To: 5.1.2e ; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Fri 2/10/2017 9:01:49 AM
Subject: FW: inspraak eeuwigdurende erfpacht
Received: Fri 2/10/2017 9:01:50 AM
InspraakBriefErfPacht.pdf

Geachte heer 5.1.2e

Hartelijk dank voor uw reactie die de gemeente met alle andere inspraakreacties zal betrekken in een zogenoemde Nota van Beantwoording. Daarin komt een samenvatting van alle reacties. Per thema wordt aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van de Overstapregeling die ter inspraak voorligt. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Overstapregeling met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Na vaststelling, kunnen de erfpachters vervolgens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.".

Voor beantwoording van uw vragen, wil ik graag nader ingaan op aard en achtergronden van erfpacht.

Erfpacht is een zakelijk recht, dat de erfpachter tegen betaling van een canon het recht geeft de grond van een ander (in dit geval de gemeente) te houden en gebruiken. Met erfpacht treedt de gemeente niet op als overheid (publiekrecht) maar handelt zij als privaatrechtelijke partij. De inhoud van het erfpachtrecht en de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn vastgelegd in de erfpacht- en opvolgende akten op basis van tussen de gemeente en de (toenmalige) erfpachter overeengekomen algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden. De gemeentelijke erfpacht dateert van 1896. Bij invoering van het erfpachtstelsel was een van de grondslagen dat de waardevermeerdering van de grond ten goede diende te komen aan de gemeenschap. Dit heeft in het stelsel van voortdurende erfpacht gestalte gekregen door de (in beginsel) 50-jaarlijkse herziening van de canon aan de actuele grondwaarde en de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen.

Op 4 januari 2000 heeft de gemeenteraad de geldigheid van haar argumenten voor het erfpachtstelsel nogmaals beoordeeld. Ten aanzien van het uitgangspunt dat de waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap toe dient te vallen overwoog de gemeenteraad dat de grote investeringen die het rijk en de gemeente plegen in de leefbaarheid en ontwikkeling van de stad, onmiskenbaar bijdragen aan de waardestijging van de grond. Door middel van het erfpachtstelsel komt de waardestijging van de grond ten goede aan de gemeenschap, zodat deze gelden mede weer kunnen worden benut voor de verdere verbetering en ontwikkeling van de stad.

Pas met de invoering van eeuwigdurende erfpacht per 1 juli 2016 is van dit uitgangspunt afscheid genomen. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten komt de volle waardeontwikkeling van het erfpachtrecht in zijn geheel ten goede aan de erfpachter. Bij vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam zijn tevens de uitgangspunten aangegeven voor de kaders, waaronder erfpachters van een voortdurend erfpachtrecht desgewenst naar eeuwigdurende erfpacht over kunnen stappen. Eén van die kaders is dat voor overstap de canon nog één maal wordt aangepast aan de actuele grondwaarde. Deze kaders zijn uitgewerkt in de overstapregeling die nu ter inspraak voorligt en het voor uitvoering grondprijsbeleid dat niet ter inspraak voorligt.

∀ *Vraag 1: Welke disproportionele inspanningen heeft u, als blooteigenaar, afgelopen periode verricht ten behoeve van Nieuwerhoek 56 (huis) en Nieuwerhoek 24 (garagebox)?*

Zoals hiervoor aangegeven is de canonherziening voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht gekoppeld aan de waardeontwikkeling die mede tot stand is gekomen door overheidsinvesteringen in de leefbaarheid en ontwikkeling van de stad. Dat richt zich op de stad en niet uniek op de door u gehouden erfpachtrechten.

∀ *Vraag2: Welke betrouwbaarheidsmarge is van toepassing op uw berekeningen en welk, algemeen aanvaard (inter) nationaal, model vormt de grondslag van uw berekeningen.*

Uit de in de rekentool aangehouden bandbreedte kunt u afleiden, dat de exacte buurtstraatquotes nog definitief bepaald en vastgesteld moeten worden. De daaraan ten grondslag liggende systematiek van grondwaardebepaling is echter breed aanvaard. De gemeente baseert haar grondprijsbeleid sinds 1994 op de zogenaamde residuele methode. Met het sluiten van een landelijk convenant in 2001 is deze wijze van gemeentelijke grondwaardebepaling breed aanvaard. In 2015 heeft de gemeente een commissie van 3 onafhankelijke deskundigen haar te adviseren over de methode waarop de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De commissie heeft hierover op 18 juni 2015 een rapport uitgebracht, dat u kunt downloaden via https://www.amsterdam.nl/publish/pages/735545/gwc_rapport.pdf. De huidige voorstellen vormen een uitwerking van het uitgebrachte advies.

∀ *Vraag: Waarom niet volledig overstappen van inkomsten uit erfpacht naar dit, nationaal aanvaarde, OZB model?*

Met erfpacht beweegt de gemeente zich op het gebied van het privaatrecht, dat naar de aard van de canonbetalingen heel anders is

aan het publiekrecht, waarin de gemeente belastingen (onder andere OZB, parkeerbelasting) heft.

∀ *Vraag3: Hoe kunt u, blooteigenaar gemeente Amsterdam, binnen 3 maanden van heden de grond van mijn perceel Nieuwerhoek 56 verkopen aan een andere marktpartij?*

De gemeente heeft als bloot eigenaar geen fysieke beschikkingsmacht over de grond waarop uw recht van erfpacht is gevestigd. De gemeente kan de grond als fysieke zaak niet verkopen. Dat wil niet zeggen dat de bloot eigendom geen waarde zou hebben en/of niet verkoopbaar zou zijn. Immers als bloot eigenaar ontvangt de gemeente jaarlijks een canon of een afkoopsom bij vooruitbetaling daarvan. De waarde van de bloot eigendom is daarom gelijk aan de netto contante waarde van alle toekomstige erfpachtbetalingen. Met haar keuze voor eeuwigdurende erfpacht (met de vrijheid om in het stelsel van voortdurende erfpacht te blijven) kiest de gemeente er niet voor de bloot-eigendom te verkopen, omdat dat niet past in haar overwegingen voor invoering van eeuwigdurende erfpacht.

Ik hoop uw vragen hiermee over de overstapregeling voldoende beantwoord te hebben. Voor vragen of een nadere toelichting kunt u uiteraard contact met ons opnemen

Met vriendelijke groeten,

Van: 5.1.2e [5.1.2e @yahoo.com]
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 21:17
Aan: Inspraak erfpacht
Onderwerp: inspraak eeuwigdurende erfpacht

Geachte lezer,
Bijgaand mijn inspraak betreffende "Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht"
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Nieuwerhoek 5.1.2e
1081CB Amsterdam
5.1.2e