Observaties en bespiegelingen naar aanleiding van informatiemarkt

(10)(2e) (10)(2e) 7 februari 2017

- Bezoekers hebben zich doorgaans goed voorbereid op de informatiemarkt en willen de voorstellen van de gemeente in ieder geval kunnen begrijpen. Tegelijkertijd ontbreekt veel kennis van het recht erfpacht.
- Er zijn veel vragen en onbegrip over de bepaling van de herbouwwaarde als onderlegger van de BSQ. Veel bezoekers zijn van mening, dat de uit het verschil WOZ-waarde – erfpachtgrondwaarde herleide herbouwwaarde te laag is ❶ afgezet tegen ① verzekerde herbouwwaarde, of ② de koop-/aanneemsom excl. afkoop ❷ dan wel door de uitsluiting van de funderingskosten.
- Een aantal erfpachters geeft aan, zich wel gerealiseerd te hebben dat een canonherziening onderdeel is van het erfpachtrecht, maar van mening te zijn dat de gemaakte cesuur tussen grond en opstallen onredelijk is mede gelet op het aanmerkelijk lagere grondaandeel bij ook recente CHET's. Ten opzichte van de eerste uitgifte/voorgaande CHET wordt de volle waardeontwikkeling aan de grond toegerekend en zij geen aandeel hebben in de waardeontwikkeling van het geheel (want alleen met inflatie vergelijkbare ontwikkeling herbouwwaarde).
- Een aantal erfpachters geeft aan dat er geen werkelijk vrijwillige keuze is tussen voortdurend en overstap naar eeuwigdurend omdat zij bij een keuze voor voortdurende erfpacht bij CHET:
  1. niet alleen tegen hetzelfde (gewijzigde) grondprijsbeleid aanlopen als waarop hun aanbod tot overstap is gebaseerd,
  2. maar daarvoor ook een minder gunstige peildatum van de WOZ-waarde zal gelden,
  3. waardoor niet ingaan op overstap ervaren wordt als preluderen op een onzekere uitkomst bij bepaling door deskundigen.
- Een aantal erfpachters constateert in retrospectief, dat als de nieuwe grondwaardebepaling correct is, zij aan hun rechtsvoorganger te veel betaald te hebben, namelijk voor een erfpachtrecht dat in economische zin minder inhoudt, dan waarvan zij bij aankoop uitgingen en naar hun mening vanuit mochten gaan (① aansluitend op markt en CHET-praktijk ② zonder geen contrasignalen gemeente, banken, notariaat etc.).
- De gemeente in de motivering van haar keuze voor erfpacht er altijd van is uitgegaan dat de waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap ten goede dient te komen, zonder daarbij normatief aan te geven wat daaronder verstaan dient te worden en welk deel van de waardeontwikkeling van het geheel bijgevolg des erfpachters is [1)]
- De gemeente zal in algemene zin een antwoord moeten geven op de vraag of zij binnen haar vermogen vanuit haar bijzondere zorgplicht als overheid èn erfverpachter haar erfpachters en kopers van erfpachtrechten voldoende heeft voorgelicht en bijgedragen heeft aan transparantie van de Amsterdamse woningmarkt.
- Meer concreet zal de gemeente tevens in moeten gaan op:
  1. de vraag of de gehanteerde herbouwwaarde die mede basis vormt voor het nieuwe grondprijsbeleid zich voldoende verhoudt tot de vergoeding van de waarde van de opstallen die de gemeente aan de erfpachter verschuldigd is indien deze bij afloop van een voortdurend erfpachttijdvak gebruik maakt van zijn recht tot opzegging [2)],
  2. de vraag of het nieuwe grondprijsbeleid en de daaruit af te leiden afkoopsom voor 50 jaar voor bestaande bouw zich voldoende verhoudt tot de afkoopsom voor 50 jaar en de gerechtvaardigde verwachtingen van de erfpachter dienomtrent:
     a. bij canonherziening door deskundigen onder AB1915, 1934, 1937 en 1955 en –na verwerping van een gemeentelijk aanbod– onder AB1966 [3)],
     b. bij canonherziening op basis van een redelijke toedeling van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen op voet van AB1994 of AB2000 [4)],

3. en de vraag of het nieuwe grondprijsbeleid en de daaruit af te leiden afkoopsom voor 50 jaar voor bestaande bouw zich voldoende verhoudt tot met name een van de kernpunten van de eigenwoningregeling, dat de koper een belang van ten minste 50% moet hebben bij de waardeontwikkeling van de woning. Het moet daarbij gaan om een belang dat voortvloeit uit het feitelijke economische recht op de woning [5].

