Geachte heer (10)(2e)

Op 9 september jongstleden heeft u burgemeester Van der Laan een brief overhandigd over het erfpachtbeleid. De burgemeester heeft mij, als portefeuillehouder voor erfpacht, verzocht hierop te reageren. Daarnaast heeft u mij op 3 oktober jongstleden een mail gestuurd over de overstapregeling. Hierbij reageer ik op zowel uw brief als uw mail.

Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd om erfpachters zekerheid te kunnen bieden over hun erfpachtkosten. Bij voortdurende erfpacht wordt na ieder administratief tijdvak van vijfenzeventig of vijftig jaar de grondwaarde opnieuw bepaald en de canon herzien. Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er geen tijdvakken meer en daarmee ook geen canonherziening aan het einde van het tijdvak. Zo wordt een einde gemaakt aan de onvoorspelbaarheid van erfpachtkosten na afloop van het huidige tijdvak.

U hebt gelijk waar u stelt dat de gemeente het gelijkheidsbeginsel in acht dient te nemen. Bij de uitwerking van de Overstapregeling is zodoende als vertrekpunt gekozen dat de overstap naar het nieuwe erfpachtstelsel altijd vrijwillig is. De overstap is dus ook vrijwillig aan het einde van een lopend tijdvak. Op dat moment kan men dus kiezen voor het huidige, voortdurende, of het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Binnen beide stelsels laat de gemeente vervolgens ook de keuze tussen jaarlijkse canonbetaling en afkoop vrij.

Met betrekking tot de zorgen die u uit ten aanzien van de (toekomstige) financierbaarheid van erfpachtrechten wil ik het volgende opmerken. Er worden doorlopend expertsessies georganiseerd waarbij (ook) met verschillende banken wordt gesproken. De financierbaarheid van erfpachtrechten heeft dus zeker de aandacht. Het kan voor woningkopers juist gunstig zijn een huis op erfpacht aan te schaffen. Bij een erfpachtrecht met een jaarlijkse canon hoeft immers slechts de opstalwaarde – al dan niet hypothecair – gefinancierd te worden. Voor het gebruik van de grond wordt vervolgens jaarlijks een vergoeding (canon) betaald.

Verder is het niet juist te stellen dat de stijgende trend die huizenprijzen vertonen te wijten is aan het erfpachtbeleid van de gemeente. In het eeuwigdurende stelsel wordt voor de grondprijs-bepaling bij woningen aangesloten bij de WOZ-waarde. Door deze waarde te vermenigvuldigen met een buurtstraatquote komt op transparante wijze een grondprijs tot stand die recht doet aan de actuele waarde van het recht. Het is aldus de markt die de waarde bepaalt, niet de gemeente. Dat is het geval bij erfpachtrechten maar geldt evenzeer voor vastgoed op eigen grond. Kunstmatig ingrijpen door de gemeente op dit vlak, bijvoorbeeld conform uw suggestie in afwijking van het erfpachtcontract af te zien van een opvolgend tijdvak, zou bovendien op gespannen voet staan met het eerdergenoemde gelijkheidsbeginsel. Op individueel niveau wordt bij overstap rekening gehouden met de huidige betalingsafspraken. Zo wil de gemeente met een aantrekkelijk aanbod tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht komen voor haar huidige erfpachters. Het maximaliseren van de inkomsten uit erfpacht is geen doelstelling van eeuwigdurende erfpacht.

Ik hoop hiermee voldoende gereageerd te hebben op uw zorgen, vragen en opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken