Nummer Gemeenteblad	943
ID	000000996
Besluit raad	+ Wijziging
Type document	Voordracht
Bron	Raad
Datum_publikatie	19901115
Onderwerp	Uitwerking voorstellen [redacted] (10)(2e) c.s. van 22 maart 1989, nrs. 479 en 480, in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel.
Bisa nummer	000000996
Afdeling	SO/GRZ
Datum raad	19910109

Nr. 943. Uitwerking voorstellen raadslid [redacted] (10)(2e) c.s. van 22 maart 1989, nrs. 479 en 480, in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel.
Amsterdam, 15 november 1990.
Aan de Gemeenteraad
In onze voordracht van heden (Gemeenteblad afd. 1, nr. 942) inzake de modernisering van het erfpachtstelsel 1990 verwijzen wij u met betrekking tot de door uw Vergadering op 22 maart 1989 aangenomen voorstellen van het raadslid Van Hoeve c.s. (Gementeblad afd. 1, nrs. 479 en 480) naar deze voordracht.
Ons College werd gevraagd, uitgewerkte voorstellen te doen waarin een geïndexeerde canon voor eigenaar-bewoners praktisch wordt uitgesloten (Gemeenteblad afd. 1, nr. 479). De reden was onder andere dat bij een voor de eigenaar-bewoners negatieve prijsontwikkeling telkenmale een oneigenlijk beroep op de gemeente wordt gedaan. Voorts werd ons gevraagd in nader overleg met de Commissie voor Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting, Grondzaken, Herhuisvesting en Sport met een financieel haalbare eenmalige aanbieding voor de afkoop van de erfpachtcanons in verschillende complexen te komen (Gemeenteblad afd. 1, nr. 480).
In beide voorstellen wordt gesproken over de (uitzonderlijke) erfpachtproblematiek in verschillende complexen koopwoningen in de Bijlmermeer, met ingangsdatum tot en met 1979. Vanwege deze samenhang verdient het naar onze mening aanbeveling, de voorstellen te zamen te behandelen.
Teneinde tot een in maatschappelijk, juridisch en financieel opzicht verantwoorde uitwerking van bedoelde voorstellen te kunnen komen, dient eerst "het probleem" te worden geanalyseerd en gedefinieerd. Er is sprake van een erfpachtproblematiek in verschillende complexen koopwoningen in de Bijlmermeer. Die problematiek zou aanleiding zijn tot:

1. het uitsluiten van canonindexering voor alle eigenaar-bewoners en
2. een afkoopregeling met betrekking tot een aantal erfpachtcomplexen, met financiële consequenties voor de gemeente.

Bij de bestudering van de onderhavige materie rijst een aantal vragen. Waar doet de problematiek zich precies voor en zijn er veel eigenaar-bewoners die met die problematiek kampen? Waarom doet de problematiek zich kennelijk slechts in enkele complexen in Zuidoost voor en niet overal in de gemeente? Vervolgens, of er wellicht sprake is van een min of meer toevallige samenloop van omstandigheden en factoren. Ten slotte de vraag, of de problematiek thans nog wel actueel is en of niet gesproken zou dienen te worden van een financiële problematiek bij een bepaalde categorie eigenaar-bewoners die niet dan wel voor een klein deel, te maken heeft met het feit dat zij ook erfpachters zijn. Met andere woorden: zouden de desbetreffende eigenaar-bewoners ook niet in financiële problemen verkeren als zij geen erfpachters zouden zijn?

Zoals uit de voorstellen blijkt, is er sprake van een financiële problematiek bij een aantal erfpachters in bepaalde complexen in de Bijlmermeer en gaat het om erfpachtrechten die vóór 1 januari 1980 zijn ingegaan. De desbetreffende complexen liggen in de G- en H-zone. Het gaat om de complexen Geerdinkhof en Huntum (laagbouw/eengezinshuizen) en Groenhoven/ Gouden Leeuw (hoogbouw/flats).

Voor alle duidelijkheid stellen wij hierbij vast, dat verreweg de meeste eigenaar-bewoners normaal aan hun financiële verplichtingen voldoen. Een beperkt en afnemend aantal eigenaar-bewoners kampt (nog) met problemen van financiële aard. Die afname is kennelijk een gevolg van het feit dat de economie aantrekt en de koopprijzen van woningen in Amsterdam gestaag stijgen, mede als gevolg van een verheugende toename van de belangstelling voor het wonen in Amsterdam. Het beperkte aantal eigenaar-bewoners dat nu nog financiële zorgen heeft, behoort over het algemeen tot de categorie eerste eigenaar-bewoners. Zij kochten hun huizen c.q. flats in een periode dat er grote belangstelling was voor een koophuis, de prijzen hoog waren en de koopkracht nog jaarlijks steeg. Er heerste een klimaat - niet alleen bij kopers, maar ook bij geldgevers, makelaars en dergelijke - van: kopen op de grens van de individuele financiële mogelijkheden is verantwoord, want de jaarlijks stijgende inkomens laten dat zonder bezwaar toe. Als gevolg van het vrij plotseling inzakken van de economie kwam er een einde aan de hausse in de huizenmarkt, niet alleen in Amsterdam maar in geheel Nederland. De jarenlang gebruikelijke inkomensstijging van grote groepen van de bevolking bleef, in tegenstelling tot wat men had verwacht, achterwege en er trad zelfs een koopkrachtdaling voor de meeste burgers op. Voegt men daarbij, dat in een zeer korte tijd de hypotheekrente steeg van globaal 8% naar 12%, hetgeen een

stijging van maar liefst 50% betekent, dan is wel duidelijk, waarom zoveel huiseigenaren in het land in de problemen kwamen. Bij een hypotheek van bij voorbeeld 200.000 betekende bedoelde renteverhoging een stijging van de jaarlijkse rentelasten van 16.000 naar 24.000, welke stijging slechts gedeeltelijk fiscaal wordt gecompenseerd. De vijfjaarlijkse indexering van de erfpachtcanon komt dan ongelegen, ook al is het effect daarvan gelet op de totale woonlasten zeer bescheiden, mede gelet op de fiscale aftrekbaarheid van erfpachtcanons. Grondkosten heeft men in elk geval: in de erfpachtsituatie in de vorm van de erfpachtcanon c.q. rente/aflossing van de gefinancierde afkoopsom en in de koopsituatie in de vorm van rente/aflossing van de gefinancierde koopsom van de grond. Achteraf kan worden vastgesteld, dat erfpachters die de geïndexeerde canon betalen, inderdaad relatief meer betalen aan canon dan erfpachters die de canon hebben vooruitbetaald aan rente en aflossing betalen over het bedrag waarmede de afkoopsom is gefinancierd. Het verschil is echter ook vanwege het fiscale aspect relatief zeer bescheiden. Bovendien is de aanpassingsfactor voor de erfpachtcanons al jaren sterk dalende als gevolg van het wegebben van de inflatie. De (vijfjaarlijkse) aanpassingsfactor 1990 bedraagt 1,057, hetgeen op jaarbasis een verhoging van de canon van globaal slechts 1% betekent.
Ter vergelijking: bewoners van huurwoningen worden geconfronteerd met jaarlijkse huurverhogingen van circa 3%.
Niet ontkend kan worden, dat een aantal eigenaar-bewoners in de vorengenoemde G-zone met extra tegenvallers te maken kreeg. Die tegenvallers staan in feite ook los van het erfpachtstelsel en zouden zich dus ook in de situatie eigen grond hebben voorgedaan.
Het gaat puur om een marktsituatie; die huizen en flats daalden namelijk ten opzichte van vergelijkbare objecten in andere stadsdelen extra in waarde. Die extra waardedaling had uiteraard een reden, en wel, dat het kleiner geworden koperspubliek in een markt van veel aanbod en weinig vraag opereerde en dikwijls aan andere naar zijn oordeel aantrekkelijker objecten de voorkeur gaf. Duidelijk is, dat ook het zogenaamde leefklimaat hierbij in het geding is. Wij volstaan met te verwijzen naar de stedebouwkundige opzet van het gebied en de problematiek met betrekking tot het flatgebouw Gliphoeve, dat inmiddels na gedeeltelijke sloop grondig is gerenoveerd en zelfs van naam is veranderd. Voor de eigenaar-bewoners van de flatwoningen Gouden Leeuw en Groenhoven trad een extra probleem op. Als gevolg van leegstand daalden de koopprijzen fors en moesten de servicekosten per flat worden verhoogd. Die relatief hoge servicekosten leidden toen weer tot lagere koopprijzen. De belangstelling voor die flats werd kennelijk tevens beperkt vanwege optredende gevoelens van onveiligheid. De entree via een betonnen parkeergarage wordt dikwijls in mindere of meerdere mate als onaangenaam

ervaren. Dat komt in de prijzen tot uitdrukking.
Uit het vorenstaande blijkt reeds, dat er inmiddels een aanmerkelijke verbetering in de situatie is gekomen. De bedoelde problematiek neemt af en het laat zich aanzien, dat die problematiek nog verder zal afnemen, mede als gevolg van het aantrekken van de markt. De geschetste problemen zijn naaronze mening in feite geen erfpachtproblemen. Het gaat c.q. ging om een aparte problematiek, vooral in de G-zone, die niet noemenswaardig anders zou zijn, indien de desbetreffende complexen zouden zijn gebouwd op verkochte grond. In andere nieuwbouwwijken op erfpachtgrond zijn er geen vergelijkbare problemen. Hiervoor werd reeds aangehaald, dat bij een voor eigenaar-bewoners negatieve prijsontwikkeling telkenmale een oneigenlijk beroep op de gemeente wordt gedaan. De mogelijkheid is niet uitgesloten, dat bij een eventuele negatieve prijsontwikkeling van andere erfpachtterreinen ook een dergelijk beroep op de gemeente zal worden gedaan. Naar aanleiding hiervan merken wij op, dat partijen in overeenkomsten, dus ook erfpachtovereenkomsten, de consequenties van hun handelen dienen te aanvaarden. Men dient dus de lusten en lasten van de uit vrije wil gesloten overeenkomst te accepteren. De lusten, zoals de winst bij verkoop van het erfpachtrecht, worden ook niet geheel of gedeeltelijk aan de wederpartij, dus de gemeente, afgedragen. Bij de uitgifte van complexen eengezinshuizen in Buitenveldert in de jaren zestig bedroeg de (75 jaar vaste) jaarlijkse erfpachtcanon globaal 1% van de koopsom van het desbetreffende huis. De koopsommen zijn sindsdien meer dan vervijfvoudigd, terwijl de canon dus ongewijzigd is gebleven. Naar onze mening gaat het in zijn algemeenheid niet aan bij tegenvallers wel de lasten, geheel of gedeeltelijk, op de gemeente te willen afwentelen. Een gestegen hypotheekrente dient men ook geheel op te brengen, zonder compensatie van de tegenpartij.
Wij stellen ons in beginsel op het standpunt, dat als van een oneigenlijk beroep op de gemeente sprake is, niet op een dergelijk verzoek behoort te worden ingegaan. Het Amsterdamse erfpachtstelsel is geen middel voor alle kwalen en dient gevrijwaard te blijven van zogenaamde versluierde subsidies. Bij de vestiging van erfpachtrechten worden de rechten en verplichtingen voor een lange termijn vastgelegd. In de Amsterdamse erfpachtsystematiek is het niet gewenst, te reageren op situaties die van tijdelijke aard zijn.
Er bestaat bij ons geen bezwaar tegen om te bevorderen, dat een geïndexeerde canon voor eigenaar-bewoners zoveel mogelijk wordt uitgesloten. Voor nieuwe uitgiften is dat goed mogelijk. In de desbetreffende grondaanbiedingen - meestal aan een projectontwikkelaar/aannemer - kan de verplichte afkoop als voorwaarde worden gesteld. In de praktijk is afkoop voor koopwoningen reeds regel.
Wat de bestaande erfpachtovereenkomsten betreft, kan verplichte afkoop

niet eenzijdig door de gemeente worden opgelegd. De erfpachter kan uiteraard wel op vrijwillige basis tot afkoop overgaan.
Uitsluitend met betrekking tot een beperkte groep eigenaar-bewoners in de G- en H-zone in de Bijlmermeer achten wij - gelet op de hiervoor geschetste uitzonderlijke problematiek, zijnde een combinatie van uitsluitend dáár geldende bezwarende factoren, en mede gelet op de financiële consequenties welke voor de gemeente te dragen zijn - twee tijdelijke beperkte maatregelen op hun plaats, zoals deze in het hierna volgende ontwerp-besluit, onder II en III is vervat. De regeling in het ontwerp-besluit II voorziet in de mogelijkheid van een gereduceerde afkoop op basis van een opnieuw uitgerekende canon. Deze canon wordt berekend door de canon bij uitgifte te vermeerderen met 50% van de verhoging, waartoe de aanpassing op voet van art. 3, lid 11, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 had geleid tot en met 1 april 1990.
Ontwerp-besluit III biedt desgewenst de mogelijkheid de indexering uit te sluiten, dus een vaste canon te creëren. Hierbij wordt de nieuwe canon vastgesteld op 125% van de uitgiftecanon. Deze vaste canon kan aantrekkelijk zijn voor erfpachters die problemen zouden ondervinden bij de financiering van de gereduceerde afkoopsom.
Beide maatregelen zullen uitsluitend gelden voor eigenaar-bewoners die hun woning per 1 januari 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen. Latere eigenaar-bewoners hebben immers in een gewijzigde marktsituatie gekocht.
Eigenaar-bewoners die van één van beide maatregelen gebruik wensen temaken, dienen dit schriftelijk vóór 1 juli 1991 aan te vragen, overeenkomstig het gestelde in de hierna volgende ontwerp-besluiten. De maatregelen zijn dus beperkte tijd van kracht. Aannemende dat alle eigenaar-bewoners van één van de maatregelen gebruik maken, kunnen de kosten van administratieve uitvoering op globaal 100.000 (1½ mensjaar) worden geraamd. De uitvoering zal decentraal geschieden, aangezien dit een bevoegdheid van de stadsdeelraad is.
De kosten van de gemeente voor de overeenkomstig ontwerp-besluit II berekende c.q. herberekende afkoopsommen voor alle hiervoor in aanmerking komende rechten in dit gebied worden geraamd op ongeveer 4.000.000. Dit bedrag is berekend met de vooronderstelling dat alle erfpachters in het betrokken gebied die voor de regeling in aanmerking komen ervan gebruik maken.
De gereduceerde vaste canonregeling (ontwerp-besluit III) betekent voor de gemeente ten opzichte van de normale regeling voor de vaste canon een lagere canonopbrengst van ongeveer 310.000. Ook hierbij is ervan uitgegaan, dat alle erfpachters in dit gebied die hiervoor in aanmerking komen van de mogelijkheid gebruik maken.
Gekapitaliseerd komt dit ook op een bedrag van ongeveer 4.000.000 uit.
Aangezien de eigenaar-bewoners slechts van één van de twee maatregelen

gebruik kunnen maken, zullen de kosten van de maatregelen te zamen dus maximaal vier miljoen gulden bedragen.
Op grond van het vorenstaande stellen wij, in overeenstemming met het advies van de Commissie voor Stadsvernieuwing, Volkshuisvesting, Grondzaken, Herhuisvesting en Sport, u voor, het volgende besluit te nemen:
De Gemeenteraad van Amsterdam,
Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 15 november 1990;
Gelet op zijn besluit inzake modernisering van het erfpachtstelsel 1990 (Gemeenteblad 1990, afd. 1, nr. 942),
Besluit:
I in te stemmen met het in de grondaanbiedingen van terreinen, bestemd voor de bouw van - dan wel bebouwd met - eengezinshuizen c.q. woningen voor één gezin, doen opnemen van de voorwaarde, dat de erfpachtcanons, verschuldigd gedurende het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar, op het moment van akteverlijding bij vooruitbetaling moeten zijn voldaan;
II te bepalen, dat de erfpachters van gronden in de Bijlmermeer welke op de bij dit besluit behorende twee tekeningen met arcering zijn aangegeven en waarvan de bestemming krachtens de akte van erfpachtuitgifte is: één woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woningen blijkens het Bevolkingsregister per 1 januari 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen, in de gelegenheid worden gesteld om tot vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen op voet van art. 9 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 (hierna te noemen A.B. 1966) over te gaan, dan wel het door hen op voet van vermeld art. 9 reeds betaalde bedrag wegens vooruitbetaling van erfpachttermijnen aan herziening te doen onderwerpen, zulks onder de volgende bepalingen:
1° de berekening van het door de erfpachters op voet van art. 9 te betalen bedrag vindt plaats met toepassing van het bepaalde in het raadsbesluit nr. 942, sub II, van 1990 met dien verstande, dat als canonbedrag wordt genomen de canon bij de aanvang van het tijdvak, vermeerderd met 50% van de verhoging waartoe de aanpassing op voet van art. 3, lid 11, van de A.B. 1966 tot en met 1 april 1990 had geleid, en de periodevan vooruitbetaling ingaat op de eerstvolgende vervaldag van de canon; indien het verzoek als bedoeld in de hierna volgende bepaling 3° wordt ingediend minder dan twee maanden vóór de eerste vervaldag, gaat de periode van vooruitbetaling in op de daaraanvolgende vervaldag;
2° voor herziening komen uitsluitend die vooruitbetaalde bedragen in aanmerking die zijn berekend met inachtneming van een op voet van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 aangepaste canon, voor zover deze canon hoger was dan die waarop de berekening als bedoeld in bepaling 1° is gebaseerd; het op basis van bepaling 1° herberekende bedrag wordt verrekend

met de restant van de boekwaarde van het oorspronkelijk vooruitbetaalde bedrag; het verschil zal door de gemeente aan de erfpachter worden terugbetaald;
3° vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit geschieden uitsluitend op schriftelijk daartoe strekkend verzoek van de erfpachter aan Burgemeester en Wethouders, welk verzoek vóór 1 juli 1991 moet zijn ingediend; na 30 juni 1991 kan door de erfpachter de vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit niet meer worden verzocht; de erfpachter dient de gemeente binnen drie maanden na dagtekening van de schriftelijke aanbieding van de gemeente schriftelijk te bevestigen, dat hij instemt met deze aanbieding; indien hij de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteert, vervalt zijn recht op deze regeling;
4° vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit wordt geconstateerd bij notariële akte; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;
III te bepalen, dat de erfpachters van gronden in de Bijlmermeer welke op de bij dit besluit behorende twee tekeningen met arcering zijn aangegeven en waarvan de bestemming krachtens de akte van erfpachtuitgifte is: één woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woning blijkens het Bevolkingsregister per 1 januari 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen, in de gelegenheid worden gesteld om, in afwijking van het gestelde in zijn besluit nr. 942, onder III, van 1990, art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 buiten werking te doen stellen voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het lopende erfpachttijdvak onder de volgende voorwaarden:
1° de canon wordt bepaald op 125% van de aanvangscanon van het lopende tijdvak, indien de op het tijdstip, voorafgaand aan de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 (hierna te noemen A.B. 1966) verschuldigde canon gelijk of lager is dan het aldus bepaalde canonbedrag;
2° de canon wordt bepaald op het bedrag van de op het tijdstip, voorafgaand aan de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 verschuldigde canon, indien dit hoger is dan 125% van de aanvangscanon van het lopende tijdvak;
3° buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 op voet van dit besluit geschiedt uitsluitend op schriftelijk daartoe strekkend verzoek van de erfpachter aan Burgemeester en Wethouders, welk verzoek vóór 1 juli 1991 moet zijn ingediend; na 30 juni 1991 kan door de erfpachter de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, op voet van dit besluit niet meer

worden verzocht; de erfpachter dient de gemeente binnen driemaanden na dagtekening van de schriftelijke aanbieding van de gemeente schriftelijk te bevestigen, dat hij instemt met deze aanbieding; indien hij de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteert, vervalt zijn recht op deze regeling;
4° de herziening van de canon op voet van dit besluit wordt geconstateerd bij notariële akte; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;
IV de voordracht van Burgemeester en Wethouders overigens voor kennisgeving aan te nemen.
Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,