Nummer BD2014-014050
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 18 december 2014

MW

Wethouder

Van der Burg (t.k.n. Ivens en Kock)

Onderwerp

Vragen over de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en beantwoording email

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van bijgevoegde e-mail waarin de heer 5.1.2e (erfpachter in Zuidoost) aandacht vraagt voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht
2. Kennis te nemen van de problematiek rond de overstapregeling en het met terugwerkende kracht invoeren van eeuwigdurende erfpacht
3. In te stemmen met bijgevoegde beantwoording aan de 5.1.2e

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1.
Naar aanleiding van de openbaarmaking van het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht komen er vragen binnen over de overstapregeling. De heer 5.1.2e erfpachter van het erfpachtrecht aan de Geerdinkhof 5.1.2e, vraagt aandacht voor het volgende:

"Het is een verheugend feit dat de huidige coalitiepartners het bij de vorming van het college eens konden worden over een principiële wijziging van het Amsterdamse erfpachtstelsel, te weten van een voortdurende naar een eeuwigdurende erfpacht. Op de voorwaarden waarop de overgang plaatsvindt wordt nog gestudeerd. Met betrekking tot die voorwaarden vraag ik uw aandacht voor het volgende:
Ons huis staat op 174m² grond. Voor die grond zullen wij na afloop van de erfpachtperiode van 50 jaar (2027) nominaal € 85.000 hebben betaald; de contante waarde van de 100 halfjaarlijkse erfpachtermijnen is – bij een rekenrente van 4% –ongeveer € 38000. Als de grond destijds (1977) te koop was geweest, dan zou de koopprijs voor de grond € 38000 / 174 = € 218 p/m² zijn geweest en dat is – 37 jaar later – 23% meer dan de huidige minimum prijs van € 177 die gehanteerd wordt bij de residuele waardebepaling.
Het zou naar mijn mening dan ook redelijk zijn als de grond na afloop van de huidige erfpachtperiode voor een symbolisch bedrag overgaat naar een eeuwigdurende erfpacht; te meer omdat de opstalhouder dan nog steeds – inherent aan de systematiek – geen eigenaar wordt van de grond.
Mocht de Amsterdamse politiek het alsnog ook beter vinden dat de grond gekocht kan worden, dan zouden de betaalde erfpachtbetalingen te beschouwen zijn als de betalingstermijnen voor de koop van de grond op afbetaling, zoals dat vroeger heette.
Hoe dan ook, ik hoop dat u, als wethouder grondzaken, het met mij eens kunt zijn dat de reeds betaalde erfpachttermijnen bij het einde van het erfpachttijdvak – of voor de liefhebbers vanaf 2016 – , een rol moeten spelen bij een prijsbepaling voor de grond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Ad 2.
De heer 5.1.2e vraagt of reeds betaalde canons/afkoopsommen kunnen worden mee gewogen met het bepalen van de prijs die moet worden betaald voor de conversie van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. In feite wordt canon dan (met terugwerkende kracht) als aanbetaling gezien. Maar canon is een vergoeding voor het gebruik van de grond net zoals huur vergoeding is voor het gebruik van vastgoed. Wanneer betaalde canons/afkoopsommen worden meegenomen op de manier zoals de heer 5.1.2e vraagt, wordt eeuwigdurende erfpacht in feite met terugwerkende kracht ingevoerd.

Dat klinkt wellicht heel redelijk, het kan voor anderen heel onredelijk zijn. Bijvoorbeeld de (fictieve) buurman van de heer 5.1.2e die zijn huis enkele jaren geleden heeft verkocht. Door de relatief hoge canonlasten bracht het huis minder op dan wanneer de canon zou zijn afgekocht. De koper van het huis van buurman van de heer 5.1.2e kan op dezelfde gronden als de heer 5.1.2e aanspraak maken op “gratis” conversie. Financieel geniet hij echter dubbel voordeel: de koper heeft het huis eerst “goedkoop” kunnen kopen vanwege de hoge canonlasten en nu kan hij vanwege dezelfde hoge canonlasten “gratis” converteren. De ex-buurman van de heer 5.1.2e zal betogen dat hij alsnog recht heeft op een hogere koopsom.

Wanneer eeuwigdurende erfpacht met terugwerkende kracht wordt ingevoerd wordt er in feite ingegrepen op de woningmarkt. Koopprijzen in het verleden zijn bepaald zonder de wetenschap dat “gratis” conversie naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk zou worden. Degenen die hun huis op voortdurende erfpacht de afgelopen jaren hebben verkocht kunnen zich benadeeld voelen.
Voorgesteld wordt deze achtergrond niet in de beantwoording op te nemen maar te antwoorden dat gewacht wordt op het advies van de grondwaardecommissie. De grondwaardecommissie zal adviseren over de prijs bij het overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 3.
Voorgesteld wordt de heer 5.1.2e een antwoord te sturen waarin wordt gemeld dat er begrip is voor zijn situatie, er een mogelijkheid komt tot overstappen maar dat de bijbehorende prijs nog moet worden bepaald en dat onder andere daarvoor een grondwaardecommissie wordt ingesteld. Het is echter niet de verwachting dat de commissie reeds betaalde canons als afbetaling van de afkoop voor eeuwigdurend zal beschouwen (zie de brief in de bijlage).

Stukken

Meegezonden stukken

1. email de heer 5.1.2e
2. concept-brief ter beantwoording van de heer 5.1.2e

Verdere procedurestappen met data

Na de uitslag uit deze dagmap wordt de brief aan de heer 5.1.2e ter ondertekening

via het tekenboek aan wethouder Van der Burg voorgelegd.

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	SB: opmerkingen zijn verwerkt
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	
Tijd	
Kwaliteit	

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e @amsterdam.nl, 5.1.2e