop deze aldus berekende grondwaarde wordt de gekapitaliseerde waarde van de huidige canon tot einde contract geteld. Dit is een dubbeltelling en een niet prudente berekening van de grondwaarde. De huidige prijsafspraken tot einde looptijd dienen in beginsel gerespecteerd te worden, en indien er een prijsverschil is tussen de huidige canon en de vastgestelde canon voor conversie, dan dient de gekapitaliseerde waarde van dit prijsverschil juist van de grondwaarde of afkoopsom afgetrokken te worden. Juist in de eerste circa 15 jaar is de impact van een prijsverhoging in de kapitalisatie het grootst.

Dit is een rekenfout die naar onze mening herstelt dient te worden.

2. De grondwaarde bij conversie wordt berekend op basis van de WOZ-waarde en de (jaarlijks residueel bepaalde) grondquotes uit het grondprijnsbeleid voor nieuwbouwwoningen in de gemeente Diemen. Deze grondquotes zijn momenteel tussen de 36% en 41%. Deze grondquotes zijn voor bestaande erfpacht niet bruikbaar en niet marktconform:

- 2.1. Uit jurisprudentie volgt dat in de berekening expliciet rekening gehouden dient te worden met de bebouwde staat van de grond. Dit naast de toepassing van (40%) depreciatie voor beperkingen in het erfpachtrecht en gebondenheid van partijen. In het grondprijnsbeleid voor nieuwbouw is dit niet het geval.

- 2.2. Het marktgebied van Diemen ligt ingesloten tussen Amsterdam Watergraafsmeer en Amsterdam Zuidoost. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht hanteert de gemeente

Amsterdam een grondquote voor vergelijkbare appartementen in Betondorp en de Bijlmermeer van tussen de 5 en 20%. Er is geen aanleiding om aan te nemen waarom de marktsituatie in Diemen hier zeer sterk van afwijkt.



2.3. Uit twee grootschalige empirische onderzoeken, (Gautier & Van Vuuren, 2019) en (Francke & Van der Schans, 2019)<sup>1</sup>, blijkt dat het waardeverschil tussen jaarlijks canon betalende erfpachtwoningen en woningen in volle eigendom 3 tot 13% bedraagt. De uitkomsten van de prijzen van de voorgestelde stelselwijziging in Diemen doorstaan validatie met de resultaten uit deze marktonderzoeken niet.

2.4. Er is geen rekening gehouden met de hoge kosten voor de huideigenaar van conversie, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten voor aanpassing van splitsing en heruitgifte of aankoop bloot eigendom, oversluitkosten hypotheek. Dit alleen al loopt in de duizenden euro's.

Alles bij elkaar genomen achten wij de conversie- en verkoopprijzen niet evenwichtig en niet marktconform. In het kort zijn deze circa een factor 2 te hoog. Wij bieden de gemeente aan om dit

<sup>1</sup>

Francke, M., & Van der Schans, M. (2019). *Erfpachtcorrectie van verkoopcijfers in Amsterdam*. Ortec Finance.

Gautier, P., & Van Vuuren, A. (2019). *The effect of land lease on house prices*. Journal of Housing Economics 46, blz 1-11.

middels een of meerdere taxatierapporten aan te tonen. Tevens verzoeken wij de gemeente om in onderhandeling te treden met de gezamenlijke VvE's over de conversie- dan wel verkoopprijs.

Hoogachtend,  
Met vriendelijke groet,

Namens de besturen van:

Wijde Blik 1

Wijde Blik 2

Wijde Blik 3

Wijde Blik 4

Wijde Blik 5

Wijde Blik 6

Wijde Blik 7

Wijde Blik 8

Wijde Blik 9

Beatrix 2

Pr Marijke str

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:19:44 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: bezwaar tegen erfpachtvoorstel  
**Bijlage(n):** Bezwaar erfpacht MvdEijk.pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 16:05  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaar tegen erfpachtvoorstel  
**Urgentie:** Hoog

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Diemen,  
Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen  
(via [info@Diemen.nl](mailto:info@Diemen.nl))

Diemen, 29 november 2019

**Betreft: bezwaar tegen erfpachtvoorstel**

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Via deze weg maak ik bezwaar tegen het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Dit bezwaar dien ik in omdat:

1. Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen;
2. De stijging is naar mijn mening niet redelijk en billijk;
3. Voor de onderbouwing van de stijging zijn de verkeerde uitgangspunten gebruikt;
4. Bij de aankoop van mijn woning is door de verschillende adviseurs en de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat het huidige erfpachtcanon binnenkort buitenproportioneel zal stijgen;
5. Ik begrijp niet dat deze bedragen voor de erfpacht gesteld worden, de berekening in het voorstel is ingewikkeld tot onbegrijpelijk en niet goed onderbouwd. De gemeente heeft de plicht dit goed te onderbouwen;
6. Wanneer ik mijn woning wil verkopen, zal door deze maatregel de waarde van mijn woning dalen. Een eventuele koper zal de afkoop van erfpacht in mindering brengen op de vraagprijs met alle gevolgen van dien. Hiermee creëert u een nieuw probleem om de woningmarkt;

7. De grondprijs die gehanteerd wordt in de berekening is naar mijn mening veel te hoog is. Het is onredelijk & billijk dat de prijs van nieuwbouwgrond gehanteerd wordt bij de berekening. Er staan al circa 60 jaar appartementen op deze grond, waar dan ook al 60 jaar lang canon voor is betaald.

Daarnaast heb ik de aanvullende vragen:

- a. Wat is de onderbouwing van de gemeente om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen?
- b. Waarom worden in Amsterdam met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen? De Amsterdamse grond (en woningen) zijn naar mijn idee aantrekkelijker (en daarmee duurder).
- c. Waarom krijg ik zo weinig tijd om te reageren en bezwaar te maken? Waarom wordt dit erfpachtvoorstel er doorheen geduwd? Is er wel de mogelijkheid om een zorgvuldige afweging te maken?

Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar. Daarnaast ga ik ervan uit dat u mijn bezwaar in behandeling neemt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]





Gemeente Diemen,  
Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen  
(via [info@Diemen.nl](mailto:info@Diemen.nl))

Diemen, 29 november 2019

**Betreft: bezwaar tegen erfpachtvoorstel**

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Via deze weg maak ik bezwaar tegen het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Dit bezwaar dien ik in omdat:

1. Het voorstel veroorzaakt een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen;
2. De stijging is naar mijn mening niet redelijk en billijk;
3. Voor de onderbouwing van de stijging zijn de verkeerde uitgangspunten gebruikt;
4. Bij de aankoop van mijn woning is door de verschillende adviseurs en de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat het huidige erfpachtcanon binnenkort buitenproportioneel zal stijgen;
5. Ik begrijp niet dat deze bedragen voor de erfpacht gesteld worden, de berekening in het voorstel is ingewikkeld tot onbegrijpelijk en niet goed onderbouwd. De gemeente heeft de plicht dit goed te onderbouwen;
6. Wanneer ik mijn woning wil verkopen, zal door deze maatregel de waarde van mijn woning dalen. Een eventuele koper zal de afkoop van erfpacht in mindering brengen op de vraagprijs met alle gevolgen van dien. Hiermee creëert u een nieuw probleem om de woningmarkt;
7. De grondprijs die gehanteerd wordt in de berekening is naar mijn mening veel te hoog is. Het is onredelijk & billijk dat de prijs van nieuwbouwgrond gehanteerd wordt bij de berekening. Er staan al circa 60 jaar appartementen op deze grond, waar dan ook al 60 jaar lang canon voor is betaald.

Daarnaast heb ik de aanvullende vragen:

- a. Wat is de onderbouwing van de gemeente om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen?
- b. Waarom worden in Amsterdam met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen? De Amsterdamse grond (en woningen) zijn naar mijn idee aantrekkelijker (en daarmee duurder).
- c. Waarom krijg ik zo weinig tijd om te reageren en bezwaar te maken? Waarom wordt dit erfpachtvoorstel er doorheen geduwd? Is er wel de mogelijkheid om een zorgvuldige afweging te maken?

Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar. Daarnaast ga ik ervan uit dat u mijn bezwaar in behandeling neemt.

Met vriendelijke groet,





---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:20:25 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze - beleid grondzaken FW: t.a.v. Herziening erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** bezwaar herziening erfpachtstelsel - [REDACTED].docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 15:52  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening erfpachtstelsel

Beste heer Scholten,

Bijgevoegd mijn bezwaarbrief aangaande de voorgestelde herziening van het erfpachtstelsel in Diemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Diemen, 28-11-2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Mijn vriendin en ik hebben 3 jaar geleden een appartement gekocht, dat in abominabele staat verkeerde. Het was voor ons de enige manier om een eigen woning te kopen. De afgelopen 3 jaar hebben we er veel geld ingestoken om het appartement weer bewoonbaar te maken. Het geld is bij ons nu wel op, maar we sparen keurig door, omdat we de woning graag willen verduurzamen.

We waren blij verrast met het nieuws, dat we de mogelijkheid zouden krijgen om het volle eigendom te verkrijgen. "Het is zo'n oud 'krot', waar al zo lang erfpacht voor wordt betaald: dat zal wel een schappelijke deal worden", dachten we. Niets bleek minder waar. Het geld dat wij in ons appartement hebben gestopt, waardoor de WOZ-waarde zo enorm is gestegen, zouden wij nu nogmaals kwijt zijn. We investeren in een huis, en als dank mogen we dat geld er nogmaals instoppen. Dat klinkt niet eerlijk. We hebben dat geld ook helemaal niet.

Waar het mij voornamelijk knelt, is dat nergens hard is gemaakt waarom het bedrag voor afkoop zo enorm hoog moet zijn. Het erfpachtstelsel levert de gemeente Diemen jaarlijks **2000** euro op. Als je de administratiekosten om het systeem in stand te houden meerekent, maakt de gemeente Diemen er waarschijnlijk verlies op. Het systeem afschaffen zonder financiële compensatie zou de gemeente Diemen jaarlijks dus al geld opleveren. Waarom dan toch dat enorme bedrag van mensen vragen?

Ik begrijp dat het wettelijk gezien niet mogelijk is om het grondeigendom over te dragen, en dat er een bedrag voor gevraagd moet worden, maar waarom is er dan toch specifiek voor deze berekening gekozen?

U heeft gezegd dat dit is, omdat gekeken is naar hoe andere gemeentes het doen. Wat doet het er toe wat er in andere gemeentes gebeurt? Het gaat er toch om hoe **U** met uw gemeente om wilt gaan?

Een citaat van u: *"Sinds de 70-er jaren ben ik lid van de PvdA. 'Een eerlijke verdeling van kennis, inkomen en macht' is het motto dat mij toen, maar ook nu, inspireert"*.

Als dat uw waarden nog steeds zijn, waarom zijn **die** dan niet uw raadgever, in plaats van gemeentes waar u de waarden niet van kent.

Geld dat de gemeente niet nodig heeft, toch afhandig maken van bewoners, hoe is dat een eerlijke verdeling van inkomen? Is het een eerlijke verdeling van macht, als u uw plan door wilt drukken, zonder open te staan voor wijzigingen? U verwijst constant naar hoe het er bij andere erfpachtgemeentes aan toegaat, maar wat is belangrijker: hoe het er daar aan toegaat, of dat we het in Diemen eerlijk doen?

En als u het dan toch over andere gemeentes wilt hebben: in Amsterdam mag men kiezen of men met de WOZ-waarden van 2014 of 2015 rekent. In 2014 is de gemeente Diemen begonnen met onderzoek naar het erfpachtstelsel. Waarom is de WOZ-waarde van 2014 dan niet gekozen om de grondwaarde vast te stellen?

Als u het over eerlijk wil hebben: waarom wordt de grondwaarde vastgesteld aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde wat normaal wordt gebruikt om de grondwaarde van nieuwbouwwoningen vast te stellen?

Waarom pakt u niet de helft van dat percentage, gezien het hier grond betreft waar al 60 jaar woningen op staan, en waar al 60 jaar erfpacht over is betaald?

Waarom trekt u de erfpacht die de afgelopen 60 jaar op de grond is betaald, niet van de afkoopsom af?

Waarom betaalt elke appartement de volle grondwaarde, terwijl de grond wordt gedeeld met drie tot vier appartementen?

Van mijn levensovertuiging mag ik niet gokken, maar ik word nu gedwongen te gokken: of nu een te hoog bedrag betalen, óf later wellicht een nog veel hoger bedrag betalen in de ijdele hoop dat dit bedrag toch zal dalen. De enige manier hoe het bedrag in de toekomst lager uit gaat vallen, is als de complete economie instort, waardoor WOZ-waardes dalen. Gaat u ervan uit dat de economie instort met u als wethouder? U weet zelf ook dat dit geen realistisch toekomstbeeld is, en dat het afkoopbedrag alleen maar nóg hoger zal worden.

De enige **échte** keuze die wij dus hebben: nu een te hoog bedrag ophoesten, óf in de toekomst een nog hoger bedrag verschuldigd zijn. Met die toekomstige verhoging zet u mij onder de druk om nu dan maar zo snel mogelijk te betalen. Dat heeft alle tekenen van afpersing; is dat waar de A in PvdA voor staat? Hoe is bewoners onder druk zetten sociaal en rechtvaardig? Ik heb mijn hele leven op de PvdA gestemd, maar betwijfel of ik dat nog zal doen, nu ik begin in te zien dat de partij niet staat waar ik dacht dat ze voor stond.

Nog een citaat van uzelf: "Diemen is goed door de crisis gekomen. We hebben de lasten wat kunnen verlagen en **de reserve is weer voldoende**". Als de reserves voldoende zijn, waarom probeert u nu dan een economisch slaatje te slaan uit bewoners die hun geld beter op een andere manier in hun woonplaats kunnen investeren? Zoals u ook zegt:

"De PvdA wil de komende periode samen met woningcorporaties 1.200 sociale huurwoningen bouwen, **duurzaamheid een stevige impuls geven**". Ik wil zélf duurzaamheid een stevige impuls geven, maar als ik nu bijna 30.000 euro moet weggooien, dan zijn dat 30.000 euro's die ik niet meer in duurzaamheid kan investeren.

Verder heeft u nog gezegd: "Dat vraagt degelijkheid, stuurmanskunst, ervaring, creativiteit en minstens zo belangrijk **een hart voor Diemen**". Diemen, zijn dat niet de bewoners? Hoe rijmt u een hart voor Diemen, met het uitknippen van bewoners?

"Diemen is voor jong en oud een prettige plek om te wonen en te leven. Dat moet zo blijven en als het even kan nog beter worden". Hoe maakt u Diemen voor ons een prettiger plek om te wonen, als u ervoor kiest ons zoveel mogelijk geld afhandig te maken?

"En waar dat (nog even) niet lukt hebben we stevige en robuuste voorzieningen voor minima". Is bijna 30.000 euro afhandig maken goed voor minima? Ik heb mijn appartement van een bank gekocht, omdat de vorige bewoner de hypotheek niet meer kon betalen. [REDACTED] zijn veel bewoners die **nét** kunnen rondkomen. Het is voor de gemeente iets om trots op te zijn dat er plek is voor mensen met beperkt inkomen om **tóch** een eigen woning te hebben.

Wat denkt u dat het met ze doet, dat ze ineens een rekening van bijna 30.000 euro voorgescheteld krijgen, met het dreigement dat het alleen maar meer zal worden?

Hoe eenvoudiger en voordeliger het is voor eigenaren om de erfpacht af te kopen, hoe sneller de gemeente Diemen van het erfpachtstelsel af is. Door het zo onaantrekkelijk te maken zal de gemeente nog tot en met 2036 met dit geldverslindende systeem in de maag zitten. Met uw huidige voorstel weet u van een overduidelijke win-win situatie, een lose-lose situatie te maken.

Hoogachtend,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Bron van de citaten: Lex Scholten (<https://diemen.pvda.nl/wieiswie/lex-scholten/>)

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:09:58 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 13:39  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Diemen, 29-11-2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Ik vind het voorstel ook niet correct om de volgende redenen. Ik heb (kortgeleden) het appartement gekocht en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat ik 'binnenkort' mogelijk een 8-voud van de huidige erfpachtcanon moet betalen. Ik kom door dit voorstel van de gemeente in een benauwde situatie terecht.

Daarnaast ben ik het niet mee eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vindt het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gebruikt want er staan namelijk al 60 jaar appartementen op en er is al 60 jaar canon betaald.

Ook vraag ik me af waarom in Betondorp, Amsterdam en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend wordt dan in het voorstel van Diemen?

Met vriendelijke groet / Hoogachtend,

[REDACTED]  
[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:12:35 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: Herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 14:26  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Diemen, 29 November 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Dit voorstel heeft voor mij grote gevolgen, omdat ik het appartement onlangs gekocht heb en daarbij is er door de hypotheekverstrekker geen rekening gehouden dat ik 'binnenkort' mogelijk een 8-voud van de huidige erfpachtcanon moet betalen. Ik komt door dit voorstel van de gemeente in een situatie van overcreditering terecht.

Ik ben het niet eens dat de grondprijs in de berekening zo hoog is. Ik vind het onredelijk dat de prijs van nieuwbouwgrond is gehanteerd in de berekening. Er staan al 60 jaar appartementen op deze grond, waar dan ook al 60 jaar lang canon voor is betaald.

Ik heb ook nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd met erfpacht, de berekening in het voorstel is ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. De gemeente heeft volgens mij de zorgplicht om dit beter toe te lichten.

### **Additionele vragen**

- Wat is de redenering van de gemeente om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen?
- Waarom wordt in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?
- Waarom krijgen wij zo weinig tijd om te reageren en bezwaar te maken?

Hoogachtend,



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:13:09 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: Bezwaar erfpacht canon  
**Bijlage(n):** Bezwaar erfpacht canon [REDACTED].pdf

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 14:52  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar erfpacht canon

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u mijn bezwaar n.a.v. nieuwe erfpacht canon doen toekomen.

M.vr.gr,

[REDACTED]



Diemen, 29 november 2019

**Betreft: bezwaar nieuw erfpacht canon**

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,


Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Ik vind het voorstel niet correct om de volgende reden: de hoogte van de grondprijs die gebruikt is bij de nieuwe berekeningen. Deze staat niet in verhouding tot onze appartementen die al 60 jaar in Diemen staan en al 60 jaar canon (over) is betaald. Het is in mijn ogen best onredelijk om nieuwbouwgrond prijs aan te houden voor de berekeningen.

Daarnaast heb ik ook een aantal vragen die ik graag beantwoord wil zien.

1. Waarom wordt in Betondorp, Amsterdam en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?
2. Waarom krijgen wij zo weinig tijd om te reageren en bezwaar te maken?

Met vriendelijke grøet / Hoogachtend



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Friday, November 29, 2019 4:13:43 PM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** zienswijze derde - beh. beleid grondzaken FW: Bezwaar tegen aanpassing erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 14:59  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Bezwaar tegen aanpassing erfpachtstelsel

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen

Betreft: Inspraak Herziening Erfpachtstelsel 2020

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Na kennis te hebben genomen van de herziening erfpachtstelsel Diemen, kan ik niet anders dan concluderen dat dit, naar goed gebruik van uw college, gericht is op het nog meer en onevenredig uitmelken van uw inwoners. Mijn bezwaren tegen deze herziening zijn de volgende:

- U gaat in uw berekening uit van grondprijs voor nieuwbouw, terwijl mijn woning geen nieuwbouw is.
- De grondprijs waar u van uitgaat voor uw berekeningen is twee maal de actuele marktwaarde van de grond.
- Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in het aanpalende Amsterdam Zuidoost en Betondorp gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%.
- Als peildatum voor de WOZ waarde gebruikt u 01-01-2019, het hoogste punt van de markt, terwijl het besluit tot verandering van de erfpachtregeling is genomen in 2015. Veel eerlijker zou het zijn om dan 01-01-2015 als peildatum te nemen.
- Uw geeft de bewoners veel te weinig tijd (slechts 10 weken) om te reageren, daar waar u zelf 5 jaar de tijd genomen heeft om de regeling op te tuigen.

Ik verzoek u hierbij de onredelijke aspecten van uw regeling aan te passen en daarbij het belang van de burger voorop te zetten en deze niet wederom als melkkoe te gebruiken.

Hopend op een spoedig antwoord,

[REDACTED]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2019 10:13:36 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - grondzaken : Herziening erfpachtstelsel

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zaterdag 30 november 2019 13:11  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Herziening erfpachtstelsel

Diemen. 30 november 2019

Geachte wethouder Scholten,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel, omdat ik het appartement gekocht heb 12 jaar geleden en is er door de hypotheek verstrekker geen rekening gehouden dat ik ooit mogelijk 8 maal meer erfpachtcanon moet betalen. Daarbij ben ik alleenstaande moeder met 2 kinderen en is het voorstel een grote aanslag op mijn besteedbaar inkomen.

Ik heb ook nooit begrepen dat deze bedragen konden worden gevraagd voor erfpacht. Het is zo ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. Dit is in strijd met de zorgplicht van de gemeente.

Verder ben ik het niet eens dat

- A) grondprijs in de berekening zo hoog is. Want de prijs van nieuwbouw is gebruikt.
- B) bij afkoop ook nog eens de erfpacht canon tot 2036 moet worden betaald (is dubbelop!).
- C) Amsterdam een mooi voorstel krijgt en de erfpachters van Diemen niet.
- D) we zo weinig tijd hebben gekregen om te reageren en bezwaar te maken.

Met vriendelijke groet,

Namens

[REDACTED]



---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2019 10:15:28 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - beleid grondzaken : Inspraak herziening erfpachtstelsel (aan: College B&W)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 19:33  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Inspraak herziening erfpachtstelsel (aan: College B&W)

Geacht college,

Dit is onze zienswijze op het voorstel voor herziening van het erfpachtstelsel.

We zijn blij met de geboden mogelijkheid van omzetting en het verkrijgen van blote eigendom. We menen echter dat de voorwaarden op bepaalde punten niet redelijk zijn, en eigenaren opzadelen met buitenproportionele kosten.

Stimpel gezegd is de voorgestelde regeling te duur. En hoewel we begrijpen dat de gemeente grond die in publiek eigendom is niet cadeau kan doen aan de bewoners, hadden wij verwacht dat er een regeling zou worden voorgesteld waaruit duidelijker zou blijken dat het hier gaat om een zeer klein deel van de inwoners van Diemen die hierdoor disproportioneel wordt geraakt, te meer nu gemeente ook van deze regeling en de bijbehorende administratieve last af wil.

Met name de buurtstraatquote is volgens ons veel te hoog ingeschat. Er is geen reden waarom dit percentage in Diemen tot ruim 4x zo hoog zou zijn als in direct aangrenzend Amsterdam. Dit is een grove overschatting van de waarde. We begrijpen dat het Diemense grondbedrijf bovendien een BSQ hanteert van maximaal 25%, terwijl er in de voorgestelde regeling wordt uitgegaan van 39%.

Andere factoren die de prijs opstuwten zijn het feit dat de grondprijs wordt berekend als ware het nieuwbouw, dat er wordt gerekend met een grondwaarde die het dubbele is van de marktwaarde en dat als peildatum is gekozen voor 1-1-2019.

De huizenmarkt bereikte in 2019 een piek. Het feit dat dit dossier, na jaren te hebben stilgelegen, juist nu is opgepakt doet vermoeden dat dit werd gezien als een economisch gunstig moment om de grond te gelde te maken. Dat is een bedrijfsmatige manier van redeneren die de betreffende burgers direct economisch raakt, en die een bestuursorgaan volgens ons niet past.

We begrijpen dat we niet verplicht zijn om nu over te stappen. We kunnen ook de huidige regeling volmaken. Dat is echter een strategie die gepaard gaat met veel onzekerheid. Hoe ontwikkelt de markt zich? Bovendien zal het uitstellen van een beslissing, waar anderen die stap wellicht wel zetten, leiden tot een relatieve daling van de waarde van de woning. Geen beslissing nemen is dus ook beslissen. Om die reden zou het, volgens ons, de voorkeur hebben wanneer alle betrokken eigenaren tegelijk de overstap zouden maken. Wij menen dat dat ook in het belang is van de gemeente. Immers: u bent dan in één klap van de regeling en alle bijbehorende administratie af. Voor de huizenmarkt is dat ook wel zo duidelijk en u kunt adverteren dat Diemen "erfpachtvrij" is.

De manier om dat te bewerkstelligen zou zijn om een fikse eenmalige korting aan te bieden. In Amsterdam is 35% korting aangeboden. Wij willen u vragen om hetzelfde te doen.

Graag vernemen wij uw reactie hierop. We blijven graag op de hoogte van het verdere besluitvormingstraject en willen een en ander graag nog eens toelichten.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2019 10:18:51 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid Grondzaken : inspraak herziening erfpachtstelsel

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 17:21  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Tav: het College van Burgemeester en Wethouders: inspraak herziening erfpachtstelsel

Tav :

Het College van Burgemeester en Wethouders van Diemen  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

**Onderwerp: Herziening Erfpachtstelsel**

Datum: 28 november 2019

Geachte College,

Op de informatieavond van 3 sept in de Omval, zijn de aanwezige eigenaren van de woningen [REDACTED] door wethouder Scholten geïnformeerd over de voorgestelde rekenmethode tot bepaling van de hoogte van de afkoopsom erfpachtrecht of jaarlijkse canon na overgaan op de voorgestelde eeuwigdurende erfpacht in de periode 2030-2036 . Wethouder Scholten heeft als tegemoetkoming ook een overgangsregeling voorgesteld ingaande in 2020 om de eigenaren de kans te geven de erfpachtrecht voor eeuwig af te kopen tegen gunstiger voorwaarden dan in 2036.

#### Overgangsregeling

Wethouder Scholten wijst de eigenaren op hun verantwoordelijkheid dat bij het sluiten van het koopcontract zij op de hoogte zijn gesteld van het bestaan van het erfpachtcontract, dat zal aflopen in de toekomst.

- Ik wil hierbij opmerken dat in het koopcontract, dat ik heb ondertekend in 2001, de jaarlijkse erfpachtcanon van ca €151, is vermeld maar niet de datum waarop het huidige contract zal expireren.

Zelfs nu is de precieze datum van expiratie niet bekend of bekend gemaakt door gemeente Diemen!

Hiermee wil ik aangeven dat bij aankoop van de woning geen rekening is gehouden met de financiering van hogere woonlasten ten gevolgen van een hogere erfpachtcanon of de financiering van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht dat geschat is op €24.000 op basis van de WOZ waarde van 2018.

Ik heb naar tevredenheid gewoond in de woning [REDACTED] en zal in de komende jaren sociaal economisch gebonden blijven in de regio Diemen en omgeving.

Daarom verzoek ik de wethouder Scholten en het college behalve de overgangsregeling ook

- een renteloze betaalregeling tot juni 2036 mogelijk te maken.

- en/of vooral in individuele gevallen te helpen bij het (tijdelijke) verruimen van de inschrijving van de hypotheek ten einde nijpende persoonlijke financiële situaties te voorkomen. Graag zou ik hiervoor worden uitgenodigd.

#### Hoogte erfpachtcanon en afkoopsom

- ik wil opmerken dat aan de eigenaren na de informatieavond in september te weinig tijd is geboden om inzicht te verkrijgen in de materie om in deze periode van inspraak voldoende voorbereid te zijn en te reageren.

In de officiële stuk dat u heeft vrijgegeven voor inspraak is de *waardecomponent erfpachtrecht*: niet uitvoerig gedefinieerd. Het blijkt dat de bepaling van de waardecomponent stoelt op de grondprijzenbeleid dat geldig is sinds januari 2019.

De eigenaren zijn niet of te laat hiervan op de hoogte.

De hoop is dat de eigenaren inspraak kunnen krijgen in de de hoogte van de grondquote voor het bepalen van de grondwaarde en berekening van de erfpachtsom :

- Er zijn informatiebijeenkomsten geweest met de deskundige, [REDACTED] van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.

Hij is van mening dat de grondquote, die geëxtraheerd is uit de Nota Grondprijzen 2019 en gebruikt in het rekenvoorbeeld, hoger zou zijn ten opzichte van landelijke waarden.

- als ik kijk naar een woonwijk aan de A.J. Ernststraat dichtbij een moderne en luxe winkelcentrum Gelderlandplein met vergelijkbare soort bouw van laagbouw appartementen en vergelijkbare groenvoorziening in de hofjes en parken is daar de gemiddelde grondquote (straatquote) 25-35% . Deze is lager dan de waarde in de rekenvoorbeeld van wethouder Scholten.

- uitgaande van de opstal herbouwwaarde van 2017 van de appartementen [REDACTED] en de rekenmethode in Nota Grondprijzen Diemen 2019 blz. 11 kom ik op een veel lagere grondquote van 18,6%.

Ik zou u daarom willen verzoeken de periode van inspraak te verlengen en de verschillende commissies en werkgroepen van de VvE's of individuele eigenaren uit te nodigen om het voorstel verder te bespreken.

#### Doelstelling

De intentie, die geformuleerd is in de officiële document, om de administratieve taken van de gemeente te verlichten door over te gaan op eeuwigdurende erfpacht en op tijd de eigenaar de mogelijkheid te geven deze tijdig af te kopen valt samen met de intentie van de eigenaren om de huizenprijs te beschermen en de hefboomwerking ten gevolge van de erfpacht voor te zijn.

Ik hoop daarom dat de gemeente een tegemoetkoming aan de eigenaar kan doen met een gunstiger bod voor de afkoopsom zodat [REDACTED] in 2036 vrij kan zijn van erfpacht.

Indien er eigenaren zijn die door hun hoogte van inkomen (AOW en eventueel aanvullend pensioen) geen ruimte hebben om de erfpacht af te kopen en risico lopen hun woning tegen een te lage prijs te

moeten verkopen in de toekomst hoop ik dat de gemeente deze groep ook zal begeleiden bij het tijdige doorstromen naar een andere woning

In afwachting van uw reactie,

[Redacted]

Afzender:

*L.T. Koo*

[Redacted]

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2019 10:20:48 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - Beleid Grondzaken : Inspraak Herziening Erfpachtstelsel  
**Bijlage(n):** Inspraak en Bezwaren Erfpacht.pdf

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 16:39  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** Inspraak Herziening Erfpachtstelsel

Gemeente Diemen,  
t.a.v. Burgemeester en Wethouders

Goedemiddag,

Aangehecht aan deze email vind u mijn brief t.b.v. Inspraak Herziening Erfpachtstelsel.

vr.gr.  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diemen, 29 november 2019

Gemeente Diemen,  
t.a.v. Burgemeester en Wethouders

Betreft: "inspraak Herziening Erpachtstelsel 2020"

Geachte Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Diemen,

Ik heb kennis genomen van de herziening van het erpachtstelsel, hieronder mijn bezwaren t.a.v. de herziening:

1. Hoewel het geen nieuwbouw betreft, mijn woning staat er al meer dan 60 jaar, is in de berekening uitgegaan van een grondprijs voor nieuwbouw.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%, en het grondbedrijf Diemen tussen de 16,6 % en 24,6 % hanteert als buurtstraatquote/nieuwbouw-grondprijs, hanteert de gemeente Diemen voor ons 39%!
4. Hoewel de gemeente Diemen al in januari 2015 besloten heeft om de erfpachtregeling te herzien hanteert de gemeenten Diemen de WOZ-waarde met als peildatum 01-01-2019, op de het hoogtepunt van de markt.

Advies is om 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)

5. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
6. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%, erfpachters in Diemen krijgen dit niet, waarom niet?

Ik verneem graag of de email en deze brief in goede staat zijn ontvangen,

Hoogachtend.

[Redacted signature]

Aan:

De Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad Diemen T.a.v. Wethouder Scholten  
D J den Hartoglaan 1  
1111ZB Diemen

Diemen, 25 november 2019

Betreft: Inspraak VvE Parkflat Wijdeblik 3 met betrekking tot Herzieningsvoorstel  
Erfpachtstelsel Diemen m.i.v. begin 2020

Hierbij protesteren wij als VvE Parkflat Wijdeblik 3 in deze Inspraakfase met klem tegen de berekeningswijze en aanpak van de Gemeente Diemen die zij hanteert in haar voorstel tot herziening van het huidige Erfpachtstelsel

Onze inspraak heeft met name betrekking op:

1. De onterechte **Residuele berekeningswijze** van de Grondwaarde ten behoeve van de Canonbedragen die al over enkele weken (start 2020) zullen gelden:

Deze Residuele berekeningswijze is een berekeningswijze die in bijv. in Amsterdam anno 2019 slechts gehanteerd wordt voor Commercieel Vastgoed zoals kantoren en bedrijven. Deze commerciële groep valt in Amsterdam als enige groep nog onder de groep "tijdelijke erfpachters".

Het is niet terecht dat wij als kleine woon-erfpachters aangeslagen worden met een berekeningswijze gelijk aan deze groep tijdelijke erfpachters van Commercieel Vastgoed in Amsterdam.

Deze omstreden Residuele berekeningswijze resulteert in een stijging van de huidige jaarlijkse Canon, voor ons, kleine erfpachters, van het ene op het andere moment met gemiddeld **670%**. Voor met name de oudere kwetsbare erfpachters, maar ook gezien de gemiddelde inkomenssamenstelling van de erfpachter uit onze VvE's, is zo een abrupte woonlastenstijging met een gemiddeld percentage van 670% in tegenstijd met wat sociaal aanvaardbaar is. Het **Besteedbaar Inkomen** in onze postcode ligt **gemiddeld rond de 1348 euro (ZIE hiervoor CBS, 2019)**.

In andere Gemeentes heeft men ook, na zware weerstand vanuit erfpachters aldaar, van deze Residuele berekeningswijze moeten afstappen en moeten overgaan naar reëlere en maatschappelijk acceptabelere manieren van berekening Grondwaarde voor de kleine particulier.

2. Basis voor uw berekening is gesteld op : **WOZ waarde per 1 januari 2018**

Gemeente Diemen gaat in haar Waardegrondslagberekening uit van notabene een WOZ waarde uit een jaar dat de prijzengekte op de woningmarkt al volop hoogtij vierde. Een deugdelijke Grondwaarde berekenen op basis van een prijs gebaseerd op wat de gek er voor mocht geven, een opgeklopte waarde waar wij als zittende bewoners niks van meekrijgen, vinden wij geen integer solide uitgangspunt. WOZ waarde per 1 januari 2018 hanteren komt zo op ons meer over als nog meer commercieel winstbejag vanuit de Gemeente naar ons toe. (Nog meer, want wij betalen reeds elk jaar al de zeer hoge WOZ belasting op de opgeklopte waarde, waardes waar wij als zittende bewoners, zelf ook al niets van terugzien.)

Tot slot wordt in uw voorstel Diemen jammergenoeg nog opgemerkt dat conversie "niet verplicht" is. Het moge duidelijk zijn dat minder kapitaal krachtigen en kwetsbare groepen, om verdere schade van ver boven deze 670% in de zeer nabije toekomst te voorkomen, nu wel onverbiddelijk met hun rug tegen de muur staan. Niet meedoen aan de conversie betekent voor ons allen, uitstel, en zware verergering van executie.

## Verzoek om Overgangsregeling:

Als zeer ontdane erfpachters benaderen wij u, de Burgervader en Belangen Vertegenwoordigers van ons, burgers van Diemen, om ons in de gelegenheid te stellen van een aangepaste aanvaardbare Overgangsregeling gebruik te maken binnen uw rigoreus en abrupt Erfpacht Herzieningsplan welke reeds op 1 januari 2020 a.s. zou moeten ingaan.

Wij vragen om een geleidelijke overgang gedurende de jaren 2020, 2021 en 2022, waarin u ons in deze jaren inhoudelijk tegemoetkomt in de volgende 3 punten:

1. Hanteren **WOZ waarde per 1-1-2014** :In Diemen was reeds in november **2014** een aanvang gemaakt met de vastelling nota Erfpacht. Ons verzoek hierbij is , om niet uit te gaan van de op prijzengekte gebaseerde WOZ waarde per 1 januari 2018 , maar uit te gaan van de WOZ waarde per 1-1-2014 , te weten het jaar van aanvang nota Erfpacht door College van Burgemeester en wethouders.

2. Uw **Residuele Grondwaarde berekeningsmethode** nu, welke resulteert in grondwaarde percentages voor ons, variërend van 39% tot wel 41%! , drastisch te **herzien**. Reeeler in deze overgangsregeling zou het zijn te hanteren van een percentage dat ligt tussen de anno dit jaar nog gehanteerde BSQ 2017 in Amsterdam Zuidoost en de BSQ 2017 Betondorp . Dit zijn aanvaardbare percentages die nu in een aanbod 2019 liggen tussen de 6% en 11%. Diemen ligt qua locatie precies tussen deze 2 gebieden in.

3. Ons tegemoet te komen met een **Overstappremie** gedurende deze jaren. Dit vanwege uw Onterechte Bijtelling van de Netto Contante Waarde van de nog resterende “oude canon” verplichtingen: Het is in zijn geheel niet logisch dat de Contante waarde van deze bedragen, waarvan wij juist afscheid nemen , in uw berekening in de nieuwe Waardegrondslag, dubbelop erbij worden opgeteld. In plaats van deze kant noch wal rakende bijtelling, stellen wij voor de Contante waarde van de oude bedragen juist af te trekken van de Waardegrondslag en ons met dit bedrag tegemoet te komen, in de vorm van een “Overstappremie”

Uw tot op heden, voorgestelde berekeningswijze staat o.i. nu nog haaks tegenover datgene dat er in het Coalitieakkoord van 2018 is gesteld: “Gemeente Diemen zal zich opstellen als een Sociaal Diemen, waarin wonen voor iedereen mogelijk en betaalbaar moet blijven”.

Namens het bestuur

VvE Parkflat Wijdebliek 3

---

**Van:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2019 10:15:00 AM  
**Aan:** "kofax duoplus" <kofax@duoplus.nl>  
**Onderwerp:** Zienswijze - beleid grondzaken : bezwaar erfpacht  
**Bijlage(n):** bezwaar erfpacht.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2019 20:54  
**Aan:** Info Gemeente Diemen <info@diemen.nl>  
**Onderwerp:** bezwaar erfpacht

Bijgaand treft u een brief aan bestemd voor het college van burgemeester en wethouders.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Wij zijn geïnformeerd over de herziening van het erfpachtstelsel en hebben de volgende bezwaren:

1. Bij de berekening van de grondprijs is gebruik gemaakt van de grondprijs voor nieuwbouw, terwijl hier geen sprake is van nieuwbouw.
2. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond.
3. Als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs hanteert het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 %, terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. In ons geval is er zelfs sprake van 39%!
4. De gemeente Diemen heeft een voorbereidingstijd genomen van 5 jaar (2014 – 2019) terwijl wij 10 weken de tijd krijgen om met de gemeente Diemen te overleggen over deze ingrijpende gebeurtenis.
5. De gemeente Diemen houdt de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2019 aan, terwijl dit op het hoogtepunt van de woningmarkt is. Ons advies is om 1 januari 2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren.  
  
Dit is namelijk het moment waarop Diemen besloot om de erfpachtregeling te herzien. (ter informatie: Amsterdam hanteert 01-01-2015 als peildatum voor de WOZ-waarde)
6. Amsterdamse erfpachters krijgen een korting van 35%. Waarom krijgen erfpachters in Diemen dit niet?

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,









Diemen, 26-11-2019 Het college van BenW Diemen

t.a.v. herziening erfpachtstelsel

Met dit schrijven willen ondergetekenden hun ongerustheid uitspreken en bezwaar indienen tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Wij kunnen ons niet vinden in de door u gehanteerde grondslagen waar vanuit de voorstellen zijn berekend (deze zijn in Amsterdam veel gunstiger).

Gezien het feit dat bij aankoop in 1964 niemand ook maar iets over deze mogelijkheden heeft gemeld, maar wij wel al deze jaren keurig onze canon hebben voldaan.

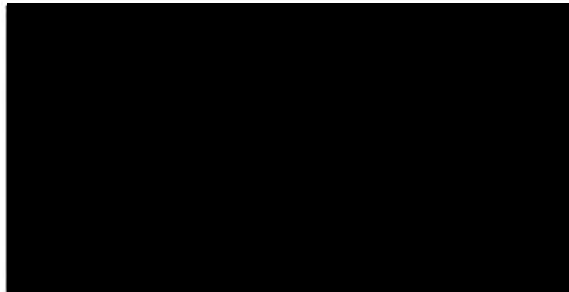
Wij, beide gepensioneerd zouden ook niet weten hoe aan deze bedragen te kunnen voldoen.

Onze pensioenen zijn in de afgelopen jaren nooit gecompenseerd laat staan verhoogd.

Wij hopen dat mede door dit schrijven, uw college op andere meer menselijke uitkomsten zal komen..

Met vriendelijke groet

Hoogachtend, uw mede Diemenaren



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	Zaaktype
Zknr:	belastingzaken

College van burgemeester en wethouders  
van Diemen

t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel

Postbus 191

1110 A.D. Diemen

29 NOV. 2019



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	zwaartwijn doord
Zknr:	beleid grondre

2<sup>e</sup> bestuurs

Diemen, 29 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

In het kader van de inspraakprocedure over de herziening van het erfpachtstelsel in Diemen wil ik hierbij mijn bezwaren op het door u gepresenteerde voorstel kenbaar maken. Dit is een aanvulling op de bezwaren die mede door mij zijn ondertekend in de petitie.

1) De eigenaren zijn te laat geïnformeerd dat de WOZ per 01-01-2018 de basis van de berekening van de grondwaarde zou worden voor een eventuele afkoop in 2020. Tijdens de informatiebijeenkomst merkte iemand op dat de WOZ waarde van zijn/haar woning te hoog was. De strekking van uw antwoord was: u had dan bezwaar moeten maken, als u dat niet gedaan hebt is dat uw eigen schuld.

Ik denk dat veel meer mensen bezwaar tegen de WOZ hadden gemaakt als ze op tijd hadden geweten dat dit ook consequenties zou hebben voor de nieuwe erfpachtregeling. Een verlaging van de WOZ van 10.000 à 20.000 euro scheelt weinig in gemeente- en waterschapsbelasting, dus de meeste mensen zullen het de moeite niet waard vinden om bezwaar te maken. Dat weet ik uit eigen ervaring: één keer ben ik in beroep bij de rechtbank gegaan, de WOZ werd uiteindelijk naar beneden bijgesteld, maar toen ik mijn besparing uitrekende bleek het maar een paar tientjes te zijn! Dus de jaren daarna heb ik dat maar zo gelaten, ook al vond ik de WOZ waarde van mijn woning te hoog. Het is uiteraard heel anders als je weet dat het je enkele duizenden euro's kan besparen bij het afkopen van de erfpacht!

2) Afkopen van de erfpacht moet betaalbaar blijven, maar ook een jaarlijks terugkerende canon moet in de nieuwe regeling te betalen zijn, voor degenen die geen spaargeld hebben én geen (extra) hypotheek kunnen krijgen.

De voorgestelde wijziging treft vooral de financieel minder draagkrachtige huiseigenaren in Diemen aangezien juist de mindere/goedkoopste woningen in Diemen op erfpachtgrond zijn gebouwd. De woningen [REDACTED] horen bij de goedkoopste in Diemen, de meerderheid wordt ook bewoond door de eigenaar.

Zelf kwam ik na mijn scheiding met mijn dochter [REDACTED] wonen en woon er nu nog omdat ik me geen betere woning in Diemen kan veroorloven. Ik ben namelijk zelfstandig tolk en werk voornamelijk voor de overheid (OM, IND, politie) voor een wettelijk vastgesteld tarief dat al ruim 20 jaar niet is geïndexeerd...

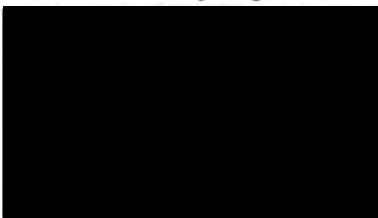
Als de gemeente haar plannen niet wijzigt zullen op termijn steeds meer mensen uit hun woning moeten vertrekken en steeds meer woningen door investeerders worden gekocht, die de woningen dan voor veel geld zullen verhuren. Op deze manier zullen de minder draagkrachtigen uit Diemen worden weggejaagd, de sociale cohesie zal afnemen en het woongenot voor degenen die blijven zal ook worden aangetast: de tijdelijke huurders zijn minder bij de buurt betrokken, geven meer geluidsoverlast en laten steeds vaker groot vuil naast de containers liggen.

3) Volgens u is de situatie in Diemen niet te vergelijken met Amsterdam omdat het in Amsterdam voortdurende erfpacht betreft. Maar of het nou tijdelijke of voortdurende erfpacht betreft, het maakt voor de erfpachter in de praktijk geen verschil: in beide gevallen moet er opnieuw naar de voorwaarden worden gekeken aan het einde van de periode en moeten de kosten te dragen zijn voor de huiseigenaar. Hoe duurder het afkopen ofwel het nu overgaan naar de nieuwe regeling is, hoe meer mensen zullen wachten tot het einddatum van de huidige regeling, omdat ze niet anders kunnen. Zowel de eigenaren als de gemeente hebben dus baat bij een betaalbare regeling.

4) in de Nota Erfpacht van de gemeente Diemen staat: *'Een nieuw erfpachtstelsel is bij voorkeur eenvoudig en transparant, zodat zowel de gemeente als de erfpachter goed met de materie kan omgaan. Daarbij is het van belang dat er een goede balans is tussen de belangen van de gemeente en de erfpachters'*.

Hoe kan het dan dat er voor een bodempercentage voor de canon wordt gekozen, maar niet voor een plafond? Op deze manier worden de risico's die samenhangen met de ontwikkelingen op de financiële markt voor de gemeente beperkt maar niet voor de erfpachters, dit noem ik geen goede balans tussen de belangen van de gemeente en de erfpachters.

Met vriendelijke groet,



Het college van Burgemeester en wethouders van Diemen  
t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel (inspraak), dhr Scholten

Postbus 191

1000 AD DIEMEN

**RECEPTIE** 29 NOV 2019





## ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende, ambtenaar van de gemeente Diemen, verklaart in ontvangst te hebben genomen van:

De heer/~~mevrouw~~:

Adres:

Een brief d.d.:

Gericht aan:

Onderwerp:

29/11/2019

(Erfpacht) Dhr Scholten

Herziening Erfpacht (inspraak)

Diemen, \_\_\_\_\_

29/11/2019

Handtekening/naam ambtenaar: \_\_\_\_\_



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	211115WYZE door de di
Zknr:	het grondzele

2<sup>e</sup> beh bestuur

Diemen, 26 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

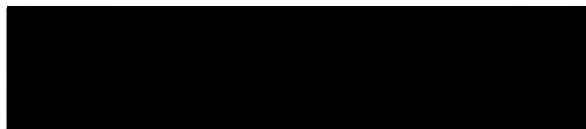
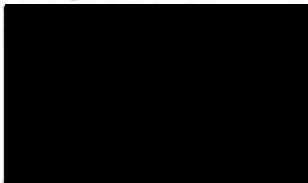
Ik wil een bezwaar indienen omdat ik me zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.

Bewoners van de VVE's in Diemen hebben een modaal inkomen en kunnen net aan hun hypotheekverplichtingen voldoen en hebben geen mogelijkheid om bij te lenen.

Het bedrag om af te kopen is veel en veel te hoog.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



College BA W

Garage enfpachtstelsel

29 NOV. 2019



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztvce.	Zienwijze door deude
Zknr:	beh. bel. grondzaken 2 <sup>e</sup> beh. bestuur

Diemen, 26-11-2019  
Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.  
Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

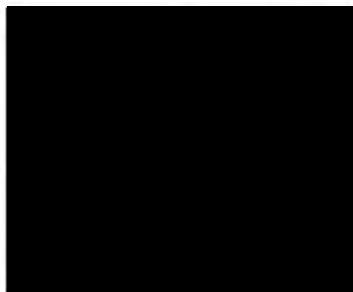
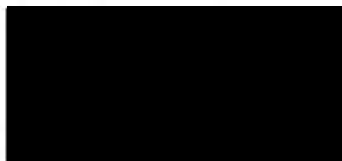
Wij hebben niet meer de leeftijd om een extra hypotheek te nemen en vele bewoners met ons.

Afkopen moet een keuze zijn en uw voorstel maakt het onmogelijk om hiervoor te kiezen.

De jaarlijkse canon wordt ook veel te hoog, maar liefst van 225 naar 1.100 euro.  
Graag zien we een redelijk voorstel tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



College B&L

Inmate Enrollment

29 Nov. 2019



Diemen, 29-11-2019.



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	Zienswijze daardede
Zknr:	beteid grondzakee

Geachte burgemeester en wethouders van de Gemeente Diemen,

Betreft: "inspraak Herziening Erfpachtstelsel 2020"

Wij hebben kennis genomen van de herziening van het erfpachtstelsel, hieronder onze bezwaren t.a.v. de herziening:

Wij wonen sinds 1992 [redacted] te Diemen en betalen jaarlijks onze erfpacht. Bij de koop van ons huis in 1992 is ons duidelijk verteld dat alle woningen [redacted] erfpacht hebben en wij de erfpacht niet konden afkopen. Naar nu blijkt hebben een aantal eigenaren de erfpacht bij de bouw van de woningen in 1958 de erfpacht afgekocht.

Onze burens hebben in het verleden (2003) bij de Gemeente Diemen geïnformeerd naar mogelijkheden om de erfpacht af te kopen, dit bleek absoluut niet mogelijk te zijn.

Nu blijkt dat een aantal van onze burens de afgelopen jaren (2010 – heden) in de gelegenheid is gesteld om de erfpacht af te kopen. Waarschijnlijk vanwege problemen met financiering en de hypotheek. Wij blijven 'gewone' erfpachters' en ons wordt deze mogelijkheid niet geboden.

Hier zit voor ons een grote rechtsongelijkheid en is er sprake van willekeur en onvolledige / onjuiste informatie.

Vanuit deze achtergrond was onze hoop gevestigd op een goed doordacht en redelijk voorstel. Dit blijkt naar ons idee niet het geval te zijn.

Bij de berekening van de grondprijs is gebruik gemaakt van een grondprijs voor nieuwbouw, terwijl het geen nieuwbouw is. De gebruikte grondwaarde waarmee wordt gerekend is 2x de marktwaarde van de grond. Het grondbedrijf Diemen hanteert tussen de 16,6 % en 24,6 % als buurtstraatquote/nieuwbouwgrondprijs terwijl er in Amsterdam Zuidoost en Betondorp (waar Diemen tussen ligt) gerekend wordt met percentages tussen de 6% en 11%. De gemeente Diemen hanteert voor ons 39%!

De Gemeente Diemen hanteert een WOZ-waarde met als peildatum 2018; hoogtepunt van de markt. Wij zitten in een hoogconjunctuur en de WOZ waarden zijn door de lage rente enorm geëxplodeerd.

De Gemeente Diemen is 5 jaar bezig geweest met het voorbereiden van deze Nota. Nu worden wij geconfronteerd met het betalen van de hoofdprijs. Uitgangspunt bij de voorbereidingen (vanaf 2014) was om te komen met een 'goede regeling'. Hier lijkt wat ons betreft weinig van terecht te komen met deze nieuwe Nota. Onze woningen zijn indertijd (1958) gebouwd vanuit Sociale aspect om betaalbare woningen te realiseren.

Het lijkt er nu op dat de Gemeente Diemen zich 'rijk' kan rekenen en de hoofdprijs kan vragen over een ongewenste situatie. Zijn wij nu geworden tot de 'Melkkoe' van de Gemeente Diemen?

In Amsterdam waar men met deze regeling jaren bezig is geweest, is een redelijk vraagprijs gehanteerd (WOZ waarde van 2014). Advies is 2015 als peildatum voor de WOZ-waarde te hanteren; op dat moment werd door de gemeente Diemen besloten om de erfpachtregeling te herzien.

Er wordt door andere Gemeenten een flinke korting toegekend (Amsterdam 35%) bij het ingaan van een nieuwe regeling. Waarom wordt er geen behoorlijk voorstel gedaan om op een redelijk (financieel gunstige) wijze erfpachters bereid te vinden om van de nieuwe regeling gebruik te maken.

Is het de bedoeling van de Gemeente Diemen met deze Nota een herziening te realiseren en de Erfpacht op soepele wijze af te bouwen?

Het voorstel zoals dit er nu ligt is voor ons, maar ook voor vele anderen (zie o.a. petitie) niet reëel en veel te duur.

Wij vragen u om nogmaals kritisch naar deze Nota te willen kijken en onze bezwaren in uw overwegingen mee te nemen.

Met vriendelijke groeten,



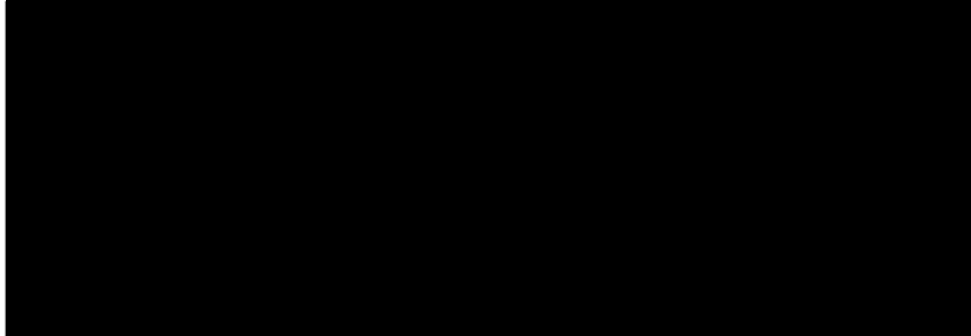
Betreeft : Inspraak Merziening

Erfspraakstelsel 2020

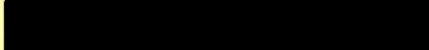
**RECEPTIE** 29 NOV 2019

Vaan: Borge meester en wethouders

van de Gemeente Diemen



## ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende, ambtenaar van de gemeente Diemen, verklaart in ontvangst te hebben genomen van: 

De heer/mevrouw:

Burgemeester en Wethouders

Adres:

\_\_\_\_\_

Een brief d.d.:

24-11-2019

Gericht aan:

\_\_\_\_\_

Onderwerp:

Inspraak Herziening Erfrecht  
stelsel  
WZC

Diemen, \_\_\_\_\_

Handtekening/naam ambtenaar: 



## Beste Wethouder Scholten



Ik wil een bezwaar indienen, omdat ik mij ernstige zorgen maakt over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd. Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

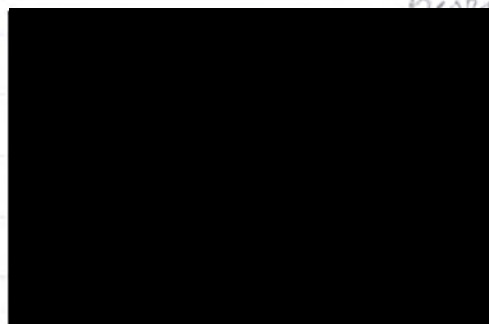
De afgelopen jaren heb ik gespaard om een buffer op te bouwen voor noodsituaties. Een koelkast die stuk gaat of de wasmachine, maar ook voor andere onvoorziene tegenvallen. Nu krijg ik het gevoel dat mijn spaargeld in zijn geheel opgeslokt wordt door de gemeente. Dit geeft financieel een zeer onzeker gevoel.

Tevens vind ik dat de erfpachters nauwelijks de tijd krijgen voor overleg, terwijl de gemeente zich in 5 jaar tijd heeft voorbereid.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV 2019
Ztype:	zrluswyre
Zknr:	beleid grondzake

2<sup>e</sup> beh  
behuw





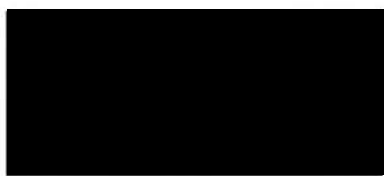
Het college van Burgemeester en Wethouders  
van Diemen

T.A.V. Herziening Erfpachttitel

Postbus 191

1110 AD Diemen

**RECEPTIE** 29 NOV 2019





GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	zwaarte door deinde
Zknr:	bel grond zaken

2<sup>o</sup> bel bezwaar

Diemen, 26 november 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Diemen  
**t.a.v. Herziening Erfpachtstelsel**  
Postbus 191  
1110 AD Diemen

Beste wethouder Scholten,

Ik wil een bezwaar indienen, omdat ik mij ernstige zorgen maak over het erfpachtvoorstel zoals u dat heeft gepresenteerd.  
Hierbij deel ik met u mijn bezwaar op het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Uw huidige voorstel vind ik geen redelijk voorstel.  
Ik ga 5 keer zoveel canon betalen en die financiële ruimte heb ik helemaal niet.

Een extra hypotheek zit er ook niet in, want ik heb naast mijn hypothecaire lening een starterslening.  
De startersleningen zijn destijds verstrekt om de woningmarkt in Diemen een boost te geven en de Gemeente Diemen heeft daar een grote rol in gespeeld.

Voor mij, als alleenstaande moeder, is het onmogelijk om de erfpacht af te kopen voor dit bedrag.  
Ik vraag u daarom nogmaals naar de formule te kijken en met een acceptabel voorstel te komen.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend



College B & L

Ymke enpachtstabel

29 NOV. 2019



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	29 NOV. 2019
Ztype:	Zakelijke dienstverlening
Zknr:	Belasting indienen

2e keer bezwaar

Beste wethouder Scholten,

Hierbij willen wij bezwaar indienen tegen het door u gepresenteerde erfpachtvoorstel.

Het bedrag om af te kopen vinden wij veel te hoog en de jaarlijkse canon wordt 5 keer zoveel en dat lijkt ons niet redelijk.

Wij kunnen niet akkoord gaan met dit voorstel en wachten op een beter exemplaar.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



College B&W

Yuzake empachtstoksel

29 NOV. 2019



GEMEENTE DIEMEN	
Ing.	- 9 DEC. 2019
Ztype:	nieuwe door derde
Zknr:	beleid grondzaken



Betreft: Erfpacht canon verhoging

Diemen, 25 November 2019

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaande mijn bezwaarbrieven m.b.t. de erfpacht canon verhoging.

Ik heb mijn appartement in 2006 gekocht en woon hier met veel plezier, alleen wordt het plezier mij ontnomen doordat de Gemeente Diemen denkt een behoorlijk slaatje te kunnen slaan uit de erfpacht canon, dit betaal ik nu volgens mijn gegevens tot 2036.

Ik ga er niet vanuit dat ik tot 2036 in het appartement blijf wonen, maar ik vind het belachelijk dat de Gemeente Diemen de verhoging dermate verhoogd, dat het niet reëel meer is. Van ongeveer EUR 160,00 per jaar naar een verhoging welke komt op bijna 10x veelvoudige, is voor heel veel mensen financieel niet haalbaar. Er wonen veel gepensioneerden op o.a. [redacted] veel die vanaf dag 1 er al wonen. Die kunnen dit absurd hoge bedrag niet betalen. Voor mijzelf wordt het ook erg veel en ben ik nu aan het overdenken of het wellicht financieel niet beter dat ik elders ga wonen, dat zal ik nu nog moeten doen wil ik nog winst kunnen maken op mijn woning.

U zult ook gaan merken, indien u de verhoging blijft doorzetten en er komen woningen te koop, dat heel veel nieuwe kopers zullen gaan afhaken i.v.m. de hoge erfpacht. Zekers jonge mensen zullen dan niet gaan kopen, omdat velen een appartement willen kopen als eerste koop en uiteindelijk zullen doorstromen naar een eengezinswoning.

Door de verhoging gaat u veel vaste/originele inwoners Diemen uitjagen.

Ik begrijp totaal niet waar deze bedragen op zijn gebaseerd, de berekening in het voorstel is ingewikkeld en nergens goed uitgelegd. De gemeente heeft de zorgplicht om dit beter toe te lichten, maar komt nu over van geld verdienen bij de Gemeente Diemen.

Ik ben het niet eens met de berekening van de grondprijs die hoog is. Het is ronduit belachelijk dat de prijs van nieuwbougrond is gebruikt. Terwijl er veel woningen al 60 jaar bestaan en hierop wordt al 60 jaar canon betaald, ikzelf betaal al 13 jaar.

Wat is de redenering van de gemeente om bij instappen van het nieuwe voorstel of afkoop alsnog canon tot 2036 te berekenen? Waarom wordt er in Betondorp, Amsterdam, en Amsterdam Zuid-Oost met heel andere percentages en lagere afkoopsommen gerekend dan het voorstel van Diemen?

Ik wil hier nog heel veel plezier wonen, lukt dat niet moet ik mijn huis verkopen (met verlies) en dan een ander huis zoeken. Ik heb een hoge hypotheek die ik al jaren netjes betaal en bijv. een huurwoning in Diemen in de plaats hiervan, is ook niet mogelijk i.v.m. de belachelijke salaris eisen die er gesteld worden. Ik kan niet eens een huurwoning betrekken in het nieuwe gedeelte van Diemen, omdat ze een salariseis hebben voor een huurprijs die lager ligt dan mijn hypotheek (excl. Service kosten/erfpacht), dus dat is ook ontzettend krom.

Kortom de bewoners van Diemen worden behoorlijk genaaid.

Mvg,

[redacted signature]





GEMEENTE DIEMEN  
HERZIENING ERFPACT  
POSTBUS 191  
1110 AD DIEMEN

SERV-DP#X810X0X#00#0000#

1420AA Postbus 8

#SERV-DP#1420AA Postbus 8