

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid

Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Stedelijke ontwikkeling

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Het college van Burgemeester en Wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	14 mei 2012
Behandeld door	J. Dijstelbloem
Doorkiesnummer	020-2521724
E-mail	j.dijstelbloem@zuid.amsterdam.nl
Onderwerp	Erfpachtstelsel

Geacht College,

In navolging op de opdracht vanuit de gemeenteraad aan B&W tot een onderzoek naar verbeteringen in het erfpachtstelsel, heeft het OGA aan stadsdeel Zuid (per brief d.d. 22 maart) gevraagd om een reactie op dit aankomende onderzoek. Hieronder treft u een eerste reactie aan vanuit stadsdeel Zuid.

Het antwoord op de vraag om ideeën, wensen en suggesties m.b.t. de actualisatie van het erfpachtstelsel, richt zich op voor Zuid drie belangrijke thema's:

1. De opgave om te komen tot meer transparantie en voorspelbaarheid in de grondwaardebepaling, te streven naar flexibiliteit en vrije keuze voor de erfpachters in o.a. de periode van afkoop.

2. De wens een oplossing te bieden voor het maatschappelijke probleem van iedereen die met een einde tijdvak te maken hebben (gehad), en hierdoor sterke lastenstijging ondervinden in relatie tot een sterk verslechterde huizenmarkt. **Stadsdeel Zuid stelt voor om bij bestaande contracten de mogelijkheid van verlengde afkoop van het bestaande erfpachtrecht te bieden, zoals bij de AB 1994 mogelijk was.**

3. De communicatie met (aankomend) de erfpachters. Zowel als het gaat om de consequenties van erfpacht voor de waarde van een woning, als waar het gaat om communicatie met bestaande erfpachters (ihkv CHET). Over dit laatste is al eerder afgesproken de standaardcorrespondentie te herzien mede n.a.v. de discussie rond het dossier Beethovenstraat AB 1994.

In het verlengde van deze belangrijkste algemene uitgangpunten werken we hieronder deze punten concreter uit:

Ad 1)

- Zowel (toekomstige) erfpachters als hypotheekverleners, ervaren de vaststelling van grondwaardes en daarmee canons bij herziening als redelijk onvoorspelbaar, hetgeen voor de laatsten i.c.m. de wijziging van de erfpachtvoorwaarden reden is zich in toenemende mate terughoudend op te stellen bij het verstrekken van (aanvullende) hypotheeken.

Verhoogde transparantie in de wijze van grondwaardebepaling en daaruit volgend een verhoogde voorspelbaarheid vinden wij van belang. Om de voorspelbaarheid te

verhogen doen we de suggestie om de taxaties van te herziene erfpachtrechten altijd te laten uitvoeren door een deskundigencommissie, dus zonder het voorafgaand aanbieden van een gemeentebod. Daarbij dient de **vaststelling dan te geschieden op basis van objectieve maatstaven, waarvan door de erfpachters ook makkelijk kennis is te nemen, zodat voor hen de voorspelbaarheid toeneemt.**

- Anders dan bij het afsluiten van een hypotheek met keuze uit verschillende rentevaste periodes ontbreekt het in het huidige erfpachtstelsel aan de mogelijkheid, al naar gelang de persoonlijke situatie, te kiezen uit verschillende periodes van afkoop. Daarnaast ontbreekt het aan de mogelijkheid tot het tussentijds wijzigen van de betalingskeuze, dit stelt de erfpachter niet in de gelegenheid om zijn erfpachtlasten aan te passen aan verandering in de markt en/ of aan zijn eigen gewijzigde (financiële) situatie.

Wij stellen een grotere flexibiliteit en meer ruimte voor vrije keuze hierin voor, zoals dit ook wordt aangeboden in de hypotheekmarkt.

- Bij bestemmingswijzigingen naar een lagere economische waarde voorziet het huidige erfpachtbeleid niet in een tussentijdse verlaging van de canon; dit beleid beperkt de erfpachter (ervan uitgaande dat er geen publiekrechtelijke belemmeringen zijn) in het aanwenden van een dergelijke bestemming.

We vragen verlaging van de canon bij tussentijdse bestemmingswijziging naar een bestemming met lagere de economische waarde.

Ad 2)

- Erfpachters worden bij de herziening einde tijdvak geconfronteerd met een herziene canon, die door de taxatiegrondslag een veelvoud is van de daarvoor geldende canon. Deze consequentie bovenop andere negatieve (financiële) ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen leiden tot een situatie waarin een eigenaar het zich niet langer kan veroorloven om een (huidige) koopwoning te financieren.

Huur en verkoop/aankoop van een andere goedkopere woning is vaak geen optie door het ontbreken van voldoende aanbod binnen beide woningsegmenten in Amsterdam.

Tevens constateren we dat in de afgelopen jaren en in de jaren tot een vernieuwde AB, canonherzieningen plaatsvinden op basis van de AB 2000 die vastgesteld is in een periode met een radicaal andere huizenmarkt dan de afgelopen jaren en dan de huidige markt. **Om tegemoet te komen aan de huidige onfortuinlijke situatie stellen we voor de optie verlengde afkoop weer aan te bieden in (de bestaande) erfpachtovereenkomsten.**

Het is zeer wel denkbaar dat bij eerder afgeronde herzieningen erfpachters door deze negatieve ontwikkeling zijn overvallen. Daarom vragen we hierbij mee te nemen voor welke erfpachters (of vanaf welk moment) dit probleem realiteit werd en deze erfpachters tegemoet te komen door alsnog de mogelijkheid te bieden van een verlengde afkoop.

- Waar bij grondverkoop slechts éénmalig de grondwaarde als opbrengst kan worden geboekt, ervaren erfpachters het als niet rechtvaardig dat de gemeente bij elke herziening einde tijdvak de dan actuele grondwaarde incasseert.

Vandaar dat wij vinden dat hoeverre kan worden volstaan met het in rekening brengen van het verschil tussen de actuele grondwaarde en de oorspronkelijke grondwaarde, waardoor de meerwaarde de grondslag wordt bij de herziening. Hierbij kan er onderscheid worden gemaakt tussen een meerwaarde veroorzaakt door een tussentijdse bebouwing- danwel bestemmingswijziging of een meerwaarde veroorzaakt door het actualiseren van een canon die tijdens het eerste tijdvak niet is geïndexeerd bij een ongewijzigde bestemming.

Ad 3)

Als het gaat om communicatie, wordt in de opdracht van de Raad tot dit onderzoek al de **verbeterde informatieverstrekking aan toekomstige erfpachters** besproken. Wij onderschrijven dit doel en streven om belangstellende kopers terdege bewust te maken van het verschil tussen het kopen van een woning in vol eigendom of op erfpachtgrond en er minder op te vertrouwen, dat deze kennis gaandeweg in voldoende mate zal toenemen.

Naast de communicatie aan potentiële kopers over de gevolgen van erfpacht voor de waarde van een woning t.o.v. een woning op eigen grond, hebben we al eerder gedeeld dat de **communicatie als het gaat om canonherziening verbeterd kan worden**. We constateerden o.a. dat sommige standaardcorrespondentie teveel directe betrokkenheid van DB van stadsdelen impliceert, terwijl dit feitelijk niet aan de orde is. Hierover spraken we eerder af om in gezamenlijkheid deze correspondentie te bekijken en tot verbeteringen te komen.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid


P.P.J. Slettenhaar
voorzitter

b/c


H.J.M. Wink
stadsdeelsecretaris