00209

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 5/19/2017 1:36:48 PM
Subject: RE: Kamervragen erfpacht
Received: Fri 5/19/2017 1:36:50 PM

Ok, dank voor het uitstel. 5.1.2e, wil jij maandag as onderstaande de onderstaande antwoorden checken en doorgeven aan 5.1.2e of het ok is zo? Dank!

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

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 mei 2017 15:32
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Kamervragen erfpacht

5.1.2e,

Ik heb uitstel gevraagd en afgesproken om nu met een voorlopig en aanstaande maandag met een definitief antwoord te komen.
Graag jullie opmerkingen en benodigde afstemming maandagochtend zodat ik het kan afronden.
Met vriendelijke groet
5.1.2e

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: "5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 19 mei 2017 15:29:17 CEST
Aan: "5.1.2e @minbzk.nl" <5.1.2e @minbzk.nl>
Onderwerp: Kamervragen erfpacht

Beste 5.1.2e,
Naar aanleiding van kamervragen heb je me gevraagd om een tweetal vragen van antwoorden van de gemeente te voorzien. De vragen heb ik voorgelegd aan het betreffende organisatieonderdeel. Ik stuur je vandaag op jouw verzoek de concdept antwoorden, de antwoorden zijn nog niet definitief.
Komende maandag zullen de antwoorden, na nog een controle van een collega die de afgelopen dagen vrij was, definitief worden gemaakt en aan je worden toegezonden.

1. *Klopt 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 huurgrens te verhuren, is de marktwaarde van een sociale huurwoning lager dan van een koopwoning. Vanuit de residuele methodiek is het dan ook logsich dat de gemeente Amsterdam- evenals veel andere gemeenten in Nederland – bij de gronduitgifte voor sociale huurwoningen, een lagere grondprijs dan bij de gronduitgifte voor koopwoningen. is dus niet geen "korting" maar het logische gevolg van de residuele berekening die leidt tot een lagere marktwaarde.

De gemeente Amsterdam hanteert de 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, en voor het havengebied uit te sluiten.
Dit betreft een bestuurlijke keuze die vooral is ingegeven door de wens om het erfpachtstelsel te verbeteren voor woningbezitters. Woningbezitters hebben de afgelopen jaren herhaaldelijk aangedrongen op het verbeteren van het stelsel omdat het als onvoldoende transparant en te duur werd gezien. 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 om het verschil in marktwaarde tussen sociaal en markt te compenseren. 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.

Komende maandag ik de definitieve antwoorden.

Fijn weekend!

Met vriendelijke groeten,

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

Van: 5.1.2e [5.1.2e @minbzk.nl]
Verzonden: woensdag 17 mei 2017 11:20
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Kamervragen erfpacht

Beste 5.1.2e,
Enige tijd geleden hadden we voor Kamervragen contact over de overgangsregeling van de gemeente voor eeuwigdurende erfpacht. Nu hebben we opnieuw Kamervragen ontvangen, over de erfpachtregelingen voor woningcorporaties.

Om enkele vragen te kunnen beantwoorden hebben we jullie input nodig. Kunnen jij of je collega's hier informatie voor aanleveren? Het gaat om de volgende vragen:

- ∀*Klopt het dat woningcorporaties korting op bouwgrond kunnen krijgen van de gemeente? Voor welke bouwprojecten geldt dit?* (deel van vraag 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)

Is het mogelijk om uiterlijk aanstaande vrijdag de informatie toe te sturen? Door de vrije dagen komende weken hebben we helaas een relatief korte deadline voor de beantwoording, vandaar de korte deadline. Ik ben zelf vrijdag afwezig, maar mijn collega 5.1.2e (cc) pakt de beantwoording dan graag verder op.

Hartelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2e

5.1.2e @minbzk.nl
http://www.woningmarktbeleid.nl

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.

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.