Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

(10)(2e)

Datum 7 december 2016
Ons kenmerk 2016-9798
Behandeld door De heer N.B. Haverkort, (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e)
Onderwerp De vernieuwing van het erfpachtstelsel

Geachte heer (10)(2e)

Hierbij reageer ik op uw e-mails van 9 respectievelijk 17 november jongstleden.

In uw e-mails gaat u onder andere in op de financierbaarheid van rechten die, ook na de invoering van eeuwigdurende erfpacht, onder het voortdurende stelsel zullen blijven vallen. Bij de uitwerking van de overstapregeling heeft de gemeente ook met banken overlegd. Het is natuurlijk zo dat de gemeente geen voorspelling kan doen over het toekomstige handelen van individuele banken maar in de gesprekken is geen aanleiding gevonden dat er een financieringsknelpunt kan ontstaan voor bestaande voortdurende rechten.

De gemeente kiest, zoals eerder gezegd, expliciet voor vrijwillige overstap. Dat geldt zowel tussentijds als aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan op het moment van overstappen bepalen wat voor hem of haar de meest gewenste vorm is.

Naast de mogelijkheid voor erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht ontstaat met de Overstapregeling inzicht in de kosten van het opvolgende tijdvak voor bestaande erfpachters en voor kopers. Doordat deze informatie straks transparant wordt en voor woningen relatief eenvoudig te berekenen zal zijn, zullen kopers en verkopers (en hun adviseurs) deze informatie explicieter betrekken bij het kopen en verkopen van woningen. De gemeente vindt transparantie belangrijk.
U heeft gelijk dat dit inzicht van invloed kan zijn op de verkoopwaarde van een woning. In het huidige stelsel wordt het effect van een nieuw tijdvak pas manifest tegen het einde van het tijdvak terwijl de waarde van het erfpachtrecht ook tijdens het tijdvak moet worden betrokken bij de afweging van koop of verkoop. Desalniettemin gebeurt dit niet altijd, de gemeente zou toejuichen dat kopers en verkopers dat ook in het huidige stelsel doen.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

U gaat in uw e-mails ook in op het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente in relatie tot de gestegen woningprijzen. Hoewel er niet direct een relatie is met het erfpachtdossier ga ik er toch kort op in.
De gemeente volgt de ontwikkelingen in de markt nauwgezet. Met de enorm toegenomen vraag geeft de gemeente op dit moment meer nieuwe kavels dan ooit uit. Ook zijn er veel transformaties van bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden. Dat neemt niet weg dat de vraag het aanbod in bepaalde segmenten overstijgt en dat de prijzen de afgelopen jaren flink zijn gestegen. Deze marktontwikkelingen worden door de gemeente gevolgd maar zijn veelal het speelveld van kopers en verkopers.

Ik neem kennis van uw mening over de onafhankelijkheid van de Grondwaardecommissie en kan die vanzelfsprekend niet onderschrijven. De Grondwaardecommissie heeft de door het college vastgestelde opdracht onafhankelijk uitgevoerd. Inherent aan die onafhankelijkheid heeft de commissie haar eigen proces ingericht, verschillende stakeholders gehoord en vervolgens haar advies uitgebracht.
Dat betekent ook dat de commissie de vrijheid heeft genomen om adviezen die door anderen zijn aangedragen al dan niet over te nemen. Het gegeven dat opvattingen die in gesprek met de GWC naar voren zijn gebracht niet zijn overgenomen, is geen reden de onafhankelijkheid van de commissie in twijfel te trekken.

Eeuwigdurende erfpacht komt in belangrijke mate tegemoet aan de door u kenbaar gemaakte wens één moment in de tijd als uitgangpunt te nemen voor de waardering van de grond en hierop vervolgens periodiek een correctie toe te passen. Het teruggrijpen op de historische uitgifteprijs en/of afzien van een opvolgend tijdvak na afloop van het tijdvak voor voortdurende rechten zou niet stroken met het gelijkheidsbeginsel omdat de gemeente daarmee erfpachters benadeelt die eerder een canonherziening einde tijdvak hebben gehad. Dat geldt evenzeer voor kopers en verkopers van woningen die dat onder de condities van het bestaande erfpachtregime hebben gedaan.

Ik hoop een en ander op deze wijze verduidelijkt te hebben.

Met vriendelijke groet,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken