Gemeente Amsterdam

Nota van beantwoording
Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor Nieuwe Uitgiften

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Algemene reactie van het college	5
2.1	Keuze betalingsvormen	6
2.2	Aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht naar aanleiding van de inspraakreacties	8
3.	Individuele inspraakreacties	9
3.1.	(A) Positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften	9
3.2.	(B) Inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht	9
3.3.	(C) Inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht	10
3.4.	(D) Vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst	10
3.5.	(E) Inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom	10
3.6.	(F) Inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel	11
3.7.	(G) Onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan	12
3.8.	(H) Principieel bezwaar tegen erfpacht	12
3.9.	(I) Inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken	12
3.10.	(J) Waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe uitgiften	13
3.11.	(K) Inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016	13
3.11.1.	Heeft de gemeente nagedacht over leegstand?	13
3.11.2.	Waarom staat er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?	13
3.11.3.	Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter	14
3.11.4.	Positie erfpachter in het geding, bepalingen eenzijdig opgesteld	14
3.11.5.	Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?	14
3.11.6.	Het eenzijdig veranderen van voorwaarden niet aanvaardbaar.	15
3.11.7.	Wijze van canonberekening bij wijzigingen erfpachtrecht.	15
3.11.8.	Waar wordt de instructie, waarnaar verwezen wordt in artikel 8 lid 3, algemeen bekend gemaakt?	16
3.11.9.	Erfpachter kan erfpachtrecht niet beëindigen, de gemeente wel	16
3.11.10.	Geen deskundigen meer als 'achtervang' in AB2016 bij wijzigingen	16
3.11.11.	Artikel 17 lid 3, huisvredebreuk in strijd met Grondwet	16
3.11.12.	Hoofdelijke verbondenheid van de vereniging van appartementseigenaren voor de canon	17
3.11.13.	Melding gemeente aan hypotheekhouder bij wijzigingen	17
3.11.14.	Ontbinding van de overeenkomst tot wijziging beperken	17
3.11.15.	Onjuiste formulering artikel 27 lid 6	17
3.11.16.	Aanpassingsfactor geldt in beginsel voor een jaar, artikel 7 lid 6	18
3.11.17.	Boete artikel 18 lid 4, kan alleen door gemeente worden gematigd.	18
4.	Inspraakreacties belangenvertegenwoordigers	19
4.1.	NLVE	19
4.1.1.	Onvoldoende overleg	19
4.1.2.	Wonen in Amsterdam alleen voor rijken	19
4.2.	SEBA en NLVE	19
4.2.1.	Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik	19
4.2.2.	Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.	20
4.2.3.	Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente	20

4.2.4. Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak 21
4.2.5. Artikel 24 lid 2, schade 21
4.2.6. Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling 21
4.2.7. Artikel 32, ontruiming 21
4.2.8. Artikel 33 lid 1, derdenwerking 22
4.2.9. Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen 22
4.2.10. Methode en parameters voor vaststelling erfpachtgrondwaarde 22
4.2.11. Mogelijkheid van een vaste canon 22
4.2.12. Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting 23
4.2.13. Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie 23
4.2.14. Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2 23
4.2.15. Artikel 15, schade aan derden 24
4.2.16. Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming 24
4.2.17. Artikel 20 lid 6 sub a 25
4.2.18. Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente 25
4.2.19. Artikel 25, schadevergoeding 25
4.2.20. Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen 25
4.2.21. Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting 25
4.2.22. Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente 26
4.2.23. Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen 26
4.2.24. Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten 27
4.2.25. Artikel 12, ondererfpacht 27
4.2.26. Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden 27
4.2.27. Artikel 21, geschillencommissie 27
4.2.28. Artikel 18, boete 28
4.2.29. Artikel 19, parate executie 28
4.2.30. Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid 28
4.2.31. Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6% 28
4.2.32. Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen 29
4.2.33. Uitgiftebeleid: Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom 29
4.3. Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum 29
4.3.1. Vaste canon voor meer zekerheid voor de erfpachter 29
4.3.2. De methodiek voor canonindexatie is asymmetrisch 30
4.3.3. Risico opslag als onderdeel van canonpercentage is te hoog 30
4.3.4. Geen rechtszekerheid bij de canonindexering en de afkoopinstructie 30
4.3.5. Waardeverschil eigendom en erfpacht 5%-15% 30
4.3.6. Verbod het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken 31
4.4. Belangenorganisatie IVBN 31
4.4.1. Verheugd over de stap richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht 31
4.4.2. Er moet meer duidelijkheid zijn over de methode en de parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde én het canonpercentage worden vastgesteld 31
4.4.3. Welke categorieën erfpachtbestemmingen worden er in de toekomst gehanteerd? 32
4.4.4. IVBN vindt dat een aantal voorwaarden nogal éénzijdig is vastgesteld 32
4.4.5. Zowel indexcanon, als vaste canon of afkoop 32
4.4.6. Verplichting afkoop of aantrekkelijk maken afkoop 32
4.4.7. Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak. 33
4.4.8. Herziening bij wijziging 33

BIJLAGE 1: Overzicht inspraakreacties 35

1. Inleiding

Het college voert eeuwigdurende erfpacht in. Hierdoor krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college wil het stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften (nieuwbouw). Op 22 februari 2016 is het nieuwe stelsel voor inspraak vrijgegeven en is de eerste inspraakronde van start gegaan. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB2016) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht waren de twee stukken die ter inspraak voorlagen. In deze Nota van Beantwoording geeft het College een reactie op de inspraakreacties per categorie en wordt aangegeven op welke punten de AB2016 en het uitgiftebeleid worden aangepast.

De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. De inspraak is aangekondigd op de site van de gemeente Amsterdam en in diverse kranten.

Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd op 15, 16 en 17 maart in de Foyer van het Stadhuis Amsterdam. Doel van deze informatiemarkt was om belanghebbenden informatie te geven over het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften. Daarnaast konden bezoekers mondeling inspreken.

De informatiemarkt was zo ingericht dat bezoekers allereerst algemene informatie kregen via een animatiefilm. Daarin werd uitgelegd wat eeuwigdurende erfpacht is en waar de inspraak over gaat. Daarna konden bezoekers langs panelen met informatie lopen en aan medewerkers van de gemeente Amsterdam vragen stellen.

Er zijn 50 bezoekers geweest. De bezoekers namen veelal ruim de tijd om alle informatie in zich op te nemen en vragen te stellen. Veel vragen gingen over berekeningen en/of de Overstapregeling. Beide onderwerpen waren echter geen onderdeel van de inspraak.

Belanghebbenden konden op de volgende manieren inspreken:
- mondeling, tijdens de informatiemarkt
- via het inspraakformulier op de website
- per e-mail en
- per reguliere post.

Bij de inspraak lagen de volgende vragen voor:
1. Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel?
2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen?

Leeswijzer
De gemeente heeft in bijlage 1 alle inspraakreacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van de Nota van Beantwoording vat de gemeente de inspraakreacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet volledig) samen. In deze Nota van Beantwoording reageert het college op deze letterlijke inspraakreacties. Als in deze Nota van Beantwoording verwezen wordt naar artikelen uit de AB2016, wordt verwezen naar de nummering uit de inspraakversie.

2. Algemene reactie van het college

In het totaal zijn er 64 reacties binnengekomen. Vier reacties zijn van belangenvertegenwoordigers, namelijk:

- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)

Het college heeft in zijn bestuurlijke reactie d.d. 26 januari 2016 op het rapport 'Bezint eer gij begint' van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht d.d. 6 januari 2016 aangegeven dat het college dit rapport zal betrekken bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling. De opmerkingen van de Marktwaardecommissie met betrekking tot het canonpercentage zijn betrokken bij de totstandkoming van het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. De overige opmerkingen worden meegenomen in de inspraak over de Overstapregeling.

Alle inspraakreacties zijn te vinden in bijlage 1. De inspraakreacties op persoonlijke titel zijn geanonimiseerd. Alle insprekers hebben een ontvangstbevestiging ontvangen. Indien insprekers naast hun inspraakreactie een vraag of een klacht hadden over het huidige voortdurende stelsel, dan zijn deze vragen individueel beantwoord en klachten afgehandeld via de klachtenregeling. Insprekers 1, 8, 14, 15, 20, 21, 28, 34, 43, 50, 51, 52, 53, 55 hebben een individuele reactie van de gemeente ontvangen omdat het een vraag, zorg of klacht betrof over het huidige erfpachtrecht of over de Overstapregeling.

Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in hoofdstuk 4 van deze Nota van Beantwoording.

In het totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters in Amsterdam. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt en daarmee geen representatieve afspiegeling (ook als de 720 leden van SEBA daarbij in ogenschouw worden genomen). Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften maar stelt wel vast dat er geen grote weerstand is tegen de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest het college er voor om de reacties op de inhoud te bezien en streeft het college er naar om de inspraakreacties zo te verwerken dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel aan kracht wint.

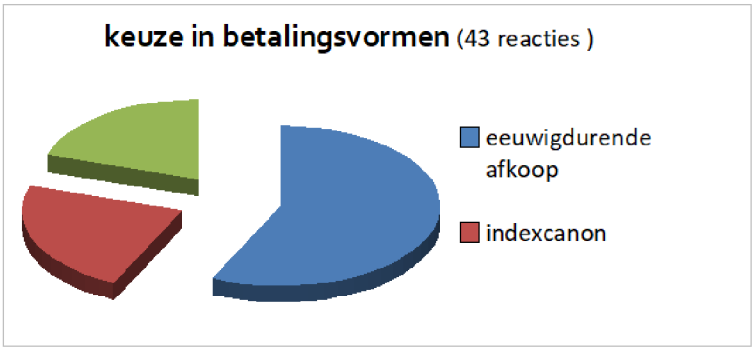
Het college constateert dat twee soorten inspraakreacties overheersen. Dat zijn enerzijds insprekers die positief staan tegenover eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Deze insprekers vinden het een goede ontwikkeling maar uiten daarbij vaak wel de zorg dat de gemeente de waardeontwikkeling onderschat of hebben zorgen over de prijs. De andere grote groep reacties heeft betrekking op vragen die gaan over de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Daar gaat deze inspraakronde niet over. Deze insprekers geven aan moeilijk een oordeel te kunnen geven over de stukken die bij de inspraak voorlagen omdat de kosten die gepaard gaan met de overstap nog niet duidelijk zijn.

Daarnaast hebben veel insprekers zorgen over de (betalingsvorm van de) canon en de hoogte hiervan.

Verder is een aantal insprekers van mening dat het huidige stelsel in stand moet worden gehouden, zij zien de noodzaak van de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet.

2.1 Keuze betalingsvormen

Een van de inspraakvragen was of mensen, naast een indexcanon, ook behoefte hebben aan een vaste canon. Van de mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%.



Hieronder wordt een aantal overwegingen van insprekers genoemd.

Eeuwigdurende afkoop:

- de lange termijn is dit het goedkoopste is. Daarbij wordt wel de zorg geuit of dit bedrag geleend kan worden wanneer het een te groot bedrag is.
- Het neemt de onzekerheid weg.
- Zowel de indexcanon als de vaste canon zijn op termijn zeer nadelig voor de consument.
- Het gebruik van indexen die niet te voorspellen zijn, geeft een grote onzekerheid. 'Met name in tijden van crisis (wanneer indexen een grote beweging maken) zullen de gevolgen desastreus zijn. Een vaste canon geeft ook geen zekerheid omdat de afkoopsom geïndexeerd is en de waarde van panden met afgekochte erfpacht en vaste canon daardoor niet meer te vergelijken zijn.'
- 'Hierdoor wordt het huis beter verkoopbaar en hypotheekrente staat erg laag.'
- 'Je wilt als particulier zo min mogelijk geconfronteerd worden met onzekerheden.'
- 'Geen verhogingen en toekomstige verplichtingen meer.'
- 'Afkoop geeft zekerheid en rust.'

Indexcanon:

- Dit lijkt het beste instrument om de actuele inflatie te verwerken.
- Een inspreker kiest voor index gezien de leeftijd.
- De kosten zijn niet ineens zo hoog en te overzien. Verder weet je waar je de komende jaren aan toe bent.

Vaste canon:

- Het is goedkoper en transparanter op langer termijn in vergelijking met index.
- Een vaste canon is gunstiger gezien het inkomen en aftrekt van de erfpacht vs toekomstig inkomen (lager) en inflatie (hoger)."

- Een andere inspreker geeft aan met een vaste canon beter te weten waar ze aan toe is.
- Een bank heeft voorkeur voor een vaste canon. Opgemerkt wordt dat een geïndexeerde canon grotere risico's in zich draagt voor de erfpachter dan een vaste canon. Een geïndexeerde canon loopt immers dóór, waardoor na een groot aantal jaren de betaling van de canon niet meer in relatie kan staan tot de erfpachtgrondwaarde. De geïndexeerde canon ligt in het begin op het laagste niveau waardoor wellicht veel ontwikkelaars hiervoor zullen kiezen bij de afname.
- Een inspreker kiest voor een vaste canon en is tegen eeuwigdurende afkoop. Dit omdat eeuwigdurende afkoop zou leiden tot voordelen voor kapitaalkrachtige personen en/of ondernemingen en dus rechtsongelijkheid. Bovendien is het niet mogelijk om geldwaarde te koppelen aan een eenmalige afkoopsom.

Overige
- Een andere inspreker zou voor een 10 of 25 jaar vaste canon ook belangstelling hebben.

Reactie:
Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft en er om die reden geen goede conclusies aan te verbinden zijn. Daarnaast laten de reacties een uiteenlopend beeld zien aan keuzes voor verschillende vormen van canon.

Het college heeft in het Inspraakdocument aangegeven te willen uitgaan van indexcanon omdat de canon in aanvang tot een lager canonbedrag leidt dan vaste canon en daarna gelijke tred houdt met de geldontwaarding. Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (hangt af van de inflatie en rente ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden. De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.

Het College hecht eraan, dat eeuwigdurende erfpacht zo eenvoudig en transparant mogelijk wordt vormgegeven. In een stelsel met meerdere canonsoorten wordt het stelsel minder transparant voor bijvoorbeeld toekomstige huizenkopers. Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Daarom kiest het College voor één canonsoort.

Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.

Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB2016 naast de mogelijkheid voor afkoop te kiezen voor 1 canonvorm en wel indexcanon.

2.2 Aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht naar aanleiding van de inspraakreacties

Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld:

- Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt.
- Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
- De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
- De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).
- Huidig artikel 28 lid 4 sub b (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente, vervalt.
- Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.
- De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

3. Individuele inspraakreacties

Er zijn 60 individuele inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties op persoonlijke titel zijn geanonimiseerd. De meeste reacties zijn via het online formulier ingediend. 13 reacties via de mail en 1 is schriftelijk binnengekomen. 72% van de insprekers is zelf erfpachter in Amsterdam. 8% is van plan een huis te kopen op erfpachtgrond. Verder heeft een aantal professionals een reactie achtergelaten. De binnengekomen individuele inspraakreacties zijn waar mogelijk gebundeld in categorieën. Per categorie wordt aangegeven wat de reactie van het college is en of, en op welke wijze, deze wordt verwerkt in de Algemene Bepalingen en/of het Uitgiftebeleid. In bijlage 1 is bij iedere inspreekreactie in de kolom `antwoord´ aangegeven welke categorie van toepassing is.

3.1. (A) Positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

14 insprekers zijn positief over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Zo onderschrijft een inspreker het doel van de operatie en op hoofdlijnen ook de wijze waarop de gemeente dit wil doen. Zoals bijvoorbeeld het voorkomen van 'de opwinding' die optreedt bij het aflopen van de 50-jarige periode. Een andere inspreker schrijft "prima, goede start voor een nieuwe structuur die meer duidelijkheid en zekerheid geeft voor huiseigenaren". Wel vrezen sommige insprekers dat de gemeente in de huidige opzet de toekomstige waardeontwikkeling van de grond onderschat, wat zou resulteren in cadeaus voor erfpachters op kosten van andere Amsterdammers. Daarnaast bestaat bij sommige insprekers juist de onzekerheid dat de prijs te hoog wordt.

Reactie:
het college is blij met de positieve reacties. Een van de redenen waarom het college eeuwigdurende erfpacht wil invoeren is inderdaad om de grote canonschommelingen die na een 50 jarig tijdvak kunnen optreden tegen te gaan. De canon wordt nog maar één keer vastgesteld, zo hebben zowel de erfpachter als de gemeente meer zekerheid. Dit is slechts anders als de erfpachter een wijziging in de erfpachtakte wil doorvoeren, dan kan de canon wel worden aangepast.
Gelijktijdig met het de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het uitgiftebeleid wordt ook het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Eén van de pijlers van het grondprijsbeleid is een marktconforme canon.

3.2. (B) Inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht

25 insprekers maken van de inspraak gebruik om zorgen over de Overstapregeling te uiten. Deze insprekers geven bijvoorbeeld aan dat het niet duidelijk is wat de overstap zal gaan kosten en dat zij daarom nu nog geen mening kunnen hebben over de stukken die ter inspraak voorlagen. Zo vraagt een van de insprekers zich af wat de betekenis is van sommige nieuwe termen, zoals 'buurtquote'. Ook verwijst een aantal insprekers naar het rapport van de Marktwaarde commissie 'Bezint eer gij begint'.

Een inspreker geeft aan dat een overgangsregeling gepast zou zijn voor (nieuwbouw)woningen vanaf 2000 en woningen waarvoor vanaf 2000 een afkoopsom betaald is; "immers deze hebben wel de volle mep aan gemeente betaald voor de grond, echter mogen dat in 2050 nog een keer doen."

Reactie:
Deze inspraak gaat niet over de Overstapregeling. Dat betekent dat het college de reacties betrekt bij de inspraak over de Overstapregeling. Ook het rapport 'Bezint eer ge begint' van de Marktwaardecommissie

wordt aangemerkt als inspraakreactie op de Overstapregeling en meegenomen in de inspraakronde voor de Overstapregeling (naar verwachting oktober 2016).

3.3. (C) Inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht

8 insprekers merken op dat ze het huidige voortdurende erfpachtstelsel goed vinden. Ze vragen zich af waarom er een nieuw stelsel komt, een stelsel dat ze eigenlijk ook niet goed begrijpen. En ze vragen zich af wat de kosten zijn waarmee dit alles gepaard gaat. Een inspreker geeft aan dat de gemeente 'de kip met de gouden eieren' wegdoet. En een inspreker meent dat eeuwigdurende erfpacht een verarming van de gemeente betekent. Weer een andere inspreker vindt het eeuwigdurende erfpachtstelsel een halfslachtige oplossing: de inspreker is voor definitief afschaffen of het huidige voortdurende stelsel in stand houden.

Reactie:
Het college heeft reeds in 5.1.2e *coalitieakkoord 2014-2018 besloten dat er eeuwigdurende erfpacht komt. De vraag of eeuwigdurende erfpacht ingevoerd moet worden is dus geen onderdeel van de inspraak.*

3.4. (D) Vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst

Doordat er nog geen bedragen bekend zijn voor de eventuele overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, vraagt een aantal insprekers zich af hoe hoog de bedragen zullen zijn en of deze niet te hoog zullen zijn.

Reactie
De Overstapregeling valt buiten deze eerste inspraakronde. Insprekers hebben een persoonlijke reactie ontvangen, waarin wordt uitgelegd dat er nog geen bedragen bekend zijn voor de overstap en dat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht een vrijwillige keus is voor de erfpachter. De inspraakronde over de Overstapregeling volgt later (naar verwachting oktober 2016).

3.5. (E) Inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom

Een argument dat een inspreker hiervoor noemt is dat de erfpachter aan de gemeente de totale waarde van de grond betaalt, maar dat de gemeente toch eigenaar blijft. "Dat levert voor mij een onzekerheid op die ik moeilijk vind om te overzien", aldus deze inspreker.

Reactie:
De optie 'koop' of 'vol eigendom' valt buiten de inspraak. Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 aangegeven dat er eeuwigdurende erfpacht komt, zodat de eventuele keuze voor koop van grond derhalve niet aan de orde is.
Bij eeuwigdurende erfpacht betaalt de erfpachter voor het gebruik van de grond. Bij canonbetaling is dat periodiek, bij afkoop is dat eenmalig vooruit. In het geval van eeuwigdurende erfpacht is afkoop ook voor het gebruik conform het erfpachtcontract in de eeuwigheid. Zolang de grond wordt gebruikt volgens de binnen het erfpachtcontract vastgelegde restricties is er geen onzekerheid.
De gemeente behoudt het recht op het aanpassen van de canon als de erfpachter bijvoorbeeld een kantoor wil maken van een woning. In een stad als Amsterdam met grote druk op de ruimte wil de gemeente op deze manier controle houden op het grondgebruik en eventuele waardevermeerderingen als gevolg van een dergelijke bestemmingswijziging aan de gemeente toe laten komen.

3.6. (F) Inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Meerdere inspraakreacties gingen over het grondprijsbeleid en/of de methode van canonbepaling. Het grondprijsbeleid en de methode van canonbepaling is echter geen onderdeel van de inspraak. Het voorstel van het college voor het grondprijsbeleid 2016 (inclusief de methode van canonbepaling) voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, wordt gelijktijdig met de AB2016 en het uitgiftebeleid aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Voor de volledige onderbouwing van de grondprijzen en het canonpercentage wordt verwezen naar de Collegevoordracht d.d. 24 mei 2016 'vaststellen van de Algemene Bepalingen en het bijbehorende uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht en vaststellen van het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht' met daarbij als bijlage 'Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht'. Hieronder zal toch een aantal van deze reacties worden besproken.

Een inspreker merkt op dat de grondslag van de waardebepaling van de grondprijzen onduidelijk is. Ook is er een inspreker die meent dat in het erfpachtsysteem de waarde van de grond bijna is gelijkgesteld met waarde van grond die in volle eigendom verkregen wordt.

Reactie:
De gemeente zal de grondprijzen baseren op actuele marktprijzen. Deze marktprijzen worden door de markt bepaald en niet door de gemeente.

Een aantal insprekers geeft aan dat indexcanon onzekerheid oplevert door de inflatieontwikkeling

Reactie
De inflatie is geen prijsstijging, maar een aanpassing van het canonbedrag aan de gemiddelde geldontwaarding in Nederland. Geld, het betaalmiddel (de euro), wordt door inflatie minder waard. De afgelopen decennia stegen (gemiddeld genomen) veel lonen en uitkeringen ook ongeveer met de inflatie. Door indexering van de canon blijft de waarde van het canonbedrag in de tijd stabiel.
De jaarlijkse canonaanpassing aan de inflatie gaat ook niet schoksgewijs, maar zeer geleidelijk. Dat in tegenstelling tot het oude erfpachtstelsel, waarin canons sterk konden stijgen bij de 50-jarige canonherziening. De hoogte van deze stijging was vooraf ook nog eens moeilijk in te schatten voor erfpachters.

Een andere inspreker geeft aan dat hij begrijpt dat erfpachtcanon een inkomstenbron is voor de gemeente waar goede dingen mee gedaan worden. Toch hoopt de inspreker dat het leven in Amsterdam voor de middenklasse niet te duur wordt.

Reactie:
Met het beleid om bijvoorbeeld huurwoningen te realiseren en koopwoningen te bouwen wil de gemeente zorgdragen voor voldoende (betaalbare) woningen.
Met erfpacht kan de gemeente de waardeontwikkeling van woningen echter niet beïnvloeden. Dat neemt niet weg dat waardeontwikkelingen zullen plaatsvinden. Zowel naar boven als naar beneden.

Ook is er een inspreker die meent dat zowel indexcanon als vaste canon onzekerheid geeft voor de consument. Indexen zijn niet te voorspellen en een afkoopsom zou ook worden bepaald op basis van geïndexeerde waarde. Inspreker stelt als optie voor "canonbetaling enkel voor een vaste termijn met een vast bedrag, vergelijkbaar met een annuïtaire lening".

Reactie

Hoewel de vergelijking met een hypothecaire lening te begrijpen is, is het niet gelijk aan erfpacht. De erfpachter leent geen geldsom van de gemeente maar verkrijgt het recht de grond te gebruiken. De vergoeding (canon) wordt op dit recht gebaseerd.
Als een erfpachter zou willen kiezen voor een annuïtaire vorm dan past een hypothecaire lening in combinatie met een afkoopsom het beste.

3.7. (G) Onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan

Inspreker meent dat er geen overleg is geweest met erfpachter dan wel een afvaardiging daarvan en/of dat de positie van de erfpachter niet voldoende vertegenwoordigd is.

Reactie:
Het college is van mening dat er voldoende afstemming is geweest. De gemeente heeft in alle fasen van het proces gesproken met erfpachters (in het klantenpanel en individueel) en met belangenorganisaties (SEBA, VEH). Daarnaast is ook in diverse expertsessies (makelaars, notarissen, vastgoedprofessionals, banken) externe deskundigheid gebruikt om het eeuwigdurende erfpachtstelsel uit te werken.

3.8. (H) Principieel bezwaar tegen erfpacht

Inspreker is principieel tegen erfpacht. Een andere inspreker heeft geen vertrouwen in het erfpachtstelsel en gelooft niet in een eerlijke prijs voor erfpacht.

Reactie:
Het afschaffen van het erfpachtstelsel ligt niet voor tijdens de inspraak. Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 vastgelegd dat het erfpachtstelsel niet wordt afgeschaft maar dat eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd. Hierdoor ontstaat zekerheid voor de erfpachter en als een erfpachter besluit om eeuwigdurend af te kopen, dan ligt het eeuwigdurende erfpachtstelsel heel dicht bij koop.
Gelijktijdig met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het uitgiftebeleid wordt ook het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Eén van de pijlers van het grondprijsbeleid is een marktconforme canon.

3.9. (I) Inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken

Zo schrijft een inspreker: " Wie weet welke juridische weg er wordt verzonnen om op een later tijdstip toch weer terug te komen op de gemaakte afspraken."

Reactie:
Als de erfpachter en de gemeente eenmaal een privaatrechtelijk eeuwigdurend erfpachtcontract hebben gesloten is het niet meer mogelijk om hier eenzijdig van af te wijken. Eenmaal gemaakte afspraken die in de erfpachtakte zijn opgenomen, zijn eeuwigdurend van kracht. Tenzij beide partijen samen overeenkomen om het contract open te breken en andere afspraken te maken.

3.10. (J) Waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe uitgiften

inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat er eerst inspraak is voor nieuwe uitgiften en pas later voor de Overstapregeling. Volgens deze inspreker is er na invoering amper argumentatie met betrekking tot bestaande erfpachtrechten waarnaar nog wordt geluisterd,.

Reactie:
Het college heeft in het Startdocument eeuwigdurende erfpacht (februari 2015) besloten om de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel in 2 fasen te doen. Eerst de inspraak en besluitvorming over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daarna de inspraak en besluitvorming over de Overstapregeling.
De Algemene Bepalingen die nu ter inspraak voorliggen zullen ook van toepassing worden voor erfpachters die willen overstappen. De gemeente vindt de inspraak van belang en gaat zorgvuldig met de inspraakreacties om. Zowel nu bij de inspraak over de Algemene Bepalingen als straks ook bij de inspraak over de Overstapregeling.

3.11. (K) Inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016

3.11.1. Heeft de gemeente nagedacht over leegstand?

Een inspreker stelt de volgende vraag: "Is er nagedacht over dat de erfpacht een goed systeem kan zijn om situaties zoals in Londen te voorkomen (met leegstaande woningen, puur als investering)."

Reactie:
Het college heeft inderdaad nagedacht over dit onderwerp. Mede om die reden is artikel 9 lid 2 onderdeel a in de AB2016 opgenomen. Daarin staat beschreven dat het de erfpachter niet is toegestaan om het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken. Overigens kan de gemeente op schriftelijk verzoek van de erfpachter hier vrijstelling voor geven.

3.11.2. Waarom staat er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?

Inspreker vindt het wenselijk om de formule van het canonpercentage en meer parameters in de AB2016 op te nemen en/of bijvoorbeeld het canonpercentage.

Reactie:
Het canonpercentage wordt gebruikt bij de vaststelling van:
- *De nieuwe canon bij nieuwe gronduitgifte*
- *De nieuwe canon na overstap*
- *De canonstijging bij eventuele toekomstige bestemmings- en bebouwingswijzigingen*

Wanneer de canon bij nieuwe gronduitgifte of bij overstap eenmaal is vastgesteld, wijzigt deze – behalve door canonindexering – niet meer, tenzij de erfpachter in de toekomst kiest voor een wijziging. Voor woningen is de kans op zo'n wijziging niet groot, omdat in de AB2016 tegelijkertijd wordt vastgelegd, dat de gemeente geen canonstijging zal rekenen voor een erfpachter-bewoner, bij uitbreiding van een woning. Erfpachter-bewoners zullen dus, wanneer er eenmaal (bij uitgifte of overstap) een canon is vastgesteld, vrijwel nooit meer te maken krijgen met het canonpercentage.

Het college heeft er bewust voor gekozen om dit niet in de Algemene Bepalingen op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. Bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging. De Algemene Bepalingen zijn eeuwigdurend van kracht op een erfpachtrecht terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst paramaters van het canonpercentage zullen wijzigen. Als de canonformule inclusief de toelichting op de parameters in de Algemene Bepalingen zouden worden opgenomen, bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij

de realiteit. Voor de inflatie gaat de gemeente nu uit van doelinflatie maar het zou kunnen dat deze op enig moment in de tijd niet meer wordt bepaald. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) ieder jaar vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

3.11.3. Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter

Een groot aantal insprekers heeft kritiek op artikel 7 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016 waarin is bepaald dat de canon alleen wordt aangepast bij inflatie en dat deze niet wordt bijgesteld naar beneden ingeval van deflatie. Ook is er een inspreker die voorstelt om de canon zowel aan de bovenkant als de onderkant vast te stellen.

Reactie:
Het college zal de AB2016 op dit punt niet aanpassen. Het is zeer gebruikelijk in de vastgoedmarkt, zoals in huurcontracten, op te nemen dat in het geval van deflatie de huur gelijk blijft. Bovendien is het college van mening dat het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie onverantwoord is. Hierbij geldt dat de kans hierop klein is maar het effect groot. De rentelasten van de gemeente hoeven niet in dezelfde mate te dalen waardoor er een verschil ontstaat in de canonopbrengsten en de rentelasten.

3.11.4. Positie erfpachter in het geding, bepalingen eenzijdig opgesteld

Verschillende insprekers zijn van mening dat de gemeente de bepalingen te eenzijdig, in het voordeel van de gemeente en in het nadeel van de erfpachter, heeft opgesteld.

Reactie:
De gemeente heeft de Algemene Bepalingen 2016 opgesteld en ter inspraak voorgelegd. De gemeente heeft daarbij gestreefd naar evenwichtigheid tussen de rechten en verplichtingen tussen erfpachter en gemeente. Om dit te borgen heeft de gemeente gedurende het gehele traject in expertsessies met notarissen, makelaars en banken van gedachten gewisseld. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen uit de Algemene Bepalingen met erfpachters besproken in het klantenpanel van erfpachters. Zo heeft de gemeente gepoogd alle belangen boven tafel te krijgen om deze vervolgens mee te kunnen wegen bij het vormgeven van het nieuwe stelsel. Dat neemt niet weg dat de Algemene Bepalingen veel spreken over de rechten en plichten van de erfpachter. Naast de Algemene Bepalingen is de gemeente natuurlijk gehouden aan de beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid, hetgeen ook een belangrijke borging is.

3.11.5. Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?

Een inspreker vraagt zich af waarom er sprake is van inflatiecorrectie van de canon. Hiermee is toch rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage? Een andere erfpachter zegt: "dit is indexeren dubbelop."

Reactie:
Het canonbedrag wordt bepaald op basis van het canonpercentage. Bij indexcanon wordt het canonbedrag vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Het canonpercentage wordt juist op deze manier berekend zodat inflatie niet zowel in het canonpercentage als jaar op jaar berekend wordt. Om de inflatie uit het canonpercentage te halen wordt de inflatiedoelstelling van de ECB gebruikt.

De werkelijke inflatie van de afgelopen 20 jaar hoeft niet gelijk te zijn aan de marktverwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie. Daarom heeft het bestuur gekozen de doelinflatie van de ECB te gebruiken.

3.11.6. Het eenzijdig veranderen van voorwaarden niet aanvaardbaar.

Een inspreker meent dat het niet redelijk is dat de gemeente alsnog de voorwaarden kan wijzigen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming op grond van artikel 20 AB2016.

Reactie
De gemeente kan bij een overeenkomen eeuwigdurend erfpachtcontract de voorwaarden niet eenzijdig wijzigen.
Dit artikel gaat over de situatie dat de erfpachter de gemeente verzoekt om de erfpachtakte te wijzigen. De gemeente heeft voor die situatie de voorwaarden waaronder zij toestemming of vrijstelling verleent in dit artikel bepaald zodat een erfpachter hier rekening mee kan houden. Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 'geen speculatie' van 6 oktober 2015.[1]

Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen. Daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het gemeentelijk beleid.

3.11.7. Wijze van canonberekening bij wijzigingen erfpachtrecht.

Bij door de erfpachter (Artikel 20 lid 4) verzochte wijzigingen van het erfpachtrecht wordt niet alleen het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming maar ook de waardestijging van de grond betrokken. Inspreker is van mening dat de waardestijging van de grond niet zou moeten worden betrokken bij het bepalen van het waardeverschil.

Reactie:
De gemeente vergelijkt bij een bestemmingswijziging het actuele waardeverschil tussen de oude en de nieuwe bestemming. Dit is altijd een feitelijke vergelijking tussen bestemmingen. Er wordt geen vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke grondwaarde en de actuele grondwaarde. Met andere woorden: bij een tussentijdse wijziging wordt alleen de waardestijging door de verandering berekend (door het verschil te nemen tussen de actuele grondwaarde van de nieuwe en van de oude bestemming), en wordt de grondwaardestijging van de oude bestemming, die sinds de gronduitgifte is opgetreden, niet meegenomen in de berekening.

3.11.8. Waar wordt de instructie, waarnaar verwezen wordt in artikel 8 lid 3, algemeen bekend gemaakt?

De Gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie. Een inspreker wil weten waar deze instructie wordt bekendgemaakt en of er inspraak mogelijk is met betrekking tot de instructie.

---

[1] http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1._Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

Reactie:
Deze instructie wordt gelijktijdig met de AB2016 in het grondprijsbeleid aan de raad ter vaststelling voorgelegd en vervolgens gepubliceerd in het Gemeenteblad en ook op www.amsterdam.nl/erfpacht. *Omdat deze instructie geen 'nieuw beleid' bevat, maar slechts uitvoering geeft aan hetgeen in de AB2016 en het grondprijsbeleid is vastgesteld, vindt hierover geen inspraak plaats.*

3.11.9. Erfpachter kan erfpachtrecht niet beëindigen, de gemeente wel

In de Algemene Bepalingen is opgenomen dat de erfpachter het erfpachtrecht niet kan beëindigingen. Een aantal insprekers heeft aangegeven dit niet redelijk te vinden.

Reactie:
In de laatste vastgestelde Algemene Bepalingen in het huidige erfpachtstelsel (de AB 2000) heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente, de gemeente heeft niet de mogelijkheid om dit te weigeren. Alleen de waarde van de bebouwing (opstal) wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt en hoofdzakelijk bij commercieel vastgoed. In het nieuwe stelsel wordt deze eenzijdige optie niet opgenomen, omdat de De gemeente en de erfpachter hebben uiteraard altijd nog de mogelijkheid om gezamenlijk een teruggave overeen te komen. Overigens kan de erfpachter wel 25 jaar na vestiging van het erfpachtrecht ontbinding van het erfpachtcontract vragen bij de rechter.

3.11.10. Geen deskundigen meer als 'achtervang' in AB2016 bij wijzigingen

Inspreker merkt op dat er geen deskundigen procedure meer is bij bepaling van voorwaarden voor toestemming tot vrijstelling of wijziging van het erfpachtrecht op grond van artikel 20 AB2016 en dat deze er toch als vangnet zou moeten zijn. Beroep moet mogelijk zijn door een derde onafhankelijke partij en redelijkheid en billijkheid moeten als toetsingscriteria worden toegevoegd.

Reactie:
Ook in het voortdurende erfpachtstelsel bestaat in de situatie van artikel 20 (zoals bijvoorbeeld het wijzigingen van de bestemming) niet de mogelijkheid van het inroepen van deskundigen. Een erfpachter kan overigens altijd een beroep doen op de bevoegde rechter en ieder geschil aan de rechter voorleggen. De rechter toetst daarbij aan de redelijkheid en billijkheid.m.

3.11.11. Artikel 17 lid 3, huisvredebreuk in strijd met Grondwet

Inspreker meent dat de bepaling dat de gemeente het recht heeft om het perceel te betreden in verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, in strijd is met de Grondwet.

Reactie:
Dit artikel is niet in strijd met de grondwet omdat de gemeente voorafgaand aan het betreden van een perceel altijd eerst in overleg treedt met de erfpachter. Dit punt is opgenomen om te kunnen handhaven. Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
De gemeente zal dit artikel dus niet gebruiken om zomaar bij erfpachters binnen te komen, maar alleen als allerlaatste maatregel, wanneer er gegronde redenen bestaan voor nader onderzoek (bijvoorbeeld wanneer de erfpachter, zonder toestemming, het erfpachtrecht gebruikt in strijd met de bestemming), waarbij de erfpachter niet wilde meewerken aan eerdere informatieverzoeken van de gemeente.

3.11.12. Hoofdelijke verbondenheid van de vereniging van appartementseigenaren voor de canon

Een inspreker wijst op artikel 11 lid 4, waarin staat dat 'de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden is voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd'. De inspreker vindt dit een vergaande bepaling, die voor veel VvE's grote risico's met zich draagt, omdat het effect daarvan (te) groot kan zijn.

Reactie:
De inspreker doelt hier op een erfpachtrecht dat gesplitst is in appartementsrechten. Dat de vereniging van appartementseigenaren in dat geval hoofdelijk verbonden is voor de canon die door een of meer appartementseigenaren is verschuldigd, volgt uit de wet, namelijk artikel 5: 115 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW).

3.11.13. Melding gemeente aan hypotheekhouder bij wijzigingen

In artikel 20 mist de inspreker de verplichting voor de gemeente om een mededeling te doen aan de hypotheekhouder inzake een (voorgenomen) splitsing, samenvoeging of andere wijzigingen van erfpachtrecht of van overdracht bloot eigendom aan erfpachter.

Reactie:
De gemeente heeft geen relatie met de hypotheekhouder (bank) en dus geen rol in de nakoming van voorwaarden die tussen bank en hypotheeknemer zijn overeengekomen. De gemeente zal op dit punt geen rol op zich nemen en er vindt geen aanpassing van de AB2016 plaats. Dit is dezelfde werkwijze als nu in het voortdurende erfpachtstelsel.

3.11.14. Ontbinding van de overeenkomst tot wijziging beperken

Een inspreker geeft aan dat in artikel 22 als aanvulling opgenomen zou moeten worden dat ontbinding van de overeenkomst tot wijziging niet meer mogelijk is nadat de wijziging bij notariële akte is vastgelegd.
Reactie:
HIER ONTBREEKT NOG EEN REACTIE: Wordt aangevuld door NautaDutilh
Aanpassing op dit punt is niet nodig, aangezien dit in juridisch opzicht reeds het gevolg is van het passeren van de akte. Zodra de overeenkomst is vastgelegd in een notariële akte en deze is gepasseerd is sprake van een (gewijzigd) zakelijk recht. Ontbinding is alsdan niet meer aan de orde.

3.11.15. Onjuiste formulering artikel 27 lid 6

De inspreker vraagt aandacht voor de formulering in artikel 27 lid 5 en 6. Vermoedelijk moet artikel 27 lid 6, waar nu staat 'de opbrengst van de verkoop' worden gewijzigd in 'vergoeding aan de erfpachter, zoals bedoeld in lid 5'. Immers: bij beëindiging van de erfpacht in algemeen belang zal niet – zoals bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter – een verkoop van erfpacht plaatsvinden.
Reactie: *De inspreker (heeft gelijk. Abusievelijk staat de tekst "de opbrengst van de verkoop" in artikel 27 lid 6. Dit moet inderdaad zijn de tekst "vergoeding aan de erfpachter". Met dank aan de scherpe blik van de inspreker wordt de bepaling op dit punt aangepast.*

3.11.16. Aanpassingsfactor geldt in beginsel voor een jaar, artikel 7 lid 6

In artikel 7 lid 6 staat dat ' in beginsel' de aanpassingsfactor geldt voor een jaar. Inspreker meent dat dit de gemeente de mogelijkheid geeft om het canonbedrag meerdere keren binnen een jaar aan te passen.

Reactie

Als de erfpachter en de gemeente een indexcanon overeenkomen dan wordt deze canon ieder jaar geïndexeerd. Op welk moment staat in de financiële voorwaarden in de erfpachtakte. Deze afspraak ligt vaste gemeente kan daarna niet zomaar op een of meerdere moment de overeengekomen indexcanon aanpassen. Er is dus geen sprake van rechtsonzekerheid, want zowel de erfpachter als de gemeente moet zich houden aan de overeengekomen rechten en verplichtingen.

3.11.17. Boete artikel 18 lid 4, kan alleen door gemeente worden gematigd.

Inspreker heeft bezwaar tegen artikel 18 lid 4 omdat naar zijn mening alleen naar oordeel van de gemeente de boete bijvoorbeeld geheel of gedeeltelijk kan worden kwijtgescholden, zonder beroep op een derde instantie.

Reactie

In voorkomende gevallen kan het (theoretisch) zo zijn dat de boete oplegging disproportioneel is. In dat geval kan de boeteoplegging altijd worden voorgelegd aan een rechter.

4. Inspraakreacties belangenvertegenwoordigers

De gemeente heeft van vier belangenvertegenwoordigers een inspraakreactie ontvangen, namelijk:

- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)

In onderstaande paragraaf geeft de gemeente aan op welke wijze met die inspraakreacties per onderdeel wordt omgegaan. De gemeentelijke reactie gaat in op de door de belangenvertegenwoordigers ingediende inspraakreacties en niet op de (voor de leesbaarheid opgenomen) samenvatting zoals die door de gemeente onderstaand is opgenomen.

Het college behandelt de inspraakreacties van SEBA en NLVE tezamen aangezien de NLVE in 5.1.2e inspraakreactie verwijst naar de inspraakreactie van de SEBA. Daarnaast heeft de NLVE nog op twee onderwerpen een reactie gegeven waar de SEBA niet op in is gegaan. Daar wordt allereerst in paragraaf 4.1. een reactie opgegeven.

3.1. NLVE

4.1.1. Onvoldoende overleg

De NLVE merkt op dat er onvoldoende overleg is geweest met de NLVE en de SEBA

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.7(G).

4.1.2. Wonen in Amsterdam alleen voor rijken

De NLVE zegt dat door de almaar stijgende grondprijzen die door de gemeente Amsterdam zelf bepaald worden het wonen in een koopwoning in Amsterdam op enig moment alleen voor de rijken en superrijken zal zijn weggelegd.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.6.

3.2. SEBA en NLVE

4.2.1. Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik

Onvoldoende duidelijk is wat het onderscheid is tussen de bestemming en het toegestane gebruik.
a. Doorkruist de gemeente met deze bepaling een publiekrechtelijke regeling?

b. Heeft de wetgever wel oog gehad voor het zakenrechtelijk beperken van het toegestane gebruik, anders dan middels vaststelling van de bestemming.
c. Is het toegestane gebruik, in combinatie met verbod het erfpachtrecht langer dan een jaar niet te gebruiken, een onontkoombare verplichting die in strijd is met de basisbeginselen van onze samenleving.
d. Door het ontbreken van definities kan er al zeer snel sprake zijn van een mogelijkheid tot aanpassing van de canon. Dit is zeer ongewenst en een limitatieve lijst van verschillende mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik dienen in de definities opgenomen te worden.

Reactie:
De bestemmingen zoals opgenomen in de erfpachtakte zijn altijd de privaatrechtelijke bestemmingen. Er is dus geen sprake van een doorkruising van de publiekrechtelijke regeling. Het gebruik kan samenvallen met een bestemming of een nadere invulling daarvan zijn dan wel een inperking daarop, om een bepaald doel te dienen.

Wat de bestemming en het toegestane gebruik zijn, volgt uit de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in de erfpachtakte. Daardoor is het voor de erfpachter, maar ook de opvolgende erfpachter, duidelijk welke bestemming en toegestane gebruik op het erfpachtrecht rust. Deze afspraken liggen daarna eeuwigdurend vast.

In de Algemene Bepalingen staan algemene regels die voor alle erfpachtrechten gelden. Het is niet mogelijk en wenselijk om hier alle mogelijke bestemmingen en toegestaan gebruik in op te nemen, te meer omdat deze algemene bepalingen eeuwigdurend meegaan. Het is niet op voorhand te zeggen welke bestemmingen en toegestaan gebruik wenselijk en mogelijk zijn in de toekomst.
In het grondprijsbeleid worden jaarlijks de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen vastgelegd.

4.2.2. Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.

Dit artikel brengt mee dat handelen, dat jegens derden mogelijk onrechtmatig is, wordt gezien als tekortschieten, en tot beëindiging van erfpacht kan leiden.
a. Het komt SEBA voor dat dat niet evenwichtig is en dat het verbod beperkt moet worden tot handelingen jegens de gemeente en dus niet jegens derden.
b. De bepaling kan als een derdenbeding opgevat worden waaraan anderen dan de gemeente rechten kunnen ontlenen. Dat is niet redelijk.

Reactie:
De gemeente heeft een aantal kapstokken in de Algemene Bepalingen opgenomen om op te kunnen treden als de erfpachter zich niet houdt aan de afspraken. Vanzelfsprekend moet de gemeente hierbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb) in acht nemen , zo ook het proportionaliteitsbeginsel.

Dit is een bepaling die ook in andere steden in de algemene bepalingen is opgenomen. Ook in eerdere algemene bepalingen van de gemeente Amsterdam is deze bepaling opgenomen.

4.2.3. Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente

Het is onvoldoende duidelijk wat onder schade wordt verstaan.
Deze schade dient ook de waardedaling van het erfpachtrecht als gevolg van de handelingen conform lid 1 te omvatten.

Reactie

Net zoals andere artikelen in de AB2016 is dit artikel globaal omschreven. Het is niet op voorhand te zeggen om welke gevallen het precies gaat. De erfpachter heeft volgens dit artikel overigens ook de mogelijkheid om deskundigen in te roepen indien men het niet eens wordt over de hoogte van de schade.

4.2.4. Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak

Het artikel is onduidelijk geformuleerd en onredelijk.

a. Het is niet redelijk dat waardedalingen die zijn opgetreden door omstandigheden die bestonden bij aanvang van het erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter komen.
b. Deze bepaling is strijdig met punt b van de blauwe lijst (bij richtlijn 93/13/EU) indien de verslechtering tot non conformiteit leidt.

Reactie:
SEBA geeft aan dat het niet redelijk is dat waardedalingen die zijn opgetreden door omstandigheden die bij aanvang van het erfpachtrecht al bestonden voor rekening van de erfpachter komen. Het college is het met SEBA eens. Jjuist daarom is in de AB2016 een artikel opgenomen waarin is bepaald dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht de uitkomst van een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat duidelijk is voor zowel de erfpachter als de gemeente wat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht is.

4.2.5. Artikel 24 lid 2, schade

Het is niet duidelijk of hier ook gedoeld wordt op toekomstige schade. Die schade kan hier niet onder vallen omdat het de keuze van de gemeente is gebruik te maken van de bevoegdheid het erfpachtrecht te beëindigen, terwijl zij ook kan kiezen voor het vorderen van nakoming, mogelijk af te dwingen middels executie. Toekomstige schade en schade als gevolg van vermindering van de grondwaarde dient dan ook uitgesloten te worden.

Reactie:
Dit artikel moet gelezen worden in samenhang met artikel 25 AB2016. In artikel 24 AB2016 is bepaald dat de gemeente het erfpachtrecht kan opzeggen als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen of als er sprak is van wanbetaling van de canon. Vervolgens wordt in artikel 25 AB2016 uitgelegd wat de gevolgen hiervan zijn en hoe de gemeente handelt in zo een situatie.

4.2.6. Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling

Onduidelijk is of onder schadeloosstelling ook de kosten voor juridische bijstand wordt verstaan. SEBA geeft er de voorkeur aan dat dit expliciet wordt vermeld.

Reactie:
Zoals in artikel 27 lid 1 AB2016 staat vermeld, vindt de schadeloosstelling in geval van beëindiging wegens algemeen belang plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. In een onteigeningsprocedure worden de redelijk gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed. Hierbij geldt wel een dubbele redelijkheidstoets: zijn de kosten in redelijkheid gemaakt en zijn ze naar aard en omvang redelijk?

4.2.7. Artikel 32, ontruiming

Naar de mening van SEBA is dit artikel nietig als dit het retentierecht van de erfpachter in de weg staat.

Reactie:

Het college is het met SEBA eens dat het retentierecht van de erfpacht een plaatst moet hebben in de AB2016. Het retentierecht van de erfpachter is daarom ook opgenomen in de AB2016. Namelijk in de volgende artikelen:

- *artikel 24 lid 7 AB2016*
- *artikel 25 lid 8 AB2016*
- *artikel 26 lid 6 AB2016*
- *artikel 27 lid 7 AB2016*

4.2.8. Artikel 33 lid 1, derdenwerking

SEBA is van mening dat dit artikel een onredelijke bepaling voor de erfpachter.
Het uitdrukkelijk nastreven van derdenwerking brengt mee dat een derde zich jegens de erfpachter op dit verbod kan beroepen. Indien de gemeente beoogt dat de rechten en verplichtingen van de erfpachter op de opvolgende erfpachter overgaan, dan zal dat als zodanig geformuleerd moeten worden.

Reactie:
SEBA gebruikt de term derdenwerking maar beschrijft de situatie van derdenbeding. Het college heeft met deze bepaling nadrukkelijk derdenwerking beoogd en geen derdenbeding.

4.2.9. Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen

Het artikel voldoet niet aan het bepaalbaarheidsvereiste.
De gemeente tracht middels een algemene vestiging van de algemeen voorwaarden als kwalitatieve verplichtingen toch zakenrechtelijke werking te geven. Voor het vestigen van een kwalitatieve verplichting is het noodzakelijk dat glashelder is welke verplichting het betreft.

Reactie:
Zoals aangegeven in artikel 33 lid 2 AB2016 gaat het om de overeengekomen voorwaarden, waarin staat om iets te dulden of iets te doen en die geen zakelijke werking hebben. In dit artikel kan niet worden opgenomen welke bijzondere bepalingen onder de werking van dit artikel vallen omdat de bijzondere bepalingen contract specifiek zijn.

4.2.10. Methode en parameters voor vaststelling erfpachtgrondwaarde

De grondslag die gehanteerd wordt om de canon vast te stellen is onduidelijk

a. Opmerkelijk is dat in de AB2016 gesproken wordt van 'erfpachtgrondwaarde', terwijl in de AB2000 en AB1994 gesproken wordt van 'grondwaarde'. Onduidelijk is wat het verschil is tussen deze begrippen.
b. Doordat de methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld niet in de AB2016 zijn opgenomen, is deze door de erfpachter of een derde niet te controleren.

Reactie:
Het college heeft er bewust voor gekozen om de definitie 'erfpachtgrondwaarde' in plaats van 'grondwaarde' te noemen om aan te duiden dat het gaat om de grondwaarde die voor het erfpachtrecht geldt. De term erfpachtgrondwaarde is daarmee een verduidelijking van de feitelijke situatie en betreft dus geen inhoudelijke wijziging.

Voor de reactie op vraag b wordt verwezen naar paragraaf 3.11.2.

4.2.11. Mogelijkheid van een vaste canon

a. SEBA is met de Marktwaardecommissie van mening dat de keuzemogelijkheid voor een vaste canon in de AB2016 zeer wenselijk is.
b. De disconteringsvoet waarmee toekomstige canonbetalingen contant worden gemaakt dient gelijk te zijn aan het nominale- dan wel reële canonpercentage bij uitgifte, zodat de contante waarde berekening altijd de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als uitkomst heeft.
c. Onduidelijk is of de afkoopsom is gemaximeerd is aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Deze maximum limiet voor de afkoopsom zal moeten worden toegevoegd aan artikel 8.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.
In aanvulling daarop wordt toegelicht dat in het grondprijsbeleid de methode van canonbepaling en methode van bepaling van de afkoopsom wordt vastgelegd. De disconteringsvoet is zo gekozen dat op het moment van uitgifte de afkoopsom gelijk is aan erfpachtgrondwaarde.

4.2.12. Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting

Deze bepaling is in strijd met de opzegbevoegdheden van hoofdstuk VI. Het recht kan immers wel onderhevig zijn aan inkorting ingevolge de aldaar opgenomen regelingen.

Reactie:
Dit is niet juist. Het erfpachtrecht wordt bepaald door de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tezamen. Dat (totale) recht is niet aan inkorting onderhevig, tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders wordt vermeld.

4.2.13. Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie

Geen deflatie werkt in nadeel erfpachter
In dit artikellid wordt bepaald dat de canon niet wordt aangepast indien er sprake is van deflatie. Dit is een onevenwichtige bepaling die in strijd is met punt l van de blauwe lijst.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.11.3.

4.2.14. Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2

Herzien canon onredelijk als voorwaarde vrijstelling.
In artikel 9 lid 5 is geregeld dat het bepaalde in artikel 20 (de mogelijkheid om aan vrijstelling de voorwaarde tot canonherziening te verbinden) ook ten aanzien van vrijstelling van de onder lid 2 opgenomen verboden geldt. Ten aanzien van de daar vermelde handelingen valt niet in te zien hoe het herzien van de canon als voorwaarde voor die vrijstelling redelijk is. Het geeft de gemeente de mogelijkheid een hogere canon in rekening te brengen terwijl de grondwaarde niet stijgt en er dus (zeker in die zin) geen economische meerwaarde voor de erfpachter uit de handeling voortvloeit.

Reactie:
Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 [2] 'geen speculatie' van 6 oktober 2015). Indien de gemeente

[2] http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1.

gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.2.15. Artikel 15, schade aan derden

Aansprakelijk voor oorzaken van voor datum vestiging
De erfpachter is op grond van deze bepaling vanaf het moment van vestiging van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade aan derden als gevolg van bodemverontreiniging of een andere oorzaak. Dat geldt volgens de SEBA dus ook voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig waren.

Reactie:
Dit geldt niet voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig zijn. Daarom is in de AB2016 het artikel opgenomen dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht de uitkomst van een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht voor zowel de erfpachter als de gemeente duidelijk is.

4.2.16. Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor om aan het verlenen van vrijstelling of toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat de canon wordt herzien. Deze voorwaarden zijn onevenwichtig en onredelijk.

a. Als een zelfbouwer geen omgevingsvergunning krijgt en dus gedwongen is dat bouwplan aan te passen, kan hij worden geconfronteerd met een hogere canon.
b. Indien een erfpachter gedurende de bouwfase in financiële problemen komt, dan kan hij bij overdracht van zijn recht geconfronteerd worden met een hogere canon op basis van XxY.
c. Indien de erfpachter zijn recht in ondererfpacht uit wil geven, kan hij geconfronteerd worden met een geactualiseerde canon middels XxY.
d. Bij een woning die, om welke reden ook langer dan een jaar leeg staat kan de gemeente aan vrijstelling van de in artikel 9 genoemde verplichting een canonherziening verbinden.
e. De ABCD formule geeft aanleiding tot uitkomsten die door de erfpachter als zeer onredelijk wordt ervaren. De gemeente kan middels deze herzieningsbevoegdheid een canon incasseren die zij noch bij voortduring van het bestaande recht nog bij uitgifte van een nieuw recht kan realiseren.
f. Het is niet redelijke te werken met de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage, omdat de gemeente bij vestiging met de gewijzigde bebouwing en bestemming die opbrengst evenmin had kunnen genereren. Deze onredelijkheid is door de rechter vastgesteld in een vonnis van 17 augustus 2011 (ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8289, Renaultgarage, r.o. 6.16).

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.11.7.
Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 'geen speculatie' van 6 oktober 2015)[3]. Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moeten vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

3
http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1._Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

4.2.17. Artikel 20 lid 6 sub a

De herziene canon vanaf het moment dat met de wijziging (van bebouwing, bestemming of gebruik) wordt gestart is onredelijk bij wijziging bebouwing en bestemming omdat deze dan nog niet gereed is.

Reactie:

De gemeente sluit aan bij het moment waarop van de wijziging gebruik kan worden gemaakt. Dit sluit ook aan bij de systematiek van een eerste uitgifte, waarbij op het moment van uitgifte van de grond de canon is verschuldigd.

4.2.18. Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente

Indien de gemeente de bevoegdheid tot opzegging heeft, dan dient de erfpachter die ook te hebben.

Reactie:

Voor de reactie wordt verwezen paragraaf naar 3.11.9.

4.2.19. Artikel 25, schadevergoeding

In lid 1 van artikel 25 is bepaald dat de erfpachter slechts een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht kan vorderen op grond van hetgeen in artikel 25 is bepaald. Dat is in strijd met de wet. In artikel 5:87 lid 2 BW is immers vastgesteld welke waarde aan de erfpachter vergoed dient te worden, terwijl elke afwijking daarvan op grond van lid 3 van datzelfde artikel nietig is.

Reactie:

Het artikel is in lijn met de wet. De Algemene Bepalingen zijn juridisch getoetst, de gemeente is van mening dat ook dit artikel juridisch houdbaar is.

4.2.20. Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen

Het erfpachtrecht kan worden opgezegd indien de erfpachter de canon over twee achtereenvolgende jaren niet betaalt. Door bedragen die de erfpachter betaalt als canon toe te rekenen aan bijvoorbeeld boetes, renten of andere schulden, wordt de opzeg mogelijk op onredelijke wijze vervroegd. De gemeente heeft er ook geen redelijk belang bij omdat $ 1.2e voor het innen van vorderingen alle verdere middelen van het recht ter beschikking staan.

Reactie:

Bij de toepassing van dit artikel zal de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten nemen. Het is aan de erfpachter om de overeengekomen verplichtingen te voldoen. Zowel waar het gaat om eventuele achterstallige canon, boetes, renten als om andere schulden. De erfpachter heeft het derhalve te allen tijde zelf in de hand de beëindiging wegens wanbetaling of wanprestatie te voorkomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het overeenkomen van een betalingsregeling.

4.2.21. Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting

Ontvangst brief moet als termijn worden aangehouden.
Na het inroepen van een deskundigencommissie staat de weg naar de rechter open. De termijn is gesteld op één maand na de dagtekening van de brief waarbij het inschakelen van de deskundigen wordt aangekondigd. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Reactie:

Het college komt SEBA op dit punt gedeeltelijk tegemoet. In de AB2016 is voor een viertal situaties aangegeven dat indien er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. *de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),*
2. *de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),*
3. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (artikel 25 lid 5) en*
4. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken(artikel 27 lid 4)*

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de versie van de AB2016 die de inspraak in is gegaan, is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) kan kiezen voor geschilbeslechting door de rechter. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Dit is voor de gemeente niet wenselijk aangezien het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen – zeker wanneer een erfpachter in een geschilsituatie bewust zou proberen om termijnen te rekken. Om toch deels tegemoet te komen aan het door SEBA aangedragen punt, is besloten de termijn te verlengen van 1 maand naar 6 weken. Deze termijn gaat in vanaf het moment van dagtekening van de brief.

4.2.22. Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente

Deskundigen moeten beleid van de gemeente volgen, dat kan niet.
Hier wordt geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen. Hiermee wordt de gemeente de vrije hand gegeven om het bindend advies eenzijdig te beïnvloeden met richtlijnen die bij het vestigen van het erfpachtrecht niet overeen zijn gekomen. Dit is in strijd met punt j van de blauwe lijst. Dat leidt tot nietigheid van de bepaling.

Reactie:
De SEBA maakt hier een terecht punt. Het College heeft dit artikel aangepast. Uit de AB 2016 wordt bepaling geschrapt dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen.

4.2.23. Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen

Dient geen gemeentelijk belang
Het is een onnodige en onredelijke belemmering van de erfpachter om handelingen te verrichten die (voor hem persoonlijk) het genot van de zaak verhogen doch die mogelijk de waarde van de grond op de markt verlagen.

Reactie:
Het college heeft besloten artikel 9 lid 2 sub b te laten vervallen.

4.2.23. Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten

Verbod op splitsing is strijdig met de wet
De erfpachter is, na verkregen toestemming van de grondeigenaar, bevoegd tot splitsing in appartementsrechten. De erfpachter kan, indien de grondeigenaar die toestemming niet op redelijke gronden onthoudt, vervangende machtiging aan de rechter vragen. Door de gekozen formulering (verboden tenzij...) wordt die systematiek doorkruist.

Reactie:
In de wet staat dat de erfpachter het recht heeft om te splitsen. Tevens staat in de wet dat de erfpachter pas bevoegd is tot splitsing na toestemming van de grondeigenaar. Artikel 11 lid 1 sub b geeft een op een 1 invulling aan deze wettelijke bepalingen en met de gekozen formulering wordt de wettelijke systematiek niet doorkruist.

4.2.24. Artikel 12, ondererfpacht

Verbod op ondererfpacht onnodige beperking.
Ondererfpacht is een nuttige en wenselijke methode voor het tijdelijk in gebruik geven van de zaak aan een ander. Het is niet redelijk dat aan toestemming (en dus mogelijk canonherziening) onderhevig te maken.

Reactie:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Een probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben aangegeven woningen op particuliere erfpacht niet meer te willen financieren.
Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard. Het nieuwe stelsel biedt om die reden dan ook geen mogelijkheid om eeuwigdurende erfpachtrechten in ondererfpacht uit te geven. Hierdoor wordt voorkomen dat er, op eeuwigdurende erfpacht, een nieuwe categorie particuliere voortdurende ondererfpacht ontstaat. Uitzonderingen hierop zijn s de Haven Amsterdam en de Koopgarantregeling, waarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze was.

Wel kan de gemeente op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming tot uitgifte in ondererfpacht geven.

4.2.25. Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden

Een ernstige inbreuk op de privacy van de erfpachter.
Deze bepaling biedt de gemeente te allen tijde het recht het perceel en de daarop gebouwde woning te betreden. De bepaling is in strijd met artikelen 10 en 12 van de Grondwet en met artikel 8 EVRM.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf op 3.11.11

4.2.26. Artikel 21, geschillencommissie

Deze bepaling is geheel overbodig en geeft een schijnzekerheid.

Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen. Bij geschillen dient door de commissie, en indien een partij dat wenst, de rechter te kunnen worden beoordeeld.

Reactie:
Het college kan zich vinden in deze inspraakreactie van SEBA en heeft besloten om dit artikel en daarmee de geschillencommissie te schrappen. Een erfpachter die het niet eens is met een aanbieding van de gemeente kan zich altijd wenden tot de klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling / Erfpacht & Uitgifte, de gemeentelijke ombudsman en/of de rechter. Het college is het met SEBA eens dat het inrichten van een geschillencommissie hieraan inderdaad te weinig toevoegt.

4.2.27. Artikel 18, boete

De bepaling is nietig omdat deze in strijd is met punt e van de blauwe lijst.

Reactie:
De gemeente acht de bepaling niet nietig. In voorkomende gevallen kan het (theoretisch) zo zijn dat de boete oplegging disproportioneel is. In dat geval zou de boete oplegging vernietigbaar kunnen zijn via de rechter. De gemeente zal echter gehouden zijn redelijkheid en billijkheid bij het toepassen van dit artikel.

4.2.28. Artikel 19, parate executie

Te vergaande bevoegdheid.
Hiermee kan de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen.

Reactie:
De bepaling wordt aangevuld. De gemeente zal het door 5.1.2e *aangekondigde herstel opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.*

4.2.29. Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid

Dit artikel is in strijd met punt b van de blauwe lijst omdat het een geclausuleerde algemene uitsluiting van elke verrekeningsbevoegdheid met andere vordering betreft, terwijl dat in principe zelfs wettelijke verrekeningsbevoegdheid zou kunnen beslaan.

Reactie:
De bepaling wordt gehandhaafd omdat het artikel in de meeste gevallen niet vernietigbaar zal zijn. In beperkte voorkomende gevallen kan het zo zijn dat de uitgesloten korting of verrekening van betaling vernietigd kan worden door de rechter. Deze uitzonderlijke situatie weegt op tegen de gevallen waarin dit artikel meerwaarde heeft.

4.2.30. Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6%

Vertragingsrente 6% te hoog.
Gezien de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen dan een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding en derhalve in strijd met punt e van de blauwe lijst.

Reactie:

De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de Algemene Bepalingen zal worden opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij een erfpachter-bewoner gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:199 BW en voor de erfpachter niet bewoner wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:199a BW.

4.2.31. Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen

Onredelijke kostendeling bij schadeloosstelling.
Het is onredelijk dat de erfpachter de helft van de kosten zou moeten dragen voor het vaststellen van de schadeloosstelling ingevolge artikel 13 (gedoogplicht). De gemeente wenst ten behoeve van het algemeen belang inbreuk te maken op het aan de erfpachter uitgegeven erfpachtrecht. Daar dient de gemeenschap de kosten van te dragen, ook die ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding.

Reactie:
De gemeente past het artikel niet aan. Er is sprake van wederkerigheid die ook tot uitdrukking moet komen in de mogelijkheid om de schadeloosstelling door deskundigen te laten toetsen en de kosten die daar mee samenhangen.

4.2.32. Uitgiftebeleid: Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom

Toevallen waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig.
Als wordt bedoeld dat de waarborgsom altijd aan de gemeente toevalt bij het niet tot stand komen van vestiging erfpachtrecht , is deze bepaling in strijd met punt d van de blauwe lijst. Er is immers niets geregeld voor de situatie dat de gemeente aan de uitgifte [5 1.2e] medewerking onthoudt. De bepaling is slechts evenwichtig indien daarin tevens is bepaald dat de gemeente een zelfde bedrag aan de (toekomstige) erfpachter verschuldigd is voor de omgekeerde situatie.

Reactie:
De waarborgsom is bedoeld ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter, zoals dit gebruikelijk is bij een vastgoedtransactie.

3.3. Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum

De inspraakreactie van Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum is opgenomen onder nummer 58 met de lijst van inspraakreacties. In onderstaande paragraaf geeft de gemeente aan op welke wijze met die inspraakreactie per onderdeel wordt omgegaan.

4.3.1. Vaste canon voor meer zekerheid voor de erfpachter

De bewonersvereniging Huntum merkt op dat de gemeente suggereert te beogen de erfpachter zekerheid te geven over de hoogte van de canon. De canonvorm die dat het beste doet is een vaste canon, stelt de bewonersvereniging. Deze mogelijkheid wordt de erfpachter echter niet geboden, zodat hij wordt overgeleverd aan de onzekerheid van de inflatie als hij niet in staat of bereid is tot afkoop.

Reactie
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.

4.3.2. De methodiek voor canonindexatie is asymmetrisch

De bewonersvereniging Huntum geeft aan dat de canon bij inflatie omhoog gaat, maar bij deflatie niet daalt. Deze voorkeursbehandeling voor de gemeente lijkt op machtsmisbruik.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.11.3

4.3.3. Risico opslag als onderdeel van canonpercentage is te hoog

De gemeente maakt niet duidelijk welk risico zij, als bloot eigenaar van de grond, loopt. Wat voor financieel risico veroorzaakt een erfpachter voor de gemeente, waarvoor de erfpachter een opslag moet betalen?

Reactie:
De toelichting op het canonpercentage, waaronder de onderbouwing van het risicopercentage, maakt onderdeel uit van het grondprijsbeleid. Het risicopercentage is vooral van belang om het risico dat de gemeente loopt bij toekomstige rentestijgingen te compenseren. De Grondwaardecommissie heeft de gemeente geadviseerd dit risicopercentage vast te stellen tussen de 1,5% en de 2%. Het college stelt voor om uit te gaan van een risicopercentage van 1,5%.

4.3.4. Geen rechtszekerheid bij de canonindexering en de afkoopinstructie

Het canonpercentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt (artikel 7, tweede lid). Dit biedt de erfpachter geen (rechts)zekerheid. Vergelijkbaar is de bepaling over de berekening van de afkoopsom, namelijk 'volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.'(artikel 8, derde lid). Als het over een financieel product als een hypotheek zou gaan en bank gelezen wordt, waar gemeente staat, zou de Autoriteit Financiële Markten dit niet acceptabel vinden.

Reactie:
Voor de reactie wordt ook verwezen naar de reactie op 3.11.2.

De erfpachter heeft (ook vanaf het moment dat de erfpachter vrijwillig in de AB2016 stapt) nooit meer met het canonpercentage te maken, tenzij de erfpachter de bestemming wil wijzigen e.d. (dit is geregeld in artikel 20 AB2016). Het canonpercentage is daarom nauwelijks meer van belang, op moment dat erfpachter eenmaal de AB2016 heeft. Nieuwe uitgifte en Overstap zijn namelijk altijd vrijwillig.

Een erfpachter kan er voor kiezen om de canonverplichting af te kopen. Ten tijde van de erfpachtuitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Op het moment dat de erfpachter voor de keuze van canonbetaling of afkoopsom staat is volstrekt duidelijk op welke wijze de canon en de afkoopsom wordt bepaald. De erfpachter kan op basis daarvan een eigen afweging maken.

4.3.5. Waardeverschil eigendom en erfpacht 5%-15%

Inspreker stelt dat veel deskundigen uitgaan van een waarde van 80 tot 95% in plaats van de gemeentelijke aanname van 1%.

Reactie
De gemeente heeft de Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd inzicht te geven in het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom. De GWC heeft aangegeven dat dit waardeverschil tussen de 0% en 5% ligt. De gemeente herkent niet het beeld dat er veel deskundigen zijn die van mening zijn dat dit verschil tussen de 5% en 20% ligt.

4.3.6. Verbod het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken

Inspreker is het niet eens met artikel 9 lid 2 onder a. Hierin wordt bepaald dat het de erfpachter verboden is het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken. "Als ik 2 jaar op wereldreis wil, of voor onbepaalde tijd naar Amerika om voor mijn dementerende moeder te gaan zorgen (om maar een paar willekeurige voorbeelden te geven) moet ik eerst toestemming vragen aan de gemeente (artikel 9 lid 5). Dit vind ik veel meer dan 1% verschil met de rechten van een eigenaar."

Reactie
Het college heeft dit artikel opgenomen om leegstand tegen te gaan. Het is echter mogelijk om als erfpachter aan de gemeente toestemming te vragen om vrijstelling te geven voor dit verbod. Als de toestemming verleend wordt, kan de erfpachter wel het perceel langer dan een jaar niet gebruiken.

3.4. Belangenorganisatie IVBN

4.4.1. Verheugd over de stap richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht

De IVBN geeft aan dat dit is echt een mijlpaal en voor de waarde van het vastgoed en de investeringen en toekomstige beslissingen positief, zeker als het nieuwe systeem de situatie van 'eigen grond' zo dicht mogelijk benadert, wat de voorkeur van IVBN heeft. Voor de gemeente is dat interessant omdat zo'n situatie de investeringsbereidheid bevordert; voor de investeerder is dat interessant omdat erfpacht een belemmerende factor is bij wijzigingen of doorverkoop. Het is dan essentieel dat bij de vaststelling van de erfpacht-grondwaarde ermee rekening wordt gehouden dat een groot deel van de waardeontwikkeling toekomt aan degenen die eerder in de opstallen heeft geïnvesteerd.

Reactie:
Het college is blij met de positieve reactie.

4.4.2. Er moet meer duidelijkheid zijn over de methode en de parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde én het canonpercentage worden vastgesteld

Volgens IVBN is dat de kern van de discussie en de verschillen tussen de uitgebrachte adviezen van de (in opdracht van de gemeente ingestelde) Grondwaardecommissie en de (in opdracht van SEBA ingestelde) Marktwaardecommissie. Over het canonpercentage is alleen bekend dat daarin de factoren reële rente, inflatie en een risico-opslag meespelen; hoe de onderlinge verhoudingen tussen deze drie, maar ook de hoogte van deze drie factoren jaarlijks wordt bepaald, is niet bekend. Het is voor investeerders van belang dat er heldere en vooral voorspelbare rekenregels komen.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.11.2.

4.4.3. Welke categorieën erfpachtbestemmingen worden er in de toekomst gehanteerd?

Worden de categorieën bestemmingen gedetailleerd of algemeen vastgelegd? IVBN is voor een algemenere beschrijving van bestemmingen waardoor niet voor iedere wijziging van bestemming/gebruik een erfpachtwijziging noodzakelijk is.
Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.1.

4.4.4. IVBN vindt dat een aantal voorwaarden nogal éénzijdig is vastgesteld

IVBN bepleit het aanbrengen van meer evenwicht in de belangen tussen gemeente en erfpachters. Enkele voorbeelden:

- Het boetebeding dient wederkerig gemaakt te worden;
- Gedurende de gehele (her-)ontwikkelfase heeft de gemeente de mogelijkheid om de canon aan te passen.
- De 'vertragingsrente' (artikel 28 lid 4) is op minimaal 6% gesteld. In de huidige voorwaarden geldt de wettelijke rente.
- Deskundigen (artikel 29) worden door de rechtbank aangesteld, maar zij moeten wel het gemeentelijk beleid (dat tussentijds gewijzigd kan zijn) in acht nemen.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.11.4.
Ten aanzien van het 2e punt is van belang dat de gemeente slechts mogelijkheden heeft om aanpassingen te doen als de ontwikkelaar afwijkt van hetgeen in de (ontwikkel-)overeenkomst is vastgelegd. Daarmee heeft de ontwikkelaar dergelijke wijzigingen in eigen hand.

4.4.5. Zowel indexcanon, als vaste canon of afkoop

Hoewel de meeste leden van IVBN in het verleden veelal kozen voor afkoop (en de verwachting is dat zij dat zullen blijven doen) zou de mogelijkheid om een (index- of vast) canon te betalen open moeten blijven.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.

4.4.6. Verplichting afkoop of aantrekkelijk maken afkoop

IVBN pleit ervoor ook deze keuzemogelijkheid open te houden en afkoop hoogstens extra aantrekkelijk te maken.

Reactie :
Het college kiest er voor om bij nieuwe gronduitgiften onder da AB2016 de canon verplicht af te kopen bij de volgende bestemmingen:

- *Kantoren*
- *Datacenters*
- *Detailhandel*
- *Bedrijfsruimte*
- *Co-locatie (o.a. switch-houses, datacenters en hostingactiviteiten)*
- *Horeca (inclusief hotels)*
- *Laboratoria*
- *Parkeervoorzieningen*
- *Recreatie (waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen)*
- *Reclamemasten*
- *Warmte koudeopslag.*

In geval van andere bestemmingen kan de erfpachter ook kiezen voor canonbetaling.

Het college maakt deze keuze omdat daarmee:

- *De schuldpositie van de gemeente verbeterd omdat met de afkoopsom de lening van de gemeente kan worden afgelost*
- *Bij een afkoopsom lijkt eeuwigdurende erfpacht het meeste op koop*
- *Het erfpachtbeheer wordt eenvoudiger in het geval van afkoop. Er hoeven geen canonfacturen te worden verzonden, er hoeft geen indexatieberekening plaats te vinden.*
- *Canon wordt door partijen gezien als financieringsconstructie waarbij de gemeente wordt vergeleken met andere financieringsvormen (zoals eigen vermogen en hypotheek). Het college is van mening dat de gemeente daarin in geen rol zou moeten spelen.*
- *Voor woningkopers de mogelijkheid tot canonbetaling blijft bestaan zodat de bereikbaarheid voor woningen aan de onderkant van de woningmarkt niet wordt verkleind.*

4.4.7. Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak.

In artikel 14 van de concept AB-2016 staat dat als de staat van de onroerende zaak is verslechterd na de ingangsdatum van het erfpachtrecht door bodemverontreiniging of een andere oorzaak, die niet aan de gemeente is toe te rekenen, dit voor risico van de erfpachter komt
Wij vragen ons af of de gemeente, die zowel als private maar ook als publieke partij optreedt, dit wel zo kan stellen.

Reactie:
Hierbij wordt verwezen naar de reactie bij 4.2.4

4.4.8. Herziening bij wijziging

In artikel 20 van de concept AB-2016 staat dat de gemeente de canon of de betaalde afkoopsom (als de canon eeuwigdurend is afgekocht) kan herzien wanneer de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van wijzigingen. Investeerders willen de zekerheid hebben dat bij toekomstige wijziging in het gebruik of herontwikkeling met dezelfde rekenmethoden en parameters wordt gewerkt als bij uitgifte. Ten tweede gaan de insprekers ervan uit dat een splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht tot de toegestane mogelijkheden van de investeerder behoren, wat niet zou moeten leiden tot een herziening. Tot slot merken de insprekers op dat bij transformatie naar een 'laagwaardiger' functie de canon echter neerwaarts moeten kunnen worden bijgesteld.

Reactie:
Hierbij wordt verwezen naar de reactie bij 3.11.7.
De gemeente maakt canondaling niet mogelijk, behalve in uitzonderlijke situaties waarin de gemeente een dringend gemeentelijk belang ziet om de lagere functie te realiseren.
Reden hiervoor is, dat de mogelijkheid van canonverlaging speculatie in de hand werkt. Wantwanneer canons verlaagd kunnen worden, kunnen speculanten besluiten om te 'gokken' op een lucratieve bestemming met een hoog risicoprofiel, omdat het risico op waardedaling toch via een canonverlaging op de gemeenschap kan worden afgewenteld, wanneer die lucratieve bestemming niet blijkt te lukken. Het past daarom in het anti-speculatiebeleid om canonverlaging in principe niet toe te staan.

Daarnaast heeft de gemeente in artikel 20 lid 5 aangegeven dat in uitzonderlijke situaties waarin de gemeente de 'laagwaardigere' functie ondersteunt, zij de mogelijkheid heeft om de canon naar beneden toe bij te stellen. De gemeente kan dit doen als zij vindt dat dit in het gemeentelijk belang is.
De gemeente wil ten principale het waarderisico van de erfpachter niet overnemen.

BIJLAGE 1: Overzicht inspraakreacties

Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften? Inspreker geanonimiseerd Inspraakreactie volledig opgenomen Antwoord verwijst naar uitleg in hoofddocument **Insprekers 1, 8, 14, 15, 20, 21, 28, 34, 43, 50, 51, 52, 53, 55 hebben een individuele reactie van de gemeente ontvangen omdat het een vraag, zorg of klacht betrof over het huidige erfpachtrecht of de Overstapregeling.**	**Overwegingen betalingsvorm & overige opmerkingen**	**vast**	**index**	**afkoop**	**antwoord**
Erfpachter (1) Een fijne ontwikkeling, maar tegelijkertijd wekt alles ook veel angst op. In de eerste berekeningsvoorstellen werd de WOZ en de herbouwwaarde genoemd, en dan zou afkopen een forse investering/lening voor mij met zich meebrengen van een bedrag dat ik er nooit bij kan lenen. Net als bij vele erfpachthouders is het de angst dat ik boven mijn stand gekocht heb. Ondanks een goed inkomen, wordt fijn wonen in Amsterdam dan echt alleen voor sociale-huurgerechtigden en de echt rijken. Ik wil hier heel graag blijven wonen.	Waarschijnlijk op de lange termijn het goedkoopst. En ik zou graag lang hier blijven wonen. Tegelijkertijd weet ik niet of ik dit op kan brengen (kan lenen), als het over grote bedragen gaat. Ik begrijp dat erfpachtcanon een inkomstenbron is voor de gemeente waar goede dingen mee gedaan worden. Toch hoop ik dat het leven in Amsterdam voor de middenklasse niet te kostbaar wordt gemaakt.			x	A B D F
Erfpachter (2) -	Onzekerheid wegnemen. Belangrijkste argument om dit niet te doen is dat het geen daadwerkelijke koop betreft. M.a.w. ik betaal de gemeente de totale waarde van de grond, maar zij blijft eigenaar. Dat levert voor mij een onzekerheid op die ik moeilijk vind om te overzien. Wie weet welke juridische weg er wordt verzonnen om op een later tijdstip toch weer terug te komen op de gemaakt afspraken. Ik zou veel liever de mogelijkheid krijgen om de grond gewoon in volledig eigendom te kopen. Als er praktisch geen verschil is (in beide gevallen gaat het om 1 enkele betaling) waarom wordt dit dan niet als mogelijkheid onderzocht? Ik begrijp dat de canon wordt herzien als het gebruik van het pand verandert, maar is dat echt een goede reden om deze onzekerheid en omslachtigheid te laten bestaan?			x	E I
Erfpachter (3) Met name de indexatie van erfpacht vind ik zeer gevaarlijk. Ik verwijs u graag naar de problemen die zijn ontstaan in IJsland met leningen die geïndexeerd zijn op basis van de consumenten index. (andere landen die dit systeem hebben gebruikt zijn Israël en Mexico). In alle landen is dit systeem onvoordelig voor de consument gebleken. Het canonpercentage bevat net zoals bij een rente van de bank al een onderdeel voor geldontwaarding. Dit indexeren is dubbel op. Daarnaast wordt in het erfpachtsysteem de waarde van de grond bijna gelijk gesteld met waarde van grond die in volle eigendom verkregen wordt. Dit is ook niet correct en er is geen waardering opgenomen van het recht wat bij de gemeente blijft.	Zowel indexcanon als vaste canon zijn op termijn zeer nadelig voor de consument. Zie ook de opmerking boven. Daarnaast als de consument na jaren kiest voor afkoop dan wordt de afkoopsom bepaald op basis van een geindexeerde waarde. Als men de vergelijking met een aflosvrije lening in stand wil houden dan zou dit enkel de oorspronkelijke waarde mogen zijn. Ik wil graag een optie toevoegen: Een andere type canon zou kunnen zijn dat de canon enkel betaald wordt voor een vaste termijn en met een vast bedrag. Te vergelijken met een annuïtaire lening bij een bank. Deze systematiek is wel rechtvaardig voor de consument. Helaas is deze variant niet opgenomen. Deze variant kan ook interessant zijn voor overstappers, men kan overstappen naar eeuwigdurend voor een vast bedrag per maand. Bij verkoop is er een duidelijk inzicht in wat de openstaande restant afkoopsom is. De nieuwe koper kan besluiten deze koopsom af te lossen of om de canon voort te zetten. In zijn huidige opzet slaagt het niet in zijn doel. Zekerheid geven aan de consument voor wat betreft hun			x	F K 3.1 1.5

	toekomstige laste. Het gebruik van indexen die niet te voorspellen zijn geeft een grote onzekerheid. Met name in tijden van crisis (wanneer indexen een grote beweging maken) zullen de gevolgen desastreus zijn. Een vaste canon geeft ook geen zekerheid omdat de afkoopsom geïndexeerd is en de waarde van panden met afgekochte erfpacht en vaste canon daardoor niet meer te vergelijken zijn.				
Niet direct met erfpacht te maken (4) Ik vind het zeer kwalijk dat Amsterdam zijn kapitaal te koop aanbiedt. Ik ben zelf erfpachter van het Hoogheemraadschap geweest en heb gelukkig de grond kunnen kopen nadat de canon met 500% werd verhoogd. Erfpacht is op zich een goed systeem om inkomsten voor de gemeente te genereren en als de canon gewoon elk jaar met de inflatie omhoog gaat is er voor de meeste mensen niets aan de hand. Het gaat juist om de uitwassen van veel te goedkoop tot veel te duur. Als je bijvoorbeeld een jaarlijkse canon rekent van 1% van de WOZ-waarde dan is het systeem veel simpeler en eenvoudiger te handhaven, terwijl de bewoners ook weten waar ze aan toe zijn. Als je woningwaarde bijvoorbeeld € 20.000,- stijgt, dan kost je dat € 200,- extra aan canon, maar met de hogere woningwaarde in je achterhoofd is dat veel makkelijker te accepteren. Nogmaals, gemeente Amsterdam, zet je kip met d egouden eieren voor toekomstige generaties niet te koop, maar houdt het wel doorzichtig en netjes naar de burger. Als heel Nederland op mijn manier in erfpacht zou zijn uitgegeven, dan zou de overheid een veel stabielere inkomstenbron hebben en zou het geld minder naar de 'grote jongens' gaan die nu hun zakken vullen met uitponding etc.. Persoonlijk zou ik kiezen voor een afkoopsom, maar dat is dus eigenlijk niet het systeem wat ik wil voordragen, omdat mijn persoonlijke belang contra het algemene belang kan zijn. Ik hoop dat u mijn voorstel serieus neemt, want ik vind het ook een serieuze zaak in het belang van alle inwoners van Amsterdam en de rest van Nederland.	Onbetrouwbare overheid met verhogingen. Begin er niet aan op deze manier, maar neem mijn voorstel ter harte.			x	C F
Erfpachter (5) 1. Wat is er precies mis met het erfpachtsysteem? 2. Niemand verplicht je een huis te kopen op erfpachtgrond. 3. Er wordt vaak gezegd dat de gemeente zich meer als ondernemer moet gedragen. Het erfpachtsysteem vind ik een vrij vindingrijk en goed systeem om inkomsten op lange termijn te waarborgen. 4. Publiek- en privaatrecht wordt door het college door elkaar gehaald. De grond is in privaat eigendom van de gemeente. Dus die mag er gewoon als private partij mee om gaan. 5. Op korte termijn wordt er geld binnen gehaald, waar wordt dit geld voor ingezet? De gemeente Amsterdam zit niet krap bij kas dus waarvoor is het nodig? 6. Wat levert het nu concreet op behalve wat politieke winstpuntjes voor D66 en VVD 7. Is er nagedacht over dat de erfpacht een goed systeem kan zijn om situaties zoals in Londen te voorkomen (met leegstaande woningen, puur als investering) 8. Laat alles zoals het is.	Zie algemene reactie.		x		C K 3.1 1.1
Dienst belastingen (6) Wel een helder stuk. Puntje van kritiek: formule voor bepaling nieuwe canon: deze is A + ((B - C) X D) en bevat m.i. twee overbodige haken; A + (B - C) X D volstaat Algemene opmerking: eeuwig durende afkoop is beter dan de huidige vaak 50 jaars termijn (scheelt administratiekosten) en is voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers ook duidelijker. Geen verassingen meer na afloop van de canontermijn	-				A,
Makelaar (7)	Ik zou kiezen voor de afkoopsom wanneer deze in de buurt komt van het voorstel van SEBA, anders krijgt			x	B.

Ik vind het echt absurd dat zelfs drie vastgoed economen, weliswaar door de gemeente Amsterdam ingehuurd, niet verder komen dan het voortzetten van de huidige methode. Het is natuurlijk nonsens om te denken dat de waarde van een erfpachtrecht niet meer is dan de waarde van de bouwkosten met ook nog een ouderdomsaftrek. Iedereen in Amsterdam weet dat de oudste huizen het duurst zijn, alleen al dat zou de redenering moeten onderuit halen. Bij drie weldenkende professoren notabene! Maar nog belangrijker, er wordt in de markt nauwelijks minder voor een erfpachtrecht betaald dan voor een appartementsrecht op eigen grond, zouden dan alle consumenten en deskundigen helemaal de weg kwijt zijn? Ooit wel eens iemand horen spreken over de berekening van de herbouwwaarde wanneer hij of zij een huis gaat kopen? Nou dan. Waarom luistert de gemeente niet naar de Stichting Erfpacht Belangen Amsterdam? Het rapport "Bezint Eer Ge Begint" zou lesmateriaal moeten zijn voor iedere werknemer op het Ontwikkelings Bureau Amsterdam. Je, de residuele methode kun je prima toepassen op nieuwbouw, geen probleem. Zo wordt deze ook gehanteerd in de industrie en de economie. Maar dit is als de 'Nachtwacht" waarderen op de waarde van de olieverf, de kwasten en het doek. De rest van de waarde is dan de muur waarop deze hangt want het is tenslotte het Rijksmuseum die het mogelijk heeft gemaakt voor Rembrandt om zo beroemd te worden.	sowieso geen mens het gefinancierd, ik heb al vooruitbetaal tot 2060 maar ga net nog eens een dergelijk bedrag betalen al zou ik graag er vanaf zijn. Ik hoop dat de gemeente Amsterdam niet is vergeten dat erfpacht ooit bedacht is om wonen voor Amsterdammers betaalbaar te maken. Daarna kwam er al snel de mogelijkheid bij om privaatrechtelijk allerlei zaken als bestemming te regelen die nu grotendeels publiekrechtelijk al geregeld zijn. In de jaren negentig zag de heer Van Poelgeest hier plotseling een verdienmodel in en de oudjes in Oud Zuid met een koopwoning moesten het maar ontgelden. Dat was immers het grootkapitaal en inmiddels is het een ordinair verdienmodel geworden. Je vindt het nergens terug in staatjes van de belastingdruk, evenals de parkeergelden maar Amsterdam zou gelijk het slechtste jongetje in de klas zijn bij de Rijksoverheid. Ik ga er zeker ook nog eens werk van maken dat dit soort kosten gewoon worden opgenomen, het betreffen immers gewoon gemeente inkomsten en lasten voor de burger				
Erfpachter (8) Of het eeuwig durende erfpacht wordt of blijft zoals het nu is maakt mij niet zo veel uit. Wat ik wel kwalijk vind van de huidige erfpacht is het bedrag van € 968,10 per half jaar. Het blijkt nu dat de verkoop van onze flats daardoor erg moeizaam is, omdat men het een bezwaar vindt een dusdanig hoge erfpacht te gaan betalen wat begrijpelijk is voor een koopwoning. Het is toch een extra huur er bovenop. Die is in ons geval echt té hoog door de gemeente opgelegd en geeft nu dus problemen voor de verkopende partijen. Dat zou de gemeente zich aan moeten trekken, die is ook gebaat bij doorstroom van woningen.	Dan weet ik waar ik aan toe ben en af kopen vind ik te duur. Het zou heel fijn zijn als de Gemeente Amsterdam SERIEUS naar de aan onze flat opgelegde gelden zou willen kijken en nog eens beoordelen of het alsjeblieft niet wat reëler kan en mag qua prijs. De erfpacht die nu geheven wordt is niet in verhouding met andere locaties. Ik hoop dat U mijn reactie niet meteen ter zijde schuift maar echt ter harte neemt. Ik zit hier namelijk echt heel erg mee in mijn maag. En ik doe geen onredelijk verzoek.	x			
Erfpachter (9) Prima, goede start voor een nieuwe structuur die meer duidelijkheid en zekerheid geeft voor huiseigenaren.	Meer zekerheid en gevoel van afronding.			x	A
Erfpachter (10) Ik vind het een halfslachtige oplossing. Schaft het definitief af, of handhaaf het zoals het nu is, dit is gen oplossing. Ik ben in principe niet tegen erfpacht, maar er moet geen misbruik van gemaakt worden door de gemeente als en soort van eeuwige inkomsten bron. Wij wonen nu ruim 20 jaar op een bovenwoning in Amsterdam en hebben al die jaren betaald voor de grond (een jaarlijks verhoogde canon bijdrage, samen met buren links en onder ons in de VVE). Als alle bedragen opgeteld worden voor ons stukje grond wat vanaf 1928 in erfpacht zit, is de grond al drie dubbel en dwars afbetaald. Dat zou wat mij betreft betekenen dat de gemeente geen recht meer heeft op inkomsten als de erfpacht afgeschaft zou worden. Als hij gehandhaafd wordt noemen we het gen erfpacht meer, maar gewoon huur van de grond en zal er met inachtneming van de reeds betaalde bijdrage van de afgelopen kleine 90 jaar een redelijk bedrag uit moeten rollen, het zou nog beter zijn als dit dan gewoon grond belasting wordt genoemd. Het voorliggende voorstel is gewoon een betalingsregeling, anders kan ik het niet lezen. Bij de drie keuzes zou voor mij vooraf moeten gaan wat de inhoudelijke argumenten zijn om erfpacht te behouden, want op deze wijze veranderd er niets, afkopen houdt ook niet in dat de grond van jou is en je deze door kunt verkopen...	Vaste canon, omdat ik achter het principe sta dat de grond van ons allen is en geen eigendom kan worden, maar dan overigens in heel Nederland. deze vaste canon zou een symbolisch bedrag moeten zijn inachtneming met de leeftijd van e woning en de bedragen die vanaf bouw reeds betaald zijn. Je krijgt immers in het total geen dienst of service geleverd door de gemeente, dus waarom daar meer voor betalen dan de grond waard is (met aftrekking van de in mijn geval afgelopen 90 jaar!!! Dit is geen vernieuwing!!! terug naar een echt voorstel tot verandering en liefst een regelgeving voor het hele land, als dit al niet lukt hoeven we aan Europa al helemaal niet te denken / werken.	x			B+ C
Erfpachter (11) -	-	x			
Erfpachter (12) Eeuwigdurende erfpacht betekent een verarming van de gemeente! Niet doen dus!!!	ken de verschillen niet tussen indexcanon en vaste canon.				C

Het probleem is dat de periodieke betalingen erg hoog zijn, niet dát er erfpacht is. Beter is dus een oplossing te vinden voor hoogte van de pacht en daarmee samenhangende betalingsissues. Afschaffen erfpacht is een eenmalig korte termijn voordeeltje waar generaties lang nadeel voor is.	Doe het niet!				
Erfpachter (13) Neutraal	zekerheid naar toekomst toe, ook na afloop erfpacht periode; woning tevens beter verkoop- en financierbaar. een overgangsregeling zou gepast zijn voor (nieuwbouw)woningen vanaf 2000 en woningen waarvoor vanaf 2000 een afkoopsom betaald is; immers deze hebben wel de volle mep aan gemeente betaald voor de grond, echter mogen dat in 2050 nog een keer doen. M.i. bijzonder krom en kenmerkend voor de "oude", te linkse / rode manier van denken. Zal "links lullen, rechts vullen" maar niet noemen maar daar lijkt het verdacht veel op. Kortom, een overgangsregeling lijkt me zeker gepast en op zijn plaats			x	B
Erfpachter (14) Leidt dit tot extra (hoge) kosten voor de erfpachter? Is men tot op heden beter af met twee maal jaars betalen van de erfpacht? Wat is het voordeel voor de gemeente? (direct geld enz.) het zal toch niet alleen voordelig zijn voor de bewoners?	-				
Erfpachter (15) Wij twijfelen over het kopen van een huis in Amsterdam omdat we niet weten hoe hoog het afkopen van het eeuwigdurende erfpachtrecht gaat kosten. Daarnaast vraag ik me af waarom jullie de grond niet gewoon verkopen zodat de huiseigenaren eigenaar worden van de grond waar hun huis op staat. Kan ik snel te weten komen hoeveel de eeuwigdurende afkoopsom wordt?	Dat geeft zekerheid en rust. Ik geef de meeste voorkeur aan de grond kopen van de gemeente. Zodat ik eigenaar van de grond zou zijn.			x	D E
Erfpachter (16) Beste gemeente, Als geboren en getogen Amsterdamse wil ik laten weten dat ik het niet eens ben met het opgeven van het erfpachtstelsel. De Amsterdamse grond is van ons allemaal en niet van de rijken die een huis kunnen kopen. Amsterdam gooit hiermee een groot sociaal goed weg, wat niet meer teruggedraaid kan worden. We mogen allemaal profiteren van hoe goed het met de stad gaat.	Zie boven: geen erfpachtuitgifte! Zie boven: de Amsterdamse grond is van ons allemaal en moet je niet weggeven voor eeuwig.				C
Erfpachter (17) Artikel 7 (lid 4 en verder) regelt de manier waarop een geïndexeerde canon wordt aangepast. Dit behoeft aanpassing. Het betreft hier immers een eeuwigdurend recht; wat hier staat geldt en kan niet worden gecorrigeerd. Een aantal jaar geleden is een erfpachtuitgifte uit 1741 nog in procedure bij de Hoge Raad geweest. Over zo een langere periode worden zaken die op een termijn van 50 jaar onwaarschijnlijk zijn, niet ondenkbaar. Ik leg dit uit met twee scenario's 1. Een Echternacher prijsontwikkeling. Onrust op wereldmarkten en het tijdelijk minder goed functioneren van een centrale bank leidt tot een ontwikkeling van de consumentenprijsindex volgens het schema jaar 1: 100, jaar 2: 98, jaar 3: 104, jaar 4: 102, jaar 5: 108 Stel de canon in jaar 2 is € 1000. Wat gebeurt er volgens artikel 7: Jaar 3 € 1000 (bij deflatie gelijk) Jaar 4: € 1061 (1000*104/98) Jaar 5: € 1061 (bij deflatie gelijk) Jaar 6: € 1134 (1061*108/102) Het resultaat is een beduidend hoger canon, dan bij 1: 100, jaar 2: 102, jaar 3: 104, jaar 4: 106, jaar 5: 108 (canon in jaar 6 is dan € 1080) 2. Een periode waarbij gedurende 1 jaar door extreme schaarste uitzonderlijke hoge prijzen zijn (in het licht					K 3.1 1.3 K 3.1 1.5 .

van de eeuwigheid dienen de algemene bepalingen hier rekening mee te houden). Jaar 1: 100; jaar 2: 200; jaar 3: 104; jaar 4: 106; jaar 5 108 Dit leidt bij canon van € 1000 in jaar 2 tot het volgende beeld Jaar 3 € 2000 (€ 1000*200/100) Jaar 4: € 2000 (bij deflatie gelijk) Jaar 5: € 2038 (€ 2000*106/104) Jaar 6: € 2077 (€ 2038*108/106) Oplossing: Aanpassing lid 5 In plaats van "Als een lagere canon volgt uit de berekeningen dan die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd." Een alternatieve tekst kan zijn "De canon die volgt uit de berekening zal nooit lager zijn dan de in artikel 7 lid 2 bepaalde canon." Hierdoor wordt zeker gesteld dat de gemeente de oorspronkelijke overeengekomen canon gecompenseerd voor inflatie ontvangt. De gemeente is beschermd tegen het risico van deflatie ten opzichte van de oorspronkelijke canon. Voorts kent de canon (zoals ik heb begrepen) een bepaalde risicovergoeding. Aanvullend is het hierbij ook noodzakelijk om een bepaling op te nemen die voorkomt dat een hogere canon dan uit de formule uit lid 4 uitgangspunt wordt voor de berekening. "Indien bij toepassing van lid 5 een hogere canon wordt bepaald dan uit de berekening van de aanpassingsfactor (uit lid 4) , dan zal de canon die uit lid 4 volgt worden toegepast in de berekening van de canon in het volgende jaar." (schaduwcanon).						
Erfpachter (18) Mijn vrees is dat het nieuwe stelsel veel te duur en ondoorzichtig gaat worden indien de nadruk blijft liggen op geïndexeerde canon. Vaste canon of (betaalbare!) afkoop zijn wel transparant en zorgen voor geleidelijke afbouw op lange termijn.	Goedkoper en veel transparanter op langere termijn in vergelijking met index. Afkoopsom kan ik waarschijnlijk niet betalen en zou de goedkoopste optie zijn natuurlijk. Er is geen serieus overleg geweest met (representanten van) erfpachters. Erfpacht moet afgebouwd worden omdat het teveel geld kost om te onderhouden. Inkomstenderving halen jullie maar uit toeristenbelasting en de OZB.	x			G H
Erfpachter (19) Geen mening	Kan ik nog geen soep van koken. LS Bij elke nieuwe regeling van de Gemeente is natuurlijk de vraag van degeen die moet betalen: Blijven voor mij de kosten gelijk? De ervaring is dat dit meestal niet het geval is (de kosten gaan omhoog) en soms bekruipt zelfs de vraag voor welk probleem er eigenlijk een nieuwe regeling is gemaakt. Zo ook hier: al decennia betaal ik netjes de erfpacht. Ik heb als burger hierbij nooit enig probleem ervaren. Dus: waarom moet er nu een nieuwe regeling komen??? De regeling die ik nu hier lees is dermate ingewikkeld, omgeven door nog zoveel open einden (zoals de buurtstraatquote - weer zo'n lekker nieuw begrip), dat er voor een eenvoudige bewoner/eigenaar zoals ik, op geen enkele manier uit valt af te leiden wat eea nu uiteindelijk betekent voor mijn kosten. Kortom: ik heb geen idee welk probleem er voor mij (of voor welke burger dan ook) wordt opgelost en ook niet wat het mij gaat kosten. Ook vind ik nergens een uitspraak van de Gemeenteraad over bijvoorbeeld budgettaire neutraliteit van de nieuwe regeling. Ik vrees dus dat er een nieuwe extra bron van inkomsten wordt gecreëerd. Kunt u die vrees wegnemen door te garanderen dat de erfpachtlasten niet omhoog zullen gaan?				B en C
Erfpachter (20) Mijn erfpacht heeft een jaarlijks canon van 80 euro tot het jaar 2036. De komende 20 jaar, teneinde van het afbetalen van mijn woning, is dit het bedrag wat ik beoogd en berekend heb als woonlast. Nu de gemeente	Je wilt als particulier zo min mogelijk geconfronteerd worden met onzekerheden. De gemeente heeft jarenlang vrij spel gehad om de bepalingen vast te stellen. Nu de hypotheekrente aftrek			x	B

mij zal confronteren met een nieuw canon, wat op grond van de dagwaarde van woning berekend wordt, zal dat niet in verhouding staan met de financiële verplichting die ik ben aangegaan bij aankoop. Ik heb mijn woning in de top van de markt gekocht met een maximale hypotheek, omdat de gemeente geen faciliteiten bood voor betaalbare starterswoningen. Ik ben van mening dat diverse mensen, die aan dit profiel voldoen, in de financiële problemen zullen komen.	versoberd wordt kunnen huishoudens, die niet wensen te verhuizen, onnodig geconfronteerd worden met hoge lasten. De gemeente heeft vrij spel in het vaststellen van de waarde van de afkoopsom, terwijl mensen met een hypotheek deze kosten bij de aankoop op geen enkele wijze hebben incalculeren. De transactiewaarde is daarom het enige referentiekader wat dient aangehouden te worden voor de vaststelling van de afkoopsom. Het heden biedt immers geen garantie voor de toekomst.				
Erfpachter (21) Het opnieuw vaststellen van de grondprijs vind ik onredelijk. Zeker gezien het feit dat de canon voor 50 jaar afgekocht kan zijn, waarbij de gemeente op [redacted] eigen website stelt dat het afkoopbedrag haast gelijk staat aan de grondwaarde.	- De inhoudelijke communicatie is mager. Er wordt bij de berekening weinig rekening gehouden met huidige erfpachters. De grondwaardeberekening voldoet niet, zeker als er direct al wordt gesproken om een kortingpercentage toe te passen. Er wordt ook bij de afkoop geen rekening gehouden met het reeds betaalde bedrag gedurende het tijdvak, maar er wordt uitgegaan van een nieuwe overeenkomst. Dit alles in het voordeel van de gemeente, ten koste van de eigenaar.	x			B + F
Erfpachter (22) Ik heb ernstige bezwaren tegen het feit dat eerst bezwaar kan worden gemaakt tegen nieuwe uitgiften. Dit omdat als dit is ingevoerd er amper argumentatie meer kan zijn, waarnaar geluisterd wordt, om de invoering qua systeem te wijzigen voor reeds bestaande erfpachthouders.	- Ik heb ernstige bezwaren tegen het feit dat eerst bezwaar kan worden gemaakt tegen nieuwe uitgiften. Dit omdat als dit is ingevoerd er amper argumentatie meer kan zijn, waarnaar geluisterd wordt, om de invoering qua systeem te wijzigen voor reeds bestaande erfpachthouders. En waarom zou dat dan ook niet nu kunnen??				J
Onbekend (23) Ik onderschrijf het doel van de operatie en op hoofdlijnen ook de wijze waarop de gemeente dit wil doen. Wel vrees ik dat de gemeente in de huidige opzet de toekomstige waardeontwikkeling van de grond onderschat. Dat resulteert in cadeaus voor erfpachters op kosten van andere Amsterdammers.	Ik zou twijfelen tussen de indexcanon en de afkoopsom. Een keuze zou een precieze langjarige berekening van beide varianten vergen met een aantal gevoeligheidsanalyses. De afkoopsom is interessant omdat je dan minimaal gedoe hebt, profiteert van de momenteel lage hypotheekrentes en relatief veel profiteert van de fiscale belastingaftek (die op termijn minder wordt en wellicht geheel verdwijnt). De indexcanon is interessant omdat deze [in het huidige voorstel althans] is gebaseerd op de feitelijke inflatie (CPI), die de komende jaren waarschijnlijk vele malen lager zal liggen dan de stijging van de huizenprijzen in Amsterdam. De varianten afkoopsom en vaste canon zijn lastig omdat deze vereisen dat de gemeente bij het aangaan van een nieuwe erfpachtrelatie een inschatting maakt van de toekomstige waardestijging van de grond. In het voorstel lijkt de gemeente voor die toekomstige waardestijging uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank: 2% per jaar. In mijn ogen is dat (veel) te laag. De Amsterdamse huizenmarkt kent immers een structurele schaarste (namelijk aan centraal gelegen grond), die in een economiebreed inflatiegetal niet tot uiting komt. Terugkijkend in de tijd kun je volgens mij constateren dat de grondwaarde in Amsterdam ook met meer dan 2% per jaar is gestegen. Deze te lage inschatting van de toekomstige waardeontwikkeling resulteert in een cadeautje aan erfpachters. Dit cadeau is niet gratis, maar gaat ten koste van Amsterdammers die niet erfpachter zijn. Dat kan niet de bedoeling zijn van deze hervorming.			x	A F .
Erfpachter (24) lijkt mij een zorgvuldige aanpak	Is al voor meerdere jaren afgekocht			x	A

Erfpachter (25) Graag reageer ik op de vraagstelling in de enquete. Die vraagstelling is helaas zinloos omdat niemand het bedrag weet. Ieder is blij met eeuwigdurende erfpacht. Uw vraag gaat over de wijze van financieren. Als jd niet weet om welk bedrag het gaat dan is de vraag rationeel gezien niet te beantwoorden. Daarmee zullen de uitkomsten ook onbruikbaar zijn.	-				A B
Niet direct met erfpacht te maken (26) Als het gaat om de opwinding te voorkomen die optreedt bij het aflopen van 50-jarige periode, dan lijkt het mij een goed instrument.	De Indexcanon lijkt mij het beste instrument om de actuele inflatie te verwerken Ik vind het merkwaardig en onacceptabel dat de stijging van de grondwaarde uit de index is verdwenen.		x		A
Erfpachter (27) Ik deel de visie van SEBA en het rapport dat in [5.1.2e] opdracht is gemaakt.	Ervan uitgaande dat het advies in het rapport Bezint eer gij begint wordt opgevolgd. De gemeente hanteert een beleid dat is gebaseerd op een monopolie. Zij gebruikt grond als een van de posten om [5.1.2e] begroting sluitend te krijgen. De erfpachtwaarde is tov 2000 bijna verdrievoudigd en wordt dus onbetaalbaar. Tegelijkertijd is de gemeente niet in controle van [5.1.2e] financieen en roept zij dat agenten/leraren etc Amsterdam niet meer kunnen betalen. Als grootgrondbezitter past u een verantwoord beleid en niet een beleid dat woningbezit als melkkoe gebruikt.			x	B .
Erfpachter (28) -	Omdat ik al langer aan het overwegen om het volledig af te kopen. Dan is dit een geschikt moment. Graag zou ik het dit jaar (2016) nog in orde maken. Wat gebeurt er met de eerste die hun canon al hadden afgekocht voor 30 jaar, ongeveer 10 jaar geleden? Als zij daarmee erfpacht-af zijn, dan zou er ook een regeling moeten komen voor erfpachters die, als eerste bewoner, al jaarlijks hun canon hebben betaald, als zijnde een deel van het totaal te hebben afgelost en nog maar een rest-bedrag moeten betalen van een totale afkoopsom.bijvoorbeeld: Als je al eerste bewoner direct je erfpacht hebt afgekocht voor 30 jaar - dit zou ongeveer tot het jaar 2035 moeten zijn, en je bent daarmee erfpacht-af. Dan zou de eerste bewoner die al meer dan 10 jaar een jaarlijkse canon betaalt, nog maar voor 20 jaar een afkoopsom moeten betalen.			x	B
Makelaar (29) Vooralsnog lijkt het redelijk echter alles staat en/of valt met de prijzen die de gemeente denkt te moeten gaan rekenen.	gelijktrekking van registergoederen gelegen op eigen grond. Alles staat en/of valt met de prijzen die de gemeente denkt te moeten gaan rekenen.			x	A F
Erfpachter (30) -	-	x			
Onbekend (31) Geachte politici, Vragen stel ik niet. Mijn wantrouwen in de politiek en de politici is in de afgelopen jaren zo enorm gegroeid, dat ik op antwoorden zo die al gegeven worden niet zal kunnen vertrouwen. Bijna alles wat van de overheden naar mij toekomt vertrouwen ik niet of keur ik af. U bent op de hoogte van het reilen en zeilen van het ministerie van liegen en bedriegen? Alleen daarom al en het voortdurend ontzien van de elite via doofpotten (de grootste is die voor alles wat te maken heeft heeft met Demmink), het schikken met criminelen, het niet vervolgen van de bestuurders van de bedrijven die de mensen via woekerpolissen voor honderden miljoenen belazerd hebben (wordt afgedaan met een boete voor "hun" bedrijven), het meedoen van politici met lobbyen ten bate van het eigenbelang (niet het belang van de kiezers) of doen Amsterdamse politici dat nooit?, het schimmige gedoe rond het zogenaamde koningshuis (zorg er als stad eerst maar eens voor dat de familie het paleis op de Dam aan Amsterdam					H.

"teruggeeft" - is zogenaamd geschonken, zonder dat de Amsterdammers gevraagd is of zij voor of tegen waren - wie betaalt het onderhoud?), de idiote politieke correctheid inhoudende dat een groot deel van de politici niet in staat is tot normaal waarnemen, denken en functioneren, de corruptie bij de rechtbanken (ooit van Baybasin gehoord?), het voortdurend draaien en liegen van mensen die politieke verantwoordelijkheid dragen (met hun leugens kan je bibliotheken vullen, met het vertellen van de waarheid door politici krijg je hoogstens een enkel boekje vol). ... alleen daarom al en nog veel meer (ik begin maar niet te vertellen wat ik aan Amsterdams wanbeleid heb zien langs komen) heb ik geen enkele fiducie in wat u op het gebied van de erfpacht gaat presteren, De overheid heeft de woningmarkt verziekt en als een op winst beluste ondernemer de grondprijs zo ver om omhoog gejaagd dat vele gewone mensen niet meer tegen redelijke prijzen huren of kopen kunnen. Een eerlijke prijs voor erfpacht? Ik zie God nog eerder van zijn troon vallen. M.v.g. *naam* PS Voor mij is de overheid haatzaaier nummer één geworden.					
Onbekend (32) Ik was blij dat er verandering komt in de erfpacht, maar het idee van een eeuwigdurende erfpacht lijkt me een typisch politiek compromis. Waarom de grond niet gewoon verkopen? Simpeler, en ik weet dat er bij mij in de buurt al heel veel huizen op eigen grond staan. Voor mij is echter maar één ding belangrijk: hoe hoog wordt die erfpacht in het nieuwe systeem vergeleken bij het huidige?	-				B E
Huizenkoper (33)	De afkoopsom is eenmalig. Verhoogt de kosten per maand zonder index dus vaste lasten. Als het bedrag mee leenbaar is betaal je wel steeds rente over het geleende bedrag maar over 30 jaar uitgesmeerd is dat overzichtelijk. En het is aantrekkelijk bij verkoop want het blijft een bedrag dat los vd waarde van het huis overdraagbaar is. Een nadeel zou kunnen zijn dat de concurrentie met huizen zonder afkoopsom nadelig uitvalt voor het huis met afkoopsom en dat men daardoor de waarde van de afkoopsom gaat onderhandelen. Daardoor kan de eerste koper met afkoopsom verlies lijden en teveel betalen.			x	
Erfpachter (34) Het idee om helderheid te verschaffen is prima. Het is niet duidelijk waarom nu. Het hangt allemaal af van de hieruit volgende bedragen + korting.	Huidig inkomen + aftrek erfpacht vs toekomstig inkomen (lager) + inflatie (hoger). Ik zou graag willen weten wat het verschil is met de huidige berekeningen. Is vaste canon later ook aftrekbaar?	X			A B
Erfpachter (35) Ik vind het nogal zot dat je als huizenbezitter in Amsterdam de grond ahw moet huren en daarvoor moet betalen zolang op dat stuk grond jouw huis staat (of het nu je huidige woning is of een nieuwbouwexemplaar). De gemeente lijkt wel rupsje nooit genoeg om tientallen, nee honderden jaren geld te vangen van de woningeigenaren. Ik heb dus principiële bezwaren tegen de hele constructie. Als ik de rest van mijn leven in mijn appartement van 135m2 blijf wonen, is op mijn 75e mijn hypotheek 100% afgelost, de woning van mij, en krijg ik op mijn 81e de nieuwe erfpachtregeling voor de kiezen. Of doorgaan met weer voor 50 jaar begrijp ik (met mogelijkheid het canonbedrag door deskundigen vast te laten stellen, waaronder 1 van de 3 door mijzelf aangewezen) of kiezen voor eeuwigdurende erfpacht met een bedrag dat bepaald is vanuit het gemeentelijk grondprijzenbeleid. Als ik 81 jaar haal, dan heb ik echt geen bakken met geld om de erfpacht in één keer voor 50 jaar of eeuwigdurend af te kopen, noch kan ik rekenen op een bank die mij hiervoor een hypotheek zou willen verstrekken. Het levert dus helaas stress op en hoogstwaarschijnlijk met de onzekere toekomstperspectieven van de pensioenen, ook geldproblemen. Zit ik natuurlijk niet op te wachten.	Dan weet je beter waar je aan toe bent, dan dat je bent overgeleverd aan de nukken van de economische ontwikkelingen en de fluctuaties in de inflatiepercentages. Ik vind het basisdocument heel moeilijk te begrijpen. Ben hoog opgeleid, zelf ambtenaar en echt wel het nodige gewend op dit gebied. Als je een dergelijke ingrijpende nieuwe regeling bedenkt, dan moet je de implicaties van alle varianten ook kunnen uitleggen aan mensen met een minimum aan opleiding. Dat is niet gelukt. Zaak is dat ik tijdig informatie krijg over de volgende inspraakronde (komend najaar?) voor degenen die al in een huis wonen waarvoor de erfpacht eerder is afgekocht (voor 50 jaar in mijn geval). En dan liefst dus begrijpelijker uitgelegd.	x			B H

Erfpachter (36) Slecht, erfpacht moet gewoon helemaal worden afgeschaft!	Omdat het systeem niet meer van deze tijd is. Amsterdam loopt achter! Gewoon afschaffen, zonder afkoopsommen e.d. Gemeente heeft al genoeg verdiend aan dit middeleeuwse systeem!			x	H.
Koper (37) Jammer dat er nog steeds niets bekend is over de prijzen van de eeuwig durende erfpacht. Zeker vanwege het feit dat er een koppeling gaat komen tussen WOZ en grondwaarde.	Geen verhogingen meer en geen verdere verplichtingen. Vervelend dat er op dit moment niets bekend is om eventuele hypotheek financieringen te kunnen begroten op het moment van aankoop. Tevens zou het fijn zijn als de prijs niet al te veel gaat afwijken van nu. Ook met de rente die de gemeente nu kan krijgen op het ingebrachte vermogen van de vooruitbetaalde erfpacht.			x	B
Erfpachter (38)	Op dit moment kies ik voor een indexcanon omdat ik al wat ouder ben, dit jaar wordt ik 65, en het me nog onduidelijk is welk bedrag van mij gevraagd zou worden als ik een vaste canon of een afkoopsom zou moeten betalen. Een vaste canon van 10 of 25 jaar heeft ook mijn belangstelling als ik dat kan betalen. Wilt u alstublieft de mogelijkheid van een vaste canon van 10 of 25 jaar wel instellen, in het nieuwe stelsel. Het lijkt mij belangrijk dat de huiseigenaren zoveel mogelijk eigen keuzes hebben hierin.		x		
Erfpachter (39) Ik ben het niet eens met de wijze waarop de gemeente dit wil uitvoeren. Het systeem is ondoorzichtig met name wegens het feit dat het voor mij geheel onduidelijk is wat de grondslag is voor de waardebepaling. De gemeente zal er alles aan doen om de beginwaarde zo hoog mogelijk te laten zijn, terwijl feitelijk de grond voor een eigenaar helemaal niets waard is omdat door middel van natrekking de gemeente eigenaar is van de opstal. Het hele erfpachtsysteem is gedateerd en wordt dan ook oneigenlijk gebruikt door de gemeente. De grondprijzen zijn kunstmatig berekend en hebben feitelijk weinig reële waarde. De waarde bepaling van de grond is uiterst conjunctuur gevoelig en het heeft geen enkele pas om eigenaren een prijs te laten betalen voor grond die feitelijk niets tot weinig waard is. Daarnaast is het nog maar de vraag wat de waarde van de grond in de toekomst zal blijken te zijn, terwijl deze wel van tevoren is vastgelegd. Er moeten dan ook garanties komen en locks worden gezet op bepaalde maximum tarieven van de grond. Ook zal de canon naar beneden moeten gaan indien de grondprijs lager is in de toekomst. Het eenzijdig opleggen van hoge grondprijzen met dito canon heeft dan ook geen enkele pas. Het indexeren is al helemaal uit den boze omdat het niet duidelijk is wat de kosten in de toekomst zullen zijn. Dit kan in een erg geval betekenen dat de kosten zich in 10 jaar tijd kunnen verdubbelen. Op deze manier zal de gemeente zichzelf uit de markt gaan prijzen en is Amsterdam feitelijk niet meer interessant. Daarnaast wordt het verschil tussen de sociale sector en de private sector alleen maar groter. Je wordt als eigenaar gestraft met een hoge canon, terwijl het juist ook voor Amsterdam van belang is dat eigenaren het interessant blijven vinden om een woning te kopen in Amsterdam zodat er een gezonde buurt kan blijven bestaan. Over dit systeem is dan ook weinig nagedacht en heeft tot doel de gemeente Amsterdam snel te voorzien van een som geld maar heeft niet tot doel om bij te dragen aan de leefbaarheid van de stad.	Dit heeft alleen zin als ook wordt uitgegaan van een reële grondprijs. Als blijkt dat dit niet het geval is dan wordt de koper eigenlijk gewoon bedonderd door de gemeente. De canon prijs moet ook worden bijgesteld in de komende jaren als de grondprijs naar beneden gaat. Daarnaast mag het nooit zo zijn dat de er geen enkele lock zit op de stagnatie van de grondprijs en de daaraan gekoppelde canon. Uit het verleden is gebleken dat het onroerend goed een grote luchtbel is waar de burger uiteindelijk de prijs voor betaald. Waarom is er geen prijsstelling naar beneden mogelijk en waarop zitten er geen locks op t.a.v. maximum tarieven voor de canon? Is de canon nog wel in relatie tot de waarde van de woning/ Het mag niet zo zijn dat het mogelijk is dat een canon in 10 jaar tijd zou verdubbelen. Dit is niet houdbaar omdat de inkomens niet mee bewegen met de kosten van wonen. Hierdoor wordt weer een onnatuurlijke markt gecreëerd door de gemeente die niet is gebaseerd op vraag en aanbod in een vrije markt. De gemeente probeert te sturen op inkomsten die zij vervolgens op een onverantwoorde manier uitgeeft maar veroorzaakt alleen maar nog meer ongelijkheid in de sociale sector versus de vrije sector. Daarnaast zijn er veel andere manieren om aan inkomsten te komen voor de gemeente. Voor beleggers zal het op deze wijze nog oninteressanter zijn om in Amsterdam te investeren.			x	F H
Erfpachter (40) De informatie is duidelijk. Het enige wat ik niet kan vinden, is of reageren bij deze eerste noodzakelijk is om ook in de tweede ronde nog te mogen reageren. Voor de zekerheid daarom bij deze mijn inspraakreactie. Overigens had ik deze informatie graag aan het begin van de inspraakperiode als huiseigenaar toegestuurd gekregen. De presentaties lenen zich prima voor print.	Dit is een korte termijn keus en persoonlijk. Mijn woonduur in de huidige woning zal hoogst waarschijnlijk geen 28 jaar zijn. Tot die tijd lijkt keus voor indexcanon het goedkoopst. Ik ben heel benieuwd naar de overgangsregeling. En u begrijpt dat ik ervoor zal pleiten deze naadloos aan te laten sluiten op de huidige kosten en dat zo lang mogelijk zo te houden.		x		B
Erfpachter (41) niet eens met toerekening deel waardestijging WOZ aan grondwaardebepaling in nwe stelsel.	verondersteld voordeel; waardestijging huis op de markt; goede investering bij huidige rentestand sparen en rendement beleggen			x	B

	pertinent oneens met het deel van de WOZ-waarde dat wordt toegerekend aan de grondwaarde!!!!				
Erfpachter (42) Duidelijk	- Hierdoor wordt het huis beter verkoopbaar - Hypotheekrente staat erg laag Rekenmodel of rekenwijzer voor het omzetten van bestaande contracten zou straks handig zijn.			x	A B
Erfpachter (43) Ik ken de details nog niet, dus geen mening. Wel vragen.	Belasting technisch. Ik heb een hypotheek vrije woning en in principe hoef ik dan geen huurwaardeforfait bij mijn inkomen op te tellen. Erfpacht wordt echter behandeld als hypotheekrente aftrek en daardoor vervalt dit voordeel. Ik woon in het appartementencomplex Gouden Leeuw in Asd.Z.O. Vanwege een politiek compromis is er grote ongelijkheid in het erfpacht canon voor bewoners van overigens identieke woningen. Ik betaal ruim Euro 1060 pj en een buurman in een identiek appartement betaalt 429 Euro pj Hoe gaat deze ongelijkheid opgeheven worden?			x	B
Erfpachter (44) L.S., Hierbij mijn commentaar op de voorstellen voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Opmerkingen vooraf Positief vind ik dat het gemeentebestuur nu de overstap maakt naar eeuwigdurende erfpacht. Hiermee wordt impliciet erkend dat het systeem waarbij iedere 50 jaar de canon opnieuw werd vastgesteld op basis van de alsdan geldende marktwaarde, niet door de beugel kan. Immers, bij voortdurende erfpacht ontbreekt de grondslag voor een dergelijke waardering van het resterende bloot eigendomsrecht van de gemeente (anders dan de eenzijdig als publiekrechtelijke regeling vormgegeven Algemene Bepalingen, waar de erfpachter in zijn privaatrechtelijke verhouding met de gemeente geen weerwoord op heeft). Zie hiervoor het rapport van de Marktwaardecommissie van 6 januari 2016. Maar het oude systeem trekt ook alle verhoudingen in de Amsterdamse woningmarkt scheef als het zo doorgaat. Het gevolg van deze keuze is dat de grondwaarde anno nu voor eeuwig wordt bevroren. Voor nieuwe uitgiften is dat begrijpelijk, want dat is ook de prijs waarvoor de grond is aangekocht. Hiermee komt de erfpachter in een vergelijkbare positie als de koper van volle eigendom. Het ideaal van erfpacht dat de meerwaarde van de grond toevalt aan de gemeenschap wordt hiermee ook losgelaten. Hierover kan men verschillend denken. In theorie is erfpacht die meegroeit met de markt een loffelijk principe, maar het is onvermijdelijk te erkennen dat dit ideaal op zijn eigen beperkingen is stukgelopen. Veel te veel Amsterdammers die