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 Ruimtelijke Ordening

Datum 14 januari 2016
Ons kenmerk 2016-250

Onderwerp Reactie op het voorstel van raadslid Nuijens in de commissie RO van 28 oktober 2015 voor het aanbieden van een kortdurend erfpachttijdvak zonder deskundigenprocedure

Geachte leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

In uw vergadering van 28 oktober 2015 is de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht besproken.

Het raadslid de heer Nuijens (GroenLinks) heeft in deze vergadering voorgesteld om te onderzoeken of de mogelijkheid om gebruik te maken van een deskundigenprocedure (op grond van de huidige Algemene Bepalingen 2000) door middel van het aanbieden van een kortdurend tijdvak kan worden voorkomen. Ik heb de heer Nuijens toegezegd per brief in te gaan op dit voorstel.

Ik heb het voorstel van de heer Nuijens geïnterpreteerd als de suggestie voor een tussenstap tussen het huidige voortdurende erfpachtstelsel en het beoogde eeuwigdurende erfpachtstelsel. Een tussenstap waarbij erfpachters die op korte termijn aan het einde van het tijdvak zitten Algemene Bepalingen (AB) krijgt aangeboden met de volgende kenmerken:

- Het tijdvak is geen 50 jaar maar kent een kortlopend tijdvak (bijvoorbeeld 5 jaar)
- De AB kent geen mogelijkheid tot het inroepen van deskundigen voor de vaststelling van de canon;
- Voor het overige is deze *AB kortlopend* gelijk aan de AB2000;
- De invoering van de *AB eeuwigdurende erfpacht* vindt vervolgens plaats nadat de *AB kortlopend* is vastgesteld.

Ik dank raadslid Nuijens voor het meedenken over een wijze waarop de deskundigenprocedure geen rol zou hoeven te spelen bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het voorstel zou echter betekenen dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht vertraagt en deze AB

kortlopend tegelijk maar voor een erg klein deel van de erfpachters zou gaan gelden. Ook lijkt de juridische haalbaarheid van deze kortlopende AB onzeker. De overwegingen hierbij zijn:

- Om uitvoering te kunnen geven aan dit voorstel zouden voor dit doel eigen Algemene Bepalingen (*AB kortlopend*) moeten worden opgesteld en vastgesteld. Deze *AB kortlopend* zou er één zijn die aansluit bij het huidige voortdurende erfpachtstelsel maar een kortlopend tijdvak kent zonder deskundigenprocedure.
- Alvorens de *AB kortlopend* te kunnen vaststellen zal hierover inspraak moeten plaatsvinden. De start van de inspraak over de AB voor eeuwigdurende erfpacht kan vervolgens niet eerder starten dan nadat de *AB kortlopend* door de gemeenteraad is vastgesteld waardoor de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel zal worden vertraagd.
- Het na elkaar introduceren van een *AB kortlopend* en vervolgens *AB eeuwigdurend* is verwarrend voor erfpachters.
- De gemeente moet 3 of 4 jaar voor het einde van het tijdvak de nieuwe AB aanzeggen. Dat betekent dat erfpachters waarvan het tijdvak afloopt tussen 2016 en 2020 een aanbieding zullen krijgen op basis van de AB 2000. Het is de bedoeling dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel in 2020 is ingevoerd, hetgeen een tussentijdse AB met een kortlopende looptijd onlogisch maakt.
- Erfpachters hebben bij een canonherziening einde tijdvak naar de *AB kortlopend* de mogelijkheid om van deskundigen gebruik te maken (immers, dit is een recht dat zij hebben op basis van hun huidige AB). De deskundigen zullen de waarde van dit kortlopende tijdvak, het feit dat de mogelijkheid van deskundigen komt te vervallen en het feit dat eeuwigdurende erfpacht het doel van de gemeenteraad is als heel laag waarderen.
- Niet uit te sluiten is dat een dergelijk kortlopend tijdvak in de wetenschap dat het doel van de gemeenteraad is om op uiterst korte termijn eeuwigdurende erfpacht in te voeren wordt aangevochten door erfpachters.
- Als het kortdurende tijdvak ook bereikbaar zou moeten zijn voor bestaande erfpachters dan zou er een overstapregeling moeten worden uitgewerkt en vastgesteld. Naar verwachting zal hiervan overigens geen gebruik worden gemaakt omdat het een verslechtering voor de erfpachter is omdat de mogelijkheid van deskundigen vervalt en door de korte looptijd onzekerheid ontstaat over het daarop volgende tijdvak.

Vanwege bovengenoemde redenen kom ik tot de conclusie dat een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure als tussenstap tussen het voortdurende erfpachtstelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet gewenst is.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
mede namens de wethouders Ivens en Kock,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken