

Jaar 2012  
Afdeling 1  
Nummer 444  
Publicatiedatum 8 juni 2012

---

**Onderwerp**

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer D.A. van der Ree van 2 februari 2012 inzake de canonvoorziening voor het einde van het tijdvak in de Beethovenstraat.

---

Amsterdam, college van b&w van 29 mei 2012

**Aan de gemeenteraad**

*Inleiding.*

Dat de erfpachtsystematiek in Amsterdam niet-transparant en onduidelijk is, bewijst een nieuw voorbeeld op de Beethovenstraat. Tijdens de behandeling van de modernisering van de erfpacht in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Wonen, Grondzaken c.a. is dit voorbeeld aangehaald door de fractie van de VVD. Naar verluidt kregen de bewoners van een jaren '30 blok op de Beethovenstraat eind 2009 een aanbieding de erfpacht voor 50 jaar af te kopen. De fractie van de VVD Amsterdam is in het bezit van correspondentie waarin één van de bewoners een aanbod van 108.545 euro, op basis van de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000) wordt gedaan. In dit bouwblok gaat het om woningen van circa 130 m<sup>2</sup> groot. Aangezien een andere bewoner van het bouwblok op de hoogte was van het bestaan van de Algemene Bepalingen 1994, dienden de bewoners van het bouwblok bezwaar in bij de gemeente. Een half jaar later kregen bewoners een nieuwe aanbieding voor de 50-jarige afkoop, op basis van de Algemene Bepalingen 1994 (AB 1994). In het geval van de bewoner waarvan de fractie van de VVD correspondentie in haar bezit heeft ditmaal voor 'slechts' 16.717 euro.

Het verschil is hier maar liefst 90.000 euro. Als één van de bewoners niet slim was geweest, hadden zij allen ruim 108.000 euro moeten betalen. Dit geeft wat de fractie van de VVD betreft goed weer hoe de gemeente zich opstelt tegenover bewoners. Een verschil van 90.000 euro tussen twee berekeningsmethodes. De bewoners lijken hier aan de grillen van de gemeente overgeleverd. De fractie van de VVD vraagt zich af hoeveel andere bewoners wèl de hoofdprijs betaald hebben en hoe het college deze gang van zaken verklaart.

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 2 februari 2012, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Klopt het dat bewoners van de Beethovenstraat eind 2009 een aanbieding kregen om op basis van de AB 2000 hun erfpacht af te kopen voor 50 jaar voor circa 108.000 euro voor een woning van 130 m<sup>2</sup>. Waarom hebben bewoners een aanbieding gekregen op basis van de AB 2000?
2. Klopt het dat na één bezwaar van een bewoner de gemeente in juni 2010 een nieuwe aanbieding deed voor de 50-jarige afkoop voor gemiddeld 17.000 euro voor een woning van 130 m<sup>2</sup>, nu op basis van de AB 1994? Hadden de bewoners van de Beethovenstraat volgens het college achteraf gezien niet meteen een aanbieding op basis van de AB 1994 moeten krijgen? Zo ja, waarom is dat niet gebeurd? Zo nee, waarom stuurde de gemeente na slechts één bezwaar direct een nieuwe aanbieding op basis van de AB 1994 die gemiddeld 90.000 euro lager is? Wat is het totale verschil tussen de afkoopsommen – op basis van de AB 1994 en AB 2000 – van het gehele bouwblok en om hoeveel woningen gaat het?
3. Kan het college kort en begrijpelijk uitleggen waarom er zoveel verschil zit in de berekening tussen afkoop op basis van AB 2000 en AB 1994? Was het de bedoeling van het invoeren van de AB 2000 om de inkomsten voor de gemeente in deze mate te verhogen?
4. In het geval dat er geen bezwaar door één van de bewoners was aangetekend, hadden de bewoners van de Beethovenstraat dan inderdaad de hoge afkoopsom moeten betalen?
5. Kan het college bevestigen dat het hier om een incident gaat? Zo ja, waarmee kan het college dit onderbouwen?
6. Kan het college aangeven hoeveel aanbiedingen de gemeente Amsterdam voor afkoop erfpacht op basis van de AB 2000 heeft gedaan sinds de invoering van de AB 2000? In hoeveel van deze gevallen hadden ook de AB 1994 toegepast kunnen worden? Is het mogelijk voor huiseigenaren die ingegaan zijn op een aanbieding op basis van de AB 2000 met terugwerkende kracht hun afkoop over te sluiten op de AB 1994 met de daarbij behorende terugbetaling door de gemeente?
7. De fractie van de VVD heeft in 2010 geprobeerd per motie erfpacht onder toezicht te stellen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In zijn negatieve preadvies was wethouder Van Poelgeest van mening dat erfpacht al onder toezicht staat, namelijk van de gemeenteraad. Hoe had de gemeenteraad op de hoogte kunnen zijn van het genoemde voorbeeld op de Beethovenstraat als de bewoners niet een raadslid hadden getipt? Hoe beschouwt het college de controlerende taak van de gemeenteraad in dezen?

***Beantwoording van het college van burgemeester en wethouders, goedgekeurd in de collegevergadering van 29 mei 2012:***

Alvorens in te gaan op de beantwoording, maakt het College ter verduidelijking graag van de gelegenheid gebruik om enkele algemene opmerkingen te maken met betrekking tot de procedures 'canonherziening einde tijdvak' en 'verlenging van het tijdvak' onder de AB 1994. Daarna volgt per vraag nog een beantwoording.

Allereerst is het van belang om de twee verschillende procedures, die nu vaak in één adem worden genoemd, uit elkaar te houden:

*A. Canonherziening einde tijdvak.*

Deze procedure wordt, afhankelijk van de van toepassing zijnde algemene bepalingen, vier of drie jaar voor het einde van het huidige erfpachttijdvak door de gemeente opgestart. Hierbij worden de nieuwste algemene bepalingen (thans de AB 2000) aan de erfpachter aangezegd en worden de canon en de grondwaarde voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. Afhankelijk van de van toepassing zijnde algemene bepalingen worden de canon en grondwaarde voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld door middel van:

- een gemeentelijke voorstel voor een nieuwe canon; of
- vaststelling van de canon door een onafhankelijke deskundigencommissie.

Als de gemeente aan de erfpachter een aanbieding doet voor een nieuwe canon en grondwaarde (in het geval van de AB 1966, 1994 en 2000), ontvangt de erfpachter vier of drie jaar voor het einde van het huidige erfpachttijdvak deze aanbieding van de gemeente. Wanneer de erfpachter aangeeft het met deze aanbieding niet eens te zijn en deze dus niet te accepteren, worden de canon en de grondwaarde door een onafhankelijke deskundigencommissie vastgesteld.

Als op het erfpachtrecht AB's van voor 1966 van toepassing zijn (AB 1915, 1934, 1937 of 1955), dan worden de canon en de grondwaarde op grond van deze AB's door een onafhankelijke deskundigencommissie vastgesteld, zonder dat daar eerst een aanbieding van de gemeente aan vooraf gaat.

*B. Verlenging van het tijdvak en afkoop van de canon ('verlengde afkoop').*

Wanneer de AB 1994 van toepassing zijn, kan de erfpachter ervoor kiezen om het huidige erfpachttijdvak éénmalig met maximaal 50 jaar te verlengen (een korter aantal jaren is ook mogelijk). Een voorwaarde hiervoor is dat de canon voor het resterende gedeelte van het lopende en voor het verlengde tijdvak wordt afgekocht. Deze procedure staat los van de procedure canonherziening einde tijdvak; de erfpachter zou bijvoorbeeld ook tien jaar voor het einde van het huidige tijdvak een verlenging kunnen aanvragen. De mogelijkheid van verlenging van het tijdvak bestaat zolang de AB 1994 van toepassing zijn, dus tot de laatste dag van het lopende erfpachttijdvak. Een belangrijk verschil met de procedure canonherziening einde tijdvak is, dat er geen nieuw tijdvak aanvangt. Er worden dan ook geen nieuwe algemene bepalingen van toepassing: de AB 1994 blijven van toepassing gedurende het verlengde tijdvak.

Of verlengde afkoop (procedure B.) voor de erfpachter aantrekkelijker is dan de canonherziening einde tijdvak (procedure A.) is van een aantal factoren afhankelijk. Indien bijvoorbeeld de grondwaarde niet of slechts in beperkte mate gestegen is kan een canonherziening einde tijdvak aantrekkelijker zijn dan verlengde afkoop.

Daarnaast wordt ook de afkoopsom door de belastingdienst anders behandeld dan periodieke canonbetaling. Dit kan van invloed zijn op de aftrekbaarheid. Ten derde is het nog de vraag of het voor de erfpachter financieel haalbaar is om het tijdvak te verlengen: de canon moet tenslotte voor het resterende gedeelte van het lopende en voor het verlengde tijdvak verplicht worden afgekocht. Niet elke erfpachter beschikt over de financiële middelen om deze afkoopsom te kunnen betalen.

Hoewel er juridisch gezien geen verplichting bestaat om de erfpachter nogmaals te wijzen op de mogelijkheid van verlenging van het tijdvak – deze mogelijkheid staat immers beschreven in het erfpachtcontract - is het College van mening dat het wel *wenselijk* is dat de erfpachter ten tijde van de procedure canonherziening einde tijdvak door de gemeente nog eens expliciet op de mogelijkheid van verlengde afkoop wordt gewezen. Door verlenging van het tijdvak onder AB1994 wordt de canonherziening met een door de erfpachter te bepalen aantal jaren (maximaal 50 jaar) uitgesteld. Het duurt dan ook langer voordat de canon wordt aangepast aan de actuele (vaak gestegen) grondwaarde.

Bij besluiten van 24 juni 2008 en 26 mei 2009 het College heeft besloten om de bevoegdheid tot het reguliere erfpachtbeheer (conform de bevoegdhedenverdeling in de Verordening op de Stadsdelen) te laten bij het Dagelijks Bestuur van de stadsdelen, maar dit te laten uitvoeren door de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf in mandaat van het Dagelijks Bestuur van de stadsdelen. Per 1 juli 2009 wordt ook alle correspondentie door het OGA verstuurd.

Sinds 1 juli 2010 is in de standaard aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak een paragraaf opgenomen voor erfpachters met de AB 1994, waarmee zij worden gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop.

Vóór 1 juli 2009 werd het erfpachtbeheer decentraal uitgevoerd door 14 verschillende stadsdelen. In hoeverre de erfpachters met AB 1994 voor deze datum door de verschillende stadsdelen op de mogelijkheid van verlengde afkoop werden gewezen, is niet danwel zeer moeilijk te achterhalen. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat ook bij de stadsdelen het besef leefde dat verlengde afkoop voordeliger kan zijn ten opzichte van de canonherziening einde tijdvak en dat de erfpachters hiervan op de hoogte moesten worden gebracht. De medewerkers van de stadsdelen wezen de erfpachters dan ook veelvuldig op de mogelijkheid van verlengde afkoop onder de AB 1994.<sup>1</sup> Sommige stadsdelen (bijvoorbeeld voormalig stadsdeel Zuideramstel) hadden hiervoor standaard correspondentie ontwikkeld. Ook werden erfpachters in andere stadsdelen schriftelijk of telefonisch op deze mogelijkheid gewezen. Het gebeurde echter niet op een uniforme manier. Dat de uitvoering van het erfpachtbeheer niet op een uniforme manier gebeurde, is een belangrijke aanleiding geweest voor de centralisatie per 1 juli 2009.

---

<sup>1</sup> Het gaat met name om de voormalige stadsdelen Zuideramstel, Oud-Zuid, Oost-Watergraafsmeer, Bos en Lommer, Westerpark en De Baarsjes

Hierna volgt per vraag nog een (korte) beantwoording.

- 1. Klopt het dat bewoners van de Beethovenstraat eind 2009 een aanbieding kregen om op basis van de AB 2000 hun erfpacht af te kopen voor 50 jaar voor circa 108.000 euro voor een woning van 130 m<sup>2</sup>. Waarom hebben bewoners een aanbieding gekregen op basis van de AB 2000?**

**Antwoord:**

De erfpachters van bouwblok KL04 (Beethovenstraat, Correllistraat, Bachstraat, Apollolaan) met AB 1994 hebben allen – voor zover zij het tijdvak niet al hadden verlengd – in december 2009 een aanbieding inzake canonherziening van de gemeente ontvangen waarin de canon en de grondwaarde voor het nieuwe erfpachttijdvak werden vermeld. Deze canon en grondwaarde zijn conform de procedure zoals omschreven in de AB 1994 vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde op basis van de Grondprijzenbrief 2009.<sup>2</sup> Daarbij wordt uitgegaan van de bij het aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene bepalingen, te weten de AB 2000.

- 2. Klopt het dat na één bezwaar van een bewoner de gemeente in juni 2010 een nieuwe aanbieding deed voor de 50-jarige afkoop voor gemiddeld 17.000 euro voor een woning van 130 m<sup>2</sup>, nu op basis van de AB 1994? Hadden de bewoners van de Beethovenstraat volgens het college achteraf gezien niet meteen een aanbieding op basis van de AB 1994 moeten krijgen? Zo ja, waarom is dat niet gebeurd? Zo nee, waarom stuurde de gemeente na slechts één bezwaar direct een nieuwe aanbieding op basis van de AB 1994 die gemiddeld 90.000 euro lager is? Wat is het totale verschil tussen de afkoopsommen – op basis van de AB 1994 en AB 2000 – van het gehele bouwblok en om hoeveel woningen gaat het?**

**Antwoord:**

In de in vraag 1 bedoelde aanbieding werden de erfpachters niet gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop onder de AB 1994. Zoals eerder opgemerkt is het College van mening dat het wenselijk is dat de erfpachter ten tijde van de procedure canonherziening einde tijdvak door de gemeente nog eens expliciet op de mogelijkheid van verlengde afkoop worden gewezen.

Het klopt dat de afkoopsom voor het verlengde tijdvak vaak aanzienlijk lager uitvalt dan de afkoopsom voor het nieuwe erfpachttijdvak, indien erfpachters zouden kiezen voor acceptatie van de gemeentelijke aanbieding. De meeste erfpachters accepteren de gemeentelijke aanbieding niet, maar kiezen voor de deskundigenprocedure, die in stadsdeel Zuid vaak tot een lagere canon leidt dan de gemeentelijke aanbieding. Gezien het feit dat de gemeentelijke aanbiedingen in veel gevallen hoger uitvallen dan de door deskundigen vastgestelde canon zal in het kader van de actualisatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel - waartoe de Amsterdamse Gemeenteraad op 14 maart jongstleden opdracht heeft gegeven – worden gekeken naar het nut en de noodzaak van het doen van een gemeentelijke aanbieding bij canonherziening.

---

<sup>2</sup> De procedure voor de canonherziening einde tijdvak wordt omschreven in artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994.

Er kan echter niet op voorhand worden aangegeven of verlengde afkoop voor de erfpachter voordeliger uitvalt dan een deskundigenprocedure of niet. In november 2010 hebben alle erfpachters van bouwblok KL04 met AB 1994 die het huidige tijdvak nog niet hadden verlengd een brief ontvangen waarin zij uitdrukkelijk op de mogelijkheid van verlengde afkoop werden gewezen.

Het klopt dat deze brief is verstuurd nadat één van de erfpachters in dit bouwblok een aanbieding tot verlengde afkoop had aangevraagd (het zogenoemde 'bezwaar'). Dit wil echter niet zeggen dat de erfpachters anders niet door de gemeente op deze mogelijkheid zouden zijn gewezen. Zoals eerder gezegd wordt er sinds juli 2010 in de aanbieding canonherziening einde tijdvak op de mogelijkheid van verlengde afkoop gewezen. Alle erfpachters in de gehele stad met AB 1994 waarvan op dat moment de procedure canonherziening einde tijdvak al was aangevangen, zijn sindsdien schriftelijk op de hoogte gesteld van deze mogelijkheid, ook degenen die reeds vóór juli 2010 een aanbieding zonder verlengde afkoop hadden ontvangen.<sup>3</sup>

In totaal zijn er 21 erfpachters binnen het bouwblok KL04 met AB 1994. Van deze erfpachters hebben er 11 het huidige tijdvak verlengd. Op dit moment hebben 10 erfpachters van bouwblok KL04 met AB 1994 (waarvan 8 woningen van een belegger, 1 woning van een particulier en 1 kantoor) niet van de mogelijkheid tot verlenging van het erfpachtijdvak gebruik gemaakt. Alle erfpachters zijn echter zoals gezegd in het najaar van 2010 schriftelijk van deze mogelijkheid op de hoogte gesteld. De erfpachters kunnen nog tot 31 december 2012 (einddatum van het huidige erfpachtijdvak) van deze mogelijkheid gebruik maken.

Opgeteld bedroegen de afkoopsommen voor het nieuwe erfpachtijdvak onder de AB 2000 voor deze 10 erfpachters € 658.024,- (prijsspeil 4<sup>e</sup> kwartaal 2009) en bij 50 jaar verlengde afkoop was dit € 161.611,- (prijsspeil 4<sup>e</sup> kwartaal 2010), dit is circa 25% van € 658.024,-.

**3. Kan het college kort en begrijpelijk uitleggen waarom er zoveel verschil zit in de berekening tussen afkoop op basis van AB 2000 en AB 1994? Was het de bedoeling van het invoeren van de AB 2000 om de inkomsten voor de gemeente in deze mate te verhogen?**

**Antwoord:**

Onder de AB 1994 is het mogelijk om het huidige erfpachtijdvak eenmalig te verlengen met maximaal 50 jaar. Voorwaarde hierbij is dat de canon voor het verlengde erfpachtijdvak dient te worden afgekocht. De afkoopsom wordt berekend op basis van de grondwaarde aan het begin van het lopende erfpachtijdvak, vermeerderd met inflatie en rentetoeslag.

Bij de canonherziening begint een nieuw erfpachtijdvak van 50 jaar.

<sup>3</sup> Uit onderzoek dat is ingesteld naar aanleiding van de Raadsragen (februari 2012) is gebleken dat twee van deze erfpachters (één in stadsdeel Zuid en één in stadsdeel Oost) helaas per abuis niet schriftelijk op deze mogelijkheid zijn gewezen. Deze erfpachters hebben inmiddels alsnog een brief ontvangen en kunnen nog steeds van deze mogelijkheid gebruik maken.

De afkoopsom voor het nieuwe erfpachttijdvak die in de aanbieding van de gemeente wordt genoemd, is gelijk aan de door de gemeente vastgestelde grondwaarde voor het nieuwe erfpachttijdvak. Deze grondwaarde wordt op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid residueel bepaald aan de hand van de huidige marktwaarde.

Bij besluit van 15 november 2000 (nr. 689) heeft uw Raad de AB 2000 vastgesteld als de door de gemeente te hanteren AB's. De AB 2000 kennen niet meer de optie van verlengde afkoop. Argumenten hiervoor waren destijds dat afkoop voor 100 jaar, zoals onder de AB 1994 mogelijk was (lopend tijdvak 50 jaar + verlengd tijdvak 50 jaar) tot forse risico's leidt, dat de markt destijds in de praktijk nauwelijks waarde toekende aan tijdvakken langer dan 50 jaar, en de constatering dat er forse verschillen konden zitten tussen verlengde afkoop onder de AB 1994 en canonherziening einde tijdvak voor erfpachters onder andere AB's.

**4. In het geval dat er geen bezwaar door één van de bewoners was aangetekend, hadden de bewoners van de Beethovenstraat dan inderdaad de hoge afkoopsom moeten betalen?**

**Antwoord:**

Nee. Indien een erfpachter, op wiens erfpachtrecht de AB 1994 van toepassing zijn, de gemeentelijke aanbieding accepteert dan is vaststelling van de nieuwe canon door drie deskundigen niet meer aan de orde. Dit betekent echter niet dat de erfpachter daarmee de mogelijkheid verliest om gebruik te maken van de mogelijkheid van verlengde afkoop. Die mogelijkheid blijft bestaan tot op de laatste dag van het lopende tijdvak.

