**Wijziging erfpachtstelsel**

**Vooraf**

om mijn positie in deze kwestie te verduidelijken wil ik kenbaar maken dat ik géén voorstander ben van de voorgestelde wijziging. Waarom? Zul je wellicht vragen.

Welnu, ik vind principieel dat de “gemeenschap” (i.c. de gemeente Amsterdam als eigenaar van de grond) de hoofdveroorzaker is van de af- en of toegenomen waarde van de grond en daarom ook op zijn minst een deel van die ontstane onder- of meerwaarde van de grond op moment X in de geschiedenis toekomt. Dus niet (alleen) ‘dé toevallige’ eigenaar (of diens erfgenamen) op enig moment.

Eenmaal voor eeuwig (enig idee hoe lang dat is ?) afgekocht, kan ‘de gemeenschap’ nooit meer aanspraak maken op enig (meestal voordeel) dat door die gemeenschap is veroorzaakt. Tenzij zij overgaat tot ontbinding van het erfpachtrecht.

Met andere woorden in de voorgestelde wijziging van het stelsel gaat “bezit” zo goed als samenvallen met het “blote eigendomsrecht”.

**Het voorstel tot wijziging beiïnvloeden ?**

Ik heb inmiddels mijn mening richting gemeentebestuur kenbaar gemaakt. Ik heb niet de illusie dat zulks veel gewicht zal inbrengen; zelfs niet als we sámen, als Poortgebouwers, eenzelfde mening kenbaar zouden kunnen maken.

Maar wat te doen als de gemeenteraad in juni toch het besluit tot wijziging in de voorgestelde vorm zal nemen?

**We hebben dan verschillende opties:**

1. Overstappen op het nieuwe stelsel door nu[[1]](#footnote-1) te kiezen;
2. voor betaling van de jaarlijkse canon. Die canon wordt vastgesteld op basis van de huidige grondwaarde en blijft, behoudens inflatieaanpassing ‘eeuwig’ gelijk. Die canon is echter pas verschuldigd na beëindiging van de huidige afgekochte termijn; dus vanaf 2037/38. Het grote voordeel is dat je nu géén geld op tafel hoeft te leggen; dat komt pas in 2037, maar je je nu wel al indekt tegen álle toekomstige grondwaardestijgingen tussen nu en 2037/38. Bijkomend voordeel zou kunnen zijn dat, als de huidige fiscale aftrekbaarheid in stand zou blijven, je die op het inkomen in mindering zou kunnen brengen.
3. voor afkoop van ál die toekomstige jaarlijkse canons v.a. 2037/38. (voorbeeld: in mijn eigen rekenvoorbeeld betaal ik nu éénmalig een bedrag van tussen de € 112.615,-- en € 125.710,-- . je hebt dan hetzelfde voordeel als onder 1a. ) Nadeel t.o.v. 1a. Is dat je dat geld dan wel nu beschikbaar moet hebben. In de huidige wetgeving is bij financiering van dat bedrag via een hypotheek de rente (nog) aftrekbaar.
4. Niets doen en daarmee in het huidige stelsel blijven

Je ontvangt een paar jaar voor afloop van onze huidige afkooptermijn (2037/38) twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend (voor altijd). Je hoeft echter dan pas een keuze te maken.

Voor beide aanbiedingen gelden de dán actuele WOZ-waarde en het actuele canonpercentage van dát moment. Daar is nu nog niets over te zeggen omdat die afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt. Naast het voordeel dat je je er nu niet druk over hoeft te maken is er echter het nadeel dat je gelet op de zeer waarschijnlijke grondwaarde stijgingen (die zich m.i. zeer zeker zullen voordoen,) alles bij elkaar opgeteld, heel wat duurder uit zult zijn. Immers de “gemeenschap” gaat dan meegenieten van de ontstane waardevermeerdering.

**Uiteenlopende waarden van de bestaande appartementen bij verkoop.**

Vooralsnog ga ik ervan uit dat we niet met zijn allen dezelfde keuze zullen maken voor alle 32 appartementsrechten (+ gezondheidscentrum). Ik weet ook niet of daar naar zouden moeten streven; dat gaat heel wat gedoe opleveren. Dat heeft m.i. inderdaad wel het gevolg, zoals Annette Schermer terecht opmerkte, dat er uiteenlopende taxaties voor gelijke appartementen kunnen/zullen ontstaan.

De vraag is hoe erg dat is. Je zou misschien statutair kunnen vastleggen hoe de VvE-taxatie voor de diverse aan een appartement gekoppelde opties gewaardeerd of (her)berekend moeten worden. Je krijgt dan een soort staffel naar analogie van bovenstaande opties met voor elke optie een formule.

Uitwerken !!!

**Bespreken:**

* Poging doen gezamenlijk standpunt te ventilleren vóór 19 februari a.s.
* Notitie inbrengen in ALV maart
* Mogelijke formules met staffelvoorbeelden aanleveren
* Advies over hoe op te stellen na besluitvorming in juni

JV 11-02-2017

1. Na besluitvorming over wijziging stelsel door gemeenteraad in juni dit jaar. [↑](#footnote-ref-1)