To: 5.1.2e 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e I.: 5.1.2e
Sent: Tue 5/23/2017 4:12:02 PM
Subject: Re: Kamervragen erfpacht
Received: Tue 5/23/2017 4:12:02 PM

Helemaal goed, schaaft 5.1.2e dan ook 5.1.2e bijdrage bij tot de juiste vorm?

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 23 mei 2017 om 18:08 heeft 5.1.2e 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dit hangt een beetje tussen mijn afdeling en E&U. Ik zet het opnieuw uit bij 5.1.2e en 5.1.2e met Cc aan 5.1.2e. Ik houd dit dan wel in de gaten. 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1.2e I.: 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 23-05-17 17:57 (GMT+01:00)
Aan: "5.1.2e 5 5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Fwd: Kamervragen erfpacht

5.1.2e,

Ligt de beantwoording van deze vragen bij jou op het goede bordje?
Of kan/moet ik nog iets betekenen?

Groet
5.1.2e

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: 23 mei 2017 17:54:42 CEST
Aan: "[redacted]@amsterdam.nl'" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]@amsterdam.nl'" <[redacted]@amsterdam.nl>
Kopie: "[redacted]" <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Antw.:FSI Kamervragen erfpachtPDI

Beste [redacted] en [redacted],
Dank voor jullie antwoorden op de Kamervragen over erfpacht! Is het mogelijk om enkele vervolgvragen te stellen? Onze vervolgvragen hebben betrekking op het volgende:

1. U geeft aan dat in geval van een verkoop van een corporatiewoning aan een particulier een verrekening plaatsvindt tussen corporatie en gemeente voor de bestemmingswijziging. Geldt dit alleen voor corporatiewoningen of ook bij bestemmingswijzigingen van huurwoningen (naar koopwoningen) in den brede?
2. Waar is deze verrekening op gebaseerd? Wordt met deze verrekening gepoogd om het verschil in de grondwaarde tussen huur- en koopwoning, als gevolg van de residuele grondprijsmethode, 'recht te trekken'? Wij willen voorkomen dat de indruk ontstaat dat met een verrekening een 'voordeel' voor een corporatie wordt afgerekend.

Alvast veel dank voor jullie tweede set antwoorden. Ons streven is om a.s. vrijdag de antwoorden naar de Tweede Kamer te sturen, is dat voor jullie ook haalbaar? Als bellen makkelijker is, dan kan dat uiteraard ook.
Dank en groet,

[redacted]
Directiesecretaris & senior-beleidsmedewerker Koop-&Kapitaalmarkt
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
.....
T +31 ([redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

Van: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 22 mei 2017 16:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Kamervragen erfpacht

[redacted],
Op verzoek van [redacted] mail ik u hierbij de definitieve antwoorden van de gemeente Amsterdam op de kamervragen over erfpacht. Deze zijn nog iets aangepast op de concept-versie die u vrijdag jl. hebt ontvangen.

1Klopt het dat woningcorporaties korting op bouwgrond kunnen krijgen van de gemeente? Voor welke bouwprojecten geldt dit? (deel van vraag 2)
De gemeente hanteert voor de berekening van erfpachtkosten de residuele methode. Dat wil zeggen dat de marktwaarde wordt verlaagd met de opstalwaarde om te komen tot de grondwaarde. De erfpachtkosten worden gebaseerd op de grondwaarde.
Vanwege de verplichting om onder de huurliberalisatiegrens te verhuren en andere aanvullende afspraken die met corporaties worden gemaakt, is de marktwaarde van een sociale huurwoning lager dan van een koopwoning. Daarom is het logisch dat de gemeente Amsterdam- evenals veel andere gemeenten in Nederland – bij de gronduitgifte voor sociale huurwoningen, een lagere grondprijs rekent dan bij de gronduitgifte voor koopwoningen. is dus geen "korting" maar het logische gevolg van een lagere marktwaarde.
De gemeente Amsterdam hanteert een sociale grondprijs voor alle erfpachtuitgiften waarbij in het erfpachtcontract de bestemming "sociale huurwoning" is opgenomen.

2. *Klopt het dat er voor woningcorporaties een uitzondering geldt betreffende de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en afkoopsom? Zo ja, waarom is dit?* (deel van vraag 3)
Woningcorporaties hebben om verschillende redenen een bijzondere positie. Waar het gaat om erfpacht komt dit tot uitdrukking in het feit dat er voor woningcorporaties "eigen" Algemene Bepalingen gelden: de Algemene Bepalingen 1998. In deze bepalingen zijn de erfpachtvoorwaarden vastgelegd zoals die tussen gemeente en corporaties gelden. Het Amsterdamse Collegebesluit van 9 mei jongstleden met betrekking tot de Overstapregeling sluit de Algemene Bepalingen van 1998 uit van de mogelijkheid tot overstappen. Dat betekent dat corporaties geen mogelijkheid wordt gegeven om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Sociale woningbouw blijft derhalve voortdurende erfpacht, onder de vigerende

Algemene Bepalingen 1998. Alleen erfpachtrechten met de bestemming woning (marktwoningen) kunnen met de Overstapregeling overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft vanaf de start van het opstellen van de Overstapregeling besloten om overstappen voor Woningcorporaties, in casu sociale woningbouw, uit te sluiten. Dit betreft een bestuurlijke keuze die vooral is ingegeven door de wens om het erfpachtstelsel te verbeteren voor woningbezitters. Onder woningcorporaties bestond deze behoefte niet en ook was er geen bestuurlijke wens of noodzaak om overstappen voor corporaties mogelijk te maken. Op het moment dat woningen door corporaties worden verkocht aan particulieren dan vindt er een verrekening plaats tussen corporatie en de gemeente. De woning krijgt vervolgens de Algemene Bepalingen 2000, dus voortdurende erfpacht. De eigenaar van die woning is vervolgens wel in de gelegenheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T. 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl
Weesperplein 8, Amsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.