Erfpachters zijn allereerst nooit verplicht de canon voor een nieuw tijdvak af te kopen. Als de erfpachter de gemeentelijke aanbieding canonherziening einde tijdvak accepteert of als de canon is vastgesteld door een deskundigencommissie, dan heeft hij altijd de keuze tussen jaarlijkse canonbetaling of afkoop van de canon. Wanneer de betreffende erfpachters hadden gekozen voor een deskundigenprocedure, waren de grondwaarde en de canon waarschijnlijk aanzienlijk lager uitgevallen dan de gemeentelijke aanbieding.

Alle erfpachters in de gehele stad met AB 1994 die na 1 juli 2009 – het moment van de centralisatie van het erfpachtbeheer - een aanbieding canonherziening einde tijdvak hebben gehad, schriftelijk op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot verlenging van het tijdvak en afkoop van de canon. Bureau erfpacht van het OGA is vanaf het moment van de centralisatie van het erfpachtbeheer bezig geweest om de standaardcorrespondentie te optimaliseren. Dit was dus ruim voor het bezwaar van de desbetreffende erfpachter van de Beethovenstraat.

5. **Kan het college bevestigen dat het hier om een incident gaat? Zo ja, waarmee kan het college dit onderbouwen?**
6. **Kan het college aangeven hoeveel aanbiedingen de gemeente Amsterdam voor afkoop erfpacht op basis van de AB 2000 heeft gedaan sinds de invoering van de AB 2000? In hoeveel van deze gevallen hadden ook de AB 1994 toegepast kunnen worden? Is het mogelijk voor huiseigenaren die ingegaan zijn op een aanbieding op basis van de AB 2000 met terugwerkende kracht hun afkoop over te sluiten op de AB 1994 met de daarbij behorende terugbetaling door de gemeente?**

**Antwoord vragen 5 en 6:**

Het College beantwoordt vraag 5 en 6 gezamenlijk.

Zoals gezegd is de uitvoering van het erfpachtbeheer sinds 1 juli 2009 gecentraliseerd bij Bureau Erfpacht van het OGA. Vanaf deze datum zijn alle erfpachters in de gehele stad met AB 1994 waarbij de procedure canonherziening einde tijdvak is gestart schriftelijk gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop.

Vóór de wijziging van de organisatie van het erfpachtbeheer - in de zomer van 2009 - werd het erfpachtbeheer decentraal, door de afzonderlijke stadsdelen uitgevoerd. Uit archiefonderzoek en uit navraag bij enkele voormalig stadsdeelmedewerkers is gebleken dat erfpachters niet op uniforme wijze werden gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop. Sommige stadsdelen informeerden hun erfpachters per brief en sommige stadsdelen benaderden de betreffende erfpachters telefonisch.

Afgezien van de hiervoor vermelde erfpachter uit de Beethovenstraat is er bij OGA overigens tot nu toe geen enkele melding ontvangen van erfpachters die ten tijde van de canonherziening AB1994 hadden en die niet op de mogelijkheid van verlengde afkoop zijn gewezen.

De wethouder grondzaken heeft OGA inmiddels de opdracht gegeven om nader te onderzoeken of er in Amsterdam erfpachters zijn met de AB 1994, die bij hun canonherziening niet gekozen hebben voor de mogelijkheid van de verlengde afkoop omdat ze door de gemeente niet expliciet op die mogelijkheid van verlengde afkoop zijn gewezen. Dit onderzoek wordt thans door OGA uitgevoerd.

Door OGA wordt momenteel een overzicht gemaakt van alle erfpachtrechten met AB 1994 die in de periode 1994-2010 een canonherziening hebben gehad. Vervolgens zal door middel van twee steekproeven van minimaal 100 erfpachtrechten per steekproef, in deze groep worden gekeken of de erfpachters zijn gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop. Op basis van deze steekproeven zal worden bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is en of er bepaalde bouwblokken in de stad zijn waar betrokken erfpachters alsnog op de oude mogelijkheid tot verlengde afkoop onder AB1994 moet worden gewezen.



