Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer (10)(2e)
M. Dotingalaan (10)(2e)
1381 EZ WEESP

Datum 29 juni 2015
Ons kenmerk 2015-5842 (particuliere erfpacht)
Behandeld door (10)(2e) Grond en Ontwikkeling, (10)(2e),
(10)(2e) @amsterdam.nl

Geachte heer (10)(2e)

Op 28 mei jl. heeft u via een bericht op de website van de gemeente Amsterdam mijn aandacht gevraagd voor uw situatie en mij vragen gesteld over particuliere erfpacht. Hierbij reageer ik op uw bericht.

Ik begrijp dat uw appartement reeds drie jaar te koop staat. Ondertussen wordt het via de Leegstandswet verhuurd. Dat uw appartement nog steeds niet is verkocht, komt doordat de grond onder uw appartement is uitgegeven in particuliere erfpacht. Potentiële kopers kunnen daarom heel moeilijk of geen financiering verkrijgen van de bank.

U laat weten dat de gemeente Amsterdam heeft geprobeerd om de grond onder uw appartement inclusief het erfpachtrecht (het zogenaamde 'bloot-eigendom') aan te kopen. Na aankoop door de gemeente is geen sprake meer van particuliere erfpacht, maar van gemeentelijke erfpacht. Daardoor wordt de woning weer financierbaar en verkoopbaar. De gemeente heeft onderhandeld met de betreffende grondeigenaar en erfverpachter, de heer (10)(2e). Dit heeft helaas niet geleid tot aankoop van de bloot-eigendom door de gemeente. Partijen werden het niet eens over de aankoopprijs.

Voordat ik inga op uw vragen, merk ik op dat ik de impasse waarin u zich bevindt erg vervelend vind. De gemeente trekt zich vanzelfsprekend het lot van door particuliere erfpacht gedupeerde erfpachters aan. Om die reden heeft de gemeente bijvoorbeeld beleid opgesteld voor de aankoop van particuliere grond. Dit komt hierna aan de orde. De gemeentelijk instrumenten om bij te dragen aan een oplossing zijn echter beperkt. Dit zal ik hierna bij de beantwoording van uw vragen toelichten.

U stelde de volgende vragen:

1. Wat zijn de stappen die de gemeente onderneemt om de impasse voor de particuliere erfpachters te doorbreken? En wat zijn de stappen die de gemeente nog van plan is te ondernemen?
2. Is het mogelijk dat particulieren zelf bijspringen in de aankoop van de grond om samen met de gemeente de grond te kopen?
3. Wordt onteigening van de grond als optie gezien?

Beantwoording vraag 1
De gemeente heeft een groot deel van haar grond in erfpacht uitgegeven. Ook particulieren die grond in vol eigendom hebben kunnen deze grond in erfpacht uitgeven. Als andere partijen dan een overheidslichaam grond in erfpacht uitgeven, wordt dit aangeduid als particuliere erfpacht.

Sinds begin 2010 stellen banken steeds strengere eisen aan de financiering van woningen op particuliere erfpacht. Voor veel inwoners van Amsterdam die een woning op particuliere erfpacht hebben gekocht, is het zeer moeilijk om hun woning te verkopen. Dit komt door de strenge eisen die de banken stellen aan de financiering van de hypotheek van de potentiële kopers. Het aangaan van particuliere erfpachtcontracten en de hypothecaire financiering daarvan is een aangelegenheid van private partijen. Partijen zijn vrij om binnen de kaders van de wet en de bancaire regelgeving de contracten in te richten zoals zij zelf willen. De gemeentelijke instrumenten om bij te dragen aan de oplossing van het probleem van de particuliere erfpacht zijn daarom beperkt.

De gemeente heeft zich sinds 2010 op diverse manieren ingezet om bij te dragen aan een oplossing van het probleem. Zo heeft de gemeente meerdere malen om de tafel gezeten met particuliere erfpachters, particuliere erfverpachters, banken, de Rijksoverheid, makelaars en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Ook heeft de gemeenteraad op 29 september 2010 het Aankoopbeleid Bloot Eigendom vastgesteld en op 25 maart 2011 opnieuw met enkele technische wijzigingen. Het doel van dit aankoopbeleid is woningen op particuliere erfpacht die, als gevolg van de beslissing van banken om voor dergelijke woningen geen financiering meer te verstrekken, moeilijk verkoopbaar zijn geworden, weer verkoopbaar te maken. Door de aankoop van de bloot-eigendom door de gemeente ontstaat gemeentelijke erfpacht. Het wordt daardoor voor burgers weer mogelijk om deze erfpachtrechten te financieren en over te dragen.

De gemeente is niet van plan nader initiatief te nemen om de problematiek rondom particuliere erfpacht bij de banken aan te kaarten. Maar vanzelfsprekend is de gemeente bereid om aan te schuiven bij gesprekken indien andere partijen hierom verzoeken.

Beantwoording vraag 2
De gemeente is conform het aankoopbeleid in beginsel bereid om tegen 22 keer de canon de particuliere bloot-eigendom aan te kopen mits de aankoopprijs daarmee marktconform is. Het is voorgekomen dat de canon door de particuliere erfpachter en erfverpachter in overleg met de gemeente is verhoogd kort vóórdat de gemeente de bloot-eigendom aankocht. Dit leidde met toepassing van het gemeentelijk aankoopbeleid tot een hogere koopsom waardoor overeenstemming tussen de erfverpachter en de gemeente over de aankoop mogelijk werd. Op

die manier springt de particuliere erfpachter dus (indirect) bij want voor de erfpachter leidt deze aanpak tot een hogere canonverplichting. Uiteraard is een canonverhoging alleen mogelijk als de erfpachter daarmee (vrijwillig) akkoord gaat.

De gemeente koopt nooit samen met een particuliere erfpachter de grond of de bloot eigendom aan.

Voor meer informatie over een mogelijke oplossing door middel van 'bijspringen' door de erfpachters zelf, kunt u het beste contact opnemen met (10)(2e) (10)(2e) of Anouschka van Sermondt van de afdeling Erfpacht en Uitgifte via het volgende e-mailadres: (10)(2e) @amsterdam.nl.

Beantwoording vraag 3
Ten aanzien van uw laatste vraag moet ik u helaas berichten dat de gemeente in uw geval geen mogelijkheid ziet om een onteigeningsprocedure te beginnen. Ter toelichting geldt het volgende.

De meest gebruikte titel uit de Onteigeningswet, Titel IV; "Onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet", is in uw geval niet van toepassing. Onteigening zoals in deze titel wordt bedoeld, kan namelijk kort gezegd slechts plaatsvinden in de volgende gevallen: ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan, of ten behoeve van een bouwplan. Ook andere titels uit de Onteigeningswet zijn niet aan de orde in uw geval. Het feit dat een erfverpachter niet akkoord gaat met de door de gemeente geboden koopsom of een onredelijke koopsom vraagt voor zijn grond, is geen (juridisch) geldige reden om te onteigenen.

Ik vertrouw erop dat ik uw vragen hiermee voldoende heb beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken