01231

**From:** [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
**Sent:** Fri 3/24/2017 9:40:06 AM
**Subject:** RE: Inspraakreactie over wijziging verlengde afkoop AB 1994
**Received:** Fri 3/24/2017 9:40:08 AM

Hoi [redacted],

De manier waarop de verlengde afkoopsom wordt berekend, staat niet precies in de AB1994 omschreven, en kan dus, als gemeentelijk beleid, worden gewijzigd bij voortschrijdend inzicht.
De belangrijkste reden dat we die rekenwijze willen wijzigen is, dat de huidige methode (nl. baseren op historische grondwaarde + gemiddelde waardegroei):
relatief laag uitkomt voor erfpachters met oude erfpachtrechten (uitgegeven vóór 1994) en binnen de Ring A10
relatief hoog uitkomt voor erfpachters met recentere erfpachtrechten (uitgegeven vanaf 1994) en buiten de Ring A10
Vooral aan die laatste categorie konden we niet uitleggen, waarom de verlengde afkoopsom zo hoog uitvalt (vaak zelfs hoger dan de actuele grondwaarde).
Daarom willen we dat nu rechttrekken.

Daarnaast komt de uitkomst van de huidige berekening niet overeen met hetgeen in de AB1994 staat:

In art. 10 (over afkoop):
*10.2. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.*
*10.3. De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.*

En in art. 11 (over tijdvak verlenging):
*11.1. Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd met maximaal vijftig jaar, onder de verplichting de nog niet vervallen canon voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een afkoopsom te voldoen.*
*11.2. Voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak is de erfpachter een toeslag verschuldigd boven het bedrag door hem verschuldigd bij enkele toepassing van de leden 1 en 2 van art. 10.*
*11.3. Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het door de erfpachter voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak verschuldigde toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het verschuiven naar de toekomst van de herziening van de canon op de voet van art. 12.*

Samengevat staat hier: Erfpachters kunnen het tijdvak verlengen door een afkoopsom te betalen voor het gehele verlengde tijdvak. De afkoopsom voor het verlengde deel komt bovenop de afkoopsom voor het vigerende tijdvak. De hoogte van de (verlengde) afkoopsom wordt bepaald door de gemeente, volgens een instructie, waarbij de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren ("schadeloos te stellen") voor het niet-ontvangen van de canons gedurende de (verlengde) afkoopperiode.
Hierbij staat zelfs, dat de gemeente deze factoren jaarlijks kan aanpassen, om voldoende te worden gecompenseerd voor het niet-ontvangen van de canons gedurende de (verlengde) afkoopperiode (daaruit leid ik af, dat erfpachters in jaar X geen rechten kunnen ontlenen aan de rekenwijze in enig voorgaand jaar, omdat B&W jaarlijks de toeslag mogen wijzigen, wanneer dat nodig is om haar "schadeloos te stellen" voor het niet-ontvangen van de canon.

Het klopt dat de voorgenomen beleidswijziging nadelig is voor die groep erfpachters, voor wie de verlengde afkoop "te goedkoop" uitviel. Maar dit besluit is juist voordelig voor de andere groep, voor wie de verlengde afkoop "te duur" uitviel. En die eerste groep is de afgelopen 15 jaar een stuk kleiner geworden, omdat veel AB1994-erfpachters met een oud recht, reeds verlengd hebben afgekocht tegen gunstige voorwaarden.
Maar de beleidswijziging is wel in lijn met hetgeen erfpachters kunnen verwachten o.b.v. de contractueel vastliggende afspraken in de AB1994.
Eigenlijk heeft deze categorie erfpachters, sinds 1994, een voordeel gehad, dat cf. de letterlijke tekst van de AB1994 niet zou hebben hoeven te bestaan. M.i. zal het bij de rechter geen stand houden, wanneer erfpachters continuering vorderen van een (voor hen voordelige) regeling die afwijkt van hetgeen in de vigerende AB's is overeengekomen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---

[redacted]
**Verzonden:** vrijdag 24 maart 2017 9:37
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: Inspraakreactie over wijziging verlengde afkoop AB 1994

478231

Hoi 5.1.2e,
Zieonderstaande inspraakreactie. je hier eens naar willen kijken? Ik begrijp meneer nl wel…
Heb je misschien wat voorbeeld berekeningen wat het verschil is tussen oud beleid en nieuw beleid?
Groeten 5.1.2e

---

5.1.2e: 5.1.2e
**Verzonden:** donderdag 9 maart 2017 13:48
**Aan:** 5.1.2e
**Onderwerp:** FW: Inspraakreactie over wijziging verlengde afkoop AB 1994

Hoi 5.1.2e,
Ik kwam onderstaande inspraakreactie tegen en 5.1.2e vroeg me om deze ook nog even aan jou toe te sturen. Voor zover ik weet is dit de enige inspraakreactie die zo ingaat op de wijzigingen in de berekening van de verlengde afkoop AB 1994.

Groeten,
5.1.2e
---
---

"In aanvulling op mijn reactie zojuist ingediend via het inspraakformulier (zie bijgevoegd), wil ik ook nog opmerken dat het niet juist is en naar mijn verwachting bij een rechter ook geen stand gaat houden dat de gemeente Amsterdam voornemens is om de verlengde afkoop van de erfpacht onder voorwaarden AB1994 te verslechteren door niet meer uit te gaan van de historische grondwaarde bij uitgifte, maar van de actuele erfpachtgrondwaarde. Ook al staat dit niet letterlijk in de voorwaarden, wordt hier toch de wijze van berekening na 13 jaar voor veel mensen flink nadelig aangepast. Aangezien vanaf het begin al de historische grondwaarde bij uitgifte wordt gebruikt, zijn burgers bij hun financiële plannen daar vanuit gegaan en konden zij redelijkerwijs niet voorzien dat na zo'n lange periode de gemeente Amsterdam de wijze van berekening opeens gaat aanpassen. Wederom een voorbeeld van een onbetrouwbare overheid en geldklopperij door de gemeente Amsterdam. Mijn verwachting is dat bij de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 de betrokken partijen zwaar zullen worden afgerekend op dit wanbeleid. Daarentegen zullen de partijen die de erfpacht helemaal willen afschaffen of met een wel gunstige regeling voor eeuwigdurende erfpacht komen, flink aan stemmen winnen.
groet / regards,"
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

Telefoon: 14020
email: 5.1.2e@amsterdam.nl
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
website: www.amsterdam.nl/erfpacht

**Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht**
Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. 5.1.2e wordt nu al in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel als de Overstapregeling is vastgesteld. Overstappen is altijd vrijwillig. Tijdens de **inspraakperiode van 9 januari t/m 19 februari 2017** kunt u uw mening geven over deze overstapregeling, voordat het college de regeling voorlegt aan de gemeenteraad in juni 2017. Meer informatie vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich ook abonneren op onze nieuwsbrief.