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 leden van de raadscommissie RO

Datum	16 juni 2015
Ons kenmerk	2015-5148
Uw kenmerk	-
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl, (10)(2e),
Kopie aan	-
Bijlage	-
Onderwerp	Beantwoording van de mondelinge vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) inzake verlengde afkoop onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994

Geachte leden van de Raadscommissie RO,

In de raadscommissie RO van 25 maart 2015 heeft het raadslid de heer (10)(2e) e volgende vragen gesteld over verlengde afkoop onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (AB1994):

> *In deze AB wordt de kans gegeven om op elk moment een tweede tijdvak af te kopen. Die vraag kwam van een mevrouw die als ze in 2001 had afgekocht, dat had kunnen doen voor € 15.000. Dat bedrag zou nu uitkomen op € 44.000 en als ze tot 2051 wacht, dan kost het € 550.000. De prijs van de verlengde afkoop wordt elk jaar 7,5% hoger. Daaronder zit een formule, waarin een grondwaardestijging zit van 4,5% per jaar. Dat lijkt hem erg fors en niet in lijn met de historische groei van de grondwaarde.*
> *Zijn vraag is of hij uitleg kan krijgen over dit tarief en de motivatie erachter plus een uitspraak van het college over de redelijkheid daarvan.*

Op 14 maart 2014 heeft het raadslid (10)(2e) eveneens vragen gesteld over verlengde afkoop onder de AB1994. Vanwege de inhoudelijke overlap wordt voor de beantwoording van de nu gestelde vraag, mede gebruik gemaakt van de beantwoording door het college van B&W d.d. 16 december 2014 op de destijds gestelde vragen (gepubliceerd op 19 december 2014 in het Gemeenteblad afd. 1, nr. 1237).

Algemeen
Erfpachters betalen een vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente, de erfpachtcanon. Het jaarlijkse bedrag van de canon wordt in twee halfjaarlijkse termijnen in rekening gebracht. Sinds 1937 is het mogelijk om, als de erfpachter daarom verzoekt, de canon voor het lopende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen door middel van betaling van een afkoopsom. Deze afkoopsom wordt, volgens de Algemene Bepalingen, door de gemeente bepaald op een zodanig bedrag als het naar het oordeel van het College van B&W nodig is om de gemeente "*schadeloos te stellen wegens derving van de canon*"[1].
Met andere woorden: gedurende de afkoopperiode ontvangt de gemeente geen canon van de erfpachter; daarom moet de afkoopsom, volgens de Algemene Bepalingen, van een zodanig niveau zijn, dat de gemeente voldoende wordt gecompenseerd voor het feit dat zij, gedurende de afkoopperiode, geen canon meer ontvangt.

Verlengde afkoop onder de AB1994
De in de vragen van dhr. (10)(2e) bedoelde situatie heeft betrekking op de zogenoemde 'verlengde afkoop' op grond van artikel 11 van de AB1994.
De 'verlengde afkoop' houdt in dat de gemeente en de erfpachter, alleen voor erfpachtrechten met de AB1994, overeen kunnen komen dat het huidige tijdvak éénmalig met maximaal 50 jaar wordt verlengd, onder de verplichting de canon af te kopen voor het resterende gedeelte van het lopende en voor de duur van het verlengde tijdvak. De canonherziening einde tijdvak wordt hiermee uitgesteld tot de einddatum van het verlengde tijdvak. Bij verlengde afkoop stelt het college van B&W, ten behoeve van het berekenen van de afkoopsom, een toeslagpercentage vast op een zodanig bedrag dat nodig is om de gemeente te compenseren voor het feit dat gedurende de afkoopperiode geen canon wordt ontvangen[2].
De in de vraagstelling genoemde bedragen hebben geen betrekking op de afkoop van het lopende tijdvak, maar alleen op het verlengde tijdvak.

Voor de wijze van het vaststellen van de hoogte van de afkoopsommen en het eventuele toeslagpercentage stelt het college beleid vast. Op 30 november 2010 heeft het college van B&W een gewijzigde instructie vastgesteld (Gemeenteblad 3 december 2010, afd. 3B, nr. 189), die per 1 januari 2011 is ingegaan [3]. Deze instructie vervangt een eerdere instructie uit 2004.

Deze formule kent inderdaad een waardegroeifactor van 4,5% per jaar sinds de ingang van het erfpachttijdvak. De achtergrond hiervan is, dat uit de grondwaardestijgingen die door onafhankelijke taxateurs werden geconstateerd bij canonherziening einde tijdvak [4], een gemiddelde grondwaardestijging bleek van ongeveer 4,5% per jaar, vanaf de ingang van het oude tijdvak (bij de meeste herzieningen en verlengde afkopen die tot nu toe hebben plaatsgevonden, had het oude tijdvak een duur van 75 jaar). Samen met andere onderdelen in de formule kan deze 4,5% in sommige gevallen inderdaad leiden tot een stijging van de afkoopsom met effectief 7,5% per jaar.

