To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 6/1/2016 2:41:03 PM
Subject: Re: vervolgvragen van 5.1.2e
Received: Wed 6/1/2016 2:41:04 PM

Dat was snel!

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Op 1 jun. 2016 om 16:31 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Zie hieronder
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e 5.1.2e
> 5.1.2e
> Grond & Ontwikkeling
>
> Gemeente Amsterdam
>
> M 5.1.2e
>
> ---
>
> **Van:** 5.1.2e, 5.1.2e
> **Verzonden:** woensdag 1 juni 2016 16:12
> **Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e
> **CC:** 5.1.2e, 5.1.2e
> **Onderwerp:** RE: vervolgvragen van 5.1.2e
>
> Hoi 5.1.2e,
>
> Zou jij onderstaande vragen willen bekijken en kijken of je nog iets kan toevoegen op de antwoorden die 5.1.2e heeft gegeven?
> Alvast bedankt!
>
> Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.

U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 juni 2016 14:03
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: vervolgvragen van 5.1.2e

Hoi 5.1.2e

Hierbij vraag-antwoord van 5.1.2e . Daaronder heb ik onze brief gemaakt,

groetjes

1. Jaarlijks ontvangt de gemeente EUR 200 miljoen aan erfpachtinkomsten (er zijn overigens mensen die al tientallen jaren niet betalen en daarop wordt niet gehandhaafd....). Een vrij zekere vorm van inkomsten. Tegen 4% (standaard rekenrente) kan de gemeente aflossingsvrij pakweg EUR 5 miljard lenen (25 x EUR 200 miljoen). Is dit niet precies de huidige schuldenpositie van de gemeente? Let wel: dit is eigen geld van de gemeente en niet "geld van Den Haag". De gemeente bepaalt wat zij met deze pot geld doet. Wat doet Amsterdam met dit geld? Zaken als de Noord-Zuidlijn en Zuidas financieren? Willen de bewoners dit? Dus de erfpachtinkomsten bedragen ongeveer de helft van de totale inkomsten van de gemeente? Andere inkomsten komen uit het Gemeentefonds (beheerd door Den Haag)? Amsterdam houdt dus over de hoofden van en ten laste van de portomonnaie van de erfpachtbewoners vast aan een eigen (niet door Den Haag) beheerde pot geld, waarbij het ook nog eens zo is dat diezelfde bewoners weinig tot geen invloed kunnen uitoefenen over hoe die pot geld wordt besteed?

2. Hoeveel leent de gemeente Amsterdam bij de Bank Nederlandse Gemeenten? Rond EUR 5.7 miljard (ongeveer de EUR 5 miljard genoemd onder 7.)? Het renterisico dient de gemeente te dragen. Iedereen dient renterisico te dragen als men leent, bijv. als men een hypotheeklening neemt in verband met de aankoop van een huis. Men spreekt dan bijv. rente-vaste periodes af of lost de hypotheekschuld af. De gemeente wentelt dit risico aan haar kant dus nu af op de erfpachteigenaren in Amsterdam? Als ik een lening aanga bij de bank om een huis te kopen en de rente stijgt en ik heb dit niet goed afgedekt komt dit toch voor mijn risico? Naar mijn stellige overtuiging (en de rechter zal dit met mij en anderen eens zijn) zou implementatie van de erfpachtplannen om meerdere redenen in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid.

3. Wat is het debiteurenrisico van de gemeente? Als het mis gaat is er de artikel 12-status? Dan is het weer een zaak van Den Haag en draagt de hele bevolking de schulden van de gemeente. Hoe verhoudt zich dit tot de erfpachtplannen van de gemeente die gelden voor alleen de erfpachteigenaren in Amsterdam? Gaat de gemeente hier zijn boekje te buiten? Dit betreft onjuiste en onredelijke stadspolitiek. In feite moet een specifiek deel van de Nederlandse bevolking (de erfpachtbewoners van Amsterdam) een onredelijk hoge extra belasting betalen. Wij zijn toch een centraal aangestuurd land? Andere steden hebben dit snel, goed en redelijk opgelost.

Geachte mevrouw 5.1.2e

Van mijn collega 5.1.2e 5.1.2e , van het team Vernieuwing Erfpachtstelsel, begreep ik dat u naast vragen over de vernieuwing ook een aantal financiële vragen hebt.

Hieronder zal ik proberen die vragen zo goed mogelijk te beantwoorden.

Ieder jaar stelt de democratisch gekozen gemeenteraad vast op welke wijze het resultaat (waaronder het erfpachtresultaat) in de stad wordt gebruikt. Dat wijzigt van jaar tot jaar. U heeft als bewoner van de gemeente Amsterdam ~~kan~~ invloed ~~uitoefenen door op een andere partij~~ op waar de gemeente haar geld aan besteed door eens in de vier jaar te stemmen voor de gemeenteraad.

De gemeente kan ~~leent~~ op de kapitaalmarkt lenen voor rentepercentages die iets hoger zijn dan de percentages waartegen de Nederlandse Staat kan lenen. Als de gemeente een afkoopsom ~~men~~ ontvangen wordt daarmee de lening afgelost die is aangegaan om de grond aan te kopen. Op die wijze hoeft de gemeente alleen voor de canonbetalende erfpachtrechten de grondwaarde van 2 miljard euro te lenen. De gemeente sluit regelmatig nieuwe leningen af met verschillende looptijden. Soms is de looptijd 20 of 30 jaar en soms een paar jaar. Het gemiddelde rentepercentage wat de gemeente betaald wisselt daardoor in de tijd. Het risico dat de rente verandert is inderdaad voor de gemeente. De gemeente past de canon na ingang van het recht niet meer aan aan de hand van de actuele rente. Renteveranderingen komen daarmee ten laste van

het erfpachtresultaat. ~~Die leningen zijn deels langlopend en deels kortlopend en daar wordt inderdaad een renterisico op gelopen. Omdat verhoudingsgewijs veel canon met een afkoopsom vooruit is betaald, is het renterisico relatief laag.~~

Voor canonbetalende erfpachten loopt de gemeente bovendien een debiteurenrisico~~op erfpacht is relatief klein, omdat de meeste erfpachters de canon hebben voldaan met vooruitbetaling (afkoopsom) en de gemeente de openstaande bedragen bij verkoop van een erfpachtrecht in rekening kan brengen bij de nieuwe erfpachter~~. Dit is het risico dat de erfpachter zijn canon niet (kan) betalen.

Doormiddel van het erfpachtstelsel zijn de bewoners van Amsterdam, met de gemeente als vertegenwoordiger daarvan, in feite gezamenlijk eigenaar van de grond onder een groot deel van het vastgoed in Amsterdam. Ook de bewoners van woningen op eigen grond zijn daarmee deels eigenaar van de grond uitgegeven in erfpacht.

Ik hoop hiermee ook op uw financiële vragen antwoord te hebben gegeven.