---

1) **Eindrapportage 100 jaar erfpacht; Groot onderhoud - B. Erfpacht en eigendom (04-01-2000)**

De gemeentelijke erfpacht dateert van 1896, het jaar waarin de eerste algemene bepalingen voor erfpacht door uw Vergadering zijn vastgesteld. Sindsdien zijn de algemene bepalingen voortdurend aangepast aan de eisen van de tijd. Dit neemt niet weg dat de vraag gerechtvaardigd is, of de argumenten die destijds geleid hebben tot de invoering van het erfpachtstelsel, nu nog geldig zijn. Deze argumenten luiden als volgt:

1. de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap;
2. speculatie in gronden tegen te gaan;
3. de overheid meer invloed te geven op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen;
4. in voorkomende gevallen, als het algemeen belang zulks vereist, op effectieve wijze weer de beschikking te kunnen krijgen over de grond;
5. het stimuleren van de bouw van woningen voor lage inkomens.

De belangrijkste argumenten gelden vandaag de dag nog steeds onverkort. De waardevermeerdering van de grond valt toe aan de gemeenschap. De grote investeringen die het rijk en de gemeente plegen in de leefbaarheid en ontwikkeling van de stad, dragen onmiskenbaar bij aan de waardestijging van de grond. Door middel van het erfpachtstelsel komt de waardestijging van de grond ten goede aan de gemeenschap, zodat deze gelden mede weer kunnen worden benut voor de verdere verbetering en ontwikkeling van de stad. Op welke wijze daaraan mede vorm wordt gegeven, komt aan de orde bij de besteding van de erfpachtinkomsten (zie onderdeel G van deze voordracht). Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de eindrapportage.

2) **AB2000 – artikel 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter**

1. De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

AB2000 – artikel 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1. Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
3. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
5. De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.
   Artikel 24 lid 3: Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

3) **AB1955 – artikel 6 leden 5 en 6**

5. De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.
6. De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; de deskundigen zullen van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur inzenden.

AB1966 – artikel 3 Wijziging canon en voorwaarden leden 5 en 7

5. De canons, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2de lid bedoeld.
7. De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan Burgemeester en Wethouders.

4) AB2000 – artikel 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

h. grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

AB2000 – artikel 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1. Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
2. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
3. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
   c. de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

5) BWBR0026751 Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling

1.2.2. Erfpacht op ondergrond en woning, toch een eigen woning?

Bij erfpacht op ondergrond en woning is in beginsel sprake van huuranalogie waarvoor de eigenwoningregeling niet geldt. Dit kan anders zijn als de waarde van de opstal wordt vergoed.
Dit komt bijvoorbeeld voor bij de gemeenten Amsterdam en Rotterdam die grond in erfpacht hebben uitgegeven. De koper/erfpachter krijgt de woning (appartement) in ondererfpacht, waarbij geen sprake is van een canon op de opstal. De opstal is voor de waarde in het economische verkeer aan de koper 'overgedragen'. De ondererfpacht van de appartementen is dan de titel om het appartement 'in eigendom' te geven aan de koper. Ook bij andere zakelijke rechten wordt deze rechtsfiguur toegepast. Meestal is sprake van een langdurig recht dat na afloop van die periode kan worden verlengd.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (de hardheidsclausule) goed dat de eigenwoningregeling ook geldt als de situatie materieel gelijk is aan economische eigendom. Die situatie moet dan sterk afwijken van de situatie waarin sprake is van huur. Als zowel de grond en de opstal in erfpacht zijn uitgegeven, heeft een periodieke canonbetaling gewoonlijk ook betrekking op de opstal. In dat geval is de eigenwoningregeling niet van toepassing.

Daarom geldt de goedkeuring alleen als is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden.

- Voor de opstal wordt een koopsom vastgesteld die overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van de opstal op het moment van de verwerving van het erfpachtrecht. Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals de ligging van de opstal en de staat van onderhoud.
- [..]
- De canon op de grond is zuiver en zakelijk vastgesteld. Dit geldt ook voor de afkoopsom als de canon op de grond is afgekocht.
- De erfpachter heeft de volle economische eigendom van de opstal. Dit omvat alle risico's ten aanzien van de opstal. Bij verkoop en bij het einde van het erfpachtcontract krijgt de erfpachter de waarde in het economische verkeer van de opstal op dat moment vergoed. Ook daarbij wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals de staat van onderhoud en de door de erfpachter aangebrachte verbeteringen. Er is onvoldoende economisch eigendom als de erfpachter alleen een vergoeding krijgt voor door hem gepleegd onderhoud en aangebrachte verbeteringen. De erfpachter heeft dan geen eigen woning.
- [..]