---

[1] Artikel 10 lid 2 van de Algemene Bepalingen 1994
[2] Artikel 11 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1994
[3] Deze instructie is tevens gepubliceerd op website www.amsterdam.nl/erfpacht
[4] Bij einde tijdvak bepalen onafhankelijke taxateurs in veel gevallen de nieuwe grondwaarde en canon voor het opvolgende tijdvak.

Er zijn twee grote categorieën erfpachtrechten met AB1994 in Amsterdam:

- Erfpachtrechten die eind jaren '90 nieuw zijn uitgegeven onder de AB1994; in deze categorie is nog nauwelijks gebruik gemaakt van verlengde afkoop (omdat deze tijdvakken nog lopen tot 2045 en verder)
- Bestaande erfpachtrechten met een 75-jarig tijdvak die eind jaren '90 bij splitsing de AB1994 kregen; in deze categorie is veelvuldig gebruik gemaakt van verlengde afkoop, en dan voornamelijk vlak voor de canonherziening einde tijdvak.

De gemiddelde waardegroeifactor van 4,5% die aan de canonherziening einde tijdvak is ontleend, blijkt in de praktijk te kloppen voor het overgrote deel van de erfpachters die een verlengde afkoop aanvragen. In Bos en Lommer is in de periode 2010-2014 veelvuldig gebruik gemaakt van verlengde afkoop, vlak voor de canonherziening einde tijdvak. De verlengde afkoopsommen (waarmee het tijdvak met 50 jaar werd verlengd, in plaats van de canonherziening voor een nieuw 50-jarig tijdvak) op basis van deze formule kwamen in Bos en Lommer doorgaans uit op bedragen tussen de € 12.000 en € 15.000, terwijl de grondwaarden die in dezelfde buurten door onafhankelijke taxateurs werden vastgesteld, veelal uitkwamen op bedragen tussen de € 16.000 en € 22.000 per woning. Dit betekent, dat de verlengde afkoop voor deze erfpachters gunstiger uitkwam, dan wanneer de afkoopsom gebaseerd zou zijn op de grondwaarde voor een nieuw 50-jarig tijdvak.

Tegelijk beseft het college dat de gemiddelde waardegroei over de periode 1995-2015 in veel stadsdelen aanmerkelijk lager was dan in de periode 1935-2010. Dit komt mede doordat de inflatie sinds de eeuwwisseling aanmerkelijk lager is dan in de jaren '70 en '80.
Doordat er tot nog toe nagenoeg geen aanvragen voor verlengde afkoop zijn ontvangen voor erfpachtrechten die sinds 1994 nieuw zijn uitgegeven, is pas recent gebleken, dat deze rekenwijze minder passend is voor deze categorie erfpachtrechten.

Samengevat: voor de verlengde afkopen van oudere erfpachtrechten met een 75-jarig tijdvak die eind jaren '90 bij splitsing de AB1994 kregen, is de huidige rekenformule met een waardegroeifactor van 4,5% redelijk passend, gelet op de werkelijke waarde-ontwikkeling gedurende dit eerste tijdvak. Echter voor erfpachtrechten die in de jaren '90 nieuw zijn uitgegeven onder de AB1994, leidt deze factor van 4,5% bij verlengde afkoop tot uitkomsten die hoger zijn dan verwacht zou worden, omdat de werkelijke waarde-ontwikkeling van deze rechten lager uitvalt, mede als gevolg van de inflatie die sinds de eeuwwisseling veel lager is dan in de jaren '70-'80 van de vorige eeuw.

Daarom is het college van mening dat de formule voor verlengde afkoop voor deze categorie erfpachtrechten op korte termijn aandacht behoeft.
Een beperkte tussentijdse aanpassing van de huidige afkoopinstructie wordt op dit moment voorbereid voor zo spoedig mogelijke besluitvorming door het college; een eerste aanzet voor verbetering van de instructie voor verlengde afkoop van AB1994-rechten wordt hierin meegenomen. Uw commissie zal hierover worden geïnformeerd.
Daarnaast is op dit punt verdere verbetering van de afkoopinstructie nodig. Omdat hiervoor meer tijd nodig is, zal deze verbetering worden meegenomen in de algehele aanpassing van het afkoopbeleid die parallel aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

(10)(2e) (10)(2e)
secretaris

mr. E.E. van der Laan
burgemeester