Uit het onderzoek van OGA is overigens gebleken dat er in 1999 een erfpachtkrant werd toegezonden aan alle Amsterdamse erfpachters. De krant werd verzonden aan alle erfpachters om ze te informeren over het feit dat de operatie "Groot Onderhoud Erfpachstelsel" had geleid tot het opstellen van de AB 2000. In deze krant werden alle erfpachters er onder meer op gewezen dat met de invoering van de AB 2000 een aantal belangrijke wijzigingen zouden gaan plaatsvinden. Tevens werden alle erfpachters er expliciet op gewezen dat het onder de AB 1994 mogelijk was om gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlengde afkoop en dat deze mogelijkheid onder de AB 2000 zou gaan verdwijnen. Door oude erfpachtrechten (van voor 1994) vóór de invoering van de AB 2000 nog te splitsen in appartementsrechten zou een overgang naar de AB 1994 kunnen worden bewerkstelligd, waardoor de mogelijkheid van verlengde afkoop ontstond.

- 7. De fractie van de VVD heeft in 2010 geprobeerd per motie erfpacht onder toezicht te stellen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In zijn negatieve preadvies was wethouder Van Poelgeest van mening dat erfpacht al onder toezicht staat, namelijk van de gemeenteraad. Hoe had de gemeenteraad op de hoogte kunnen zijn van het genoemde voorbeeld op de Beethovenstraat als de bewoners niet een raadslid hadden getipt? Hoe beschouwt het college de controlerende taak van de gemeenteraad in dezen?**

**Antwoord:**

Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeente deze kwestie sinds 2010 zelf al ter hand heeft genomen door (a) de centralisatie van het erfpachtbeheer per 1 juli 2009 en (b) de daaropvolgende aanpassing van de standaardcorrespondentie, waarbij de gemeente besloot dat alle erfpachters met AB 1994 die sinds de centralisatie een aanbieding voor de canonherziening hebben gekregen, alsnog expliciet zijn gewezen op de mogelijkheid van verlengde afkoop.

In de vergadering van 17 juni 2009 is de toenmalige commissie ROW (Ruimtelijke Ordening, Grondzaken, Waterbeheer en ICT) van uw Raad middels voordracht (BD2009-002925) op de hoogte gebracht van de centralisatie van het erfpachtbeheer. In de toelichting van deze voordracht heeft ons College uw Raad onder andere gemeld:

*"Bij de instelling van de stadsdelen in 1990 is er voor gekozen om de juridische kant van uitgifte en erfpachtbeheer te decentraliseren en de financiële afhandeling centraal te organiseren. In de praktijk is deze verdeling van verantwoordelijkheden, hoewel bestuurlijk te verdedigen, vanuit financieel beheer en juridische kwaliteitszorg in de praktijk geen gelukkige keuze gebleken. Directe aanleiding om tot wijziging van het erfpachtproces te besluiten was een afkeuring op rechtmatigheid van de jaarrekening 2006 van het OGA, o.a. vanwege de wijze waarop het erfpachtproces in de stad was georganiseerd. Met een besluit tot wijziging van het erfpachtproces wordt de 'systeemfout' van 1990 hersteld."*

Uw Raad is onder andere via de accountantsverklaring naar aanleiding van de jaarrekening 2006 gewezen op eventuele omissies als gevolg van het destijds versnipperde erfpachtbeheer, en ons College heeft u op 17 juni 2009 op de hoogte gesteld van zijn besluit om deze versnippering structureel aan te pakken. Naar aanleiding van deze structurele aanpak heeft Bureau Erfpacht van het OGA in juli 2010 – door middel van het aanpassen van de standaardcorrespondentie – aandacht besteed aan de door u genoemde lacune in de informatievoorziening.

Uit het feit dat het gesignaleerde probleem inmiddels pro-actief is opgepakt als uitvloeisel van ons besluit tot uniformering van het erfpachtbeheer middels centralisatie leidt ons College af dat de democratische controle hier adequaat heeft gewerkt: de kritische opmerkingen in de accountantsverklaring hebben geleid tot een structurele aanpak door ons College van het destijds versnipperde erfpachtbeheer, en als uitvloeisel van de centralisatie was het OGA, op het moment dat het incident met betrekking tot de Beethovenstraat door de erfpachter aan de gemeente werd kenbaar gemaakt reeds bezig met reparatie van deze situatie.

---

**Burgemeester en wethouders van Amsterdam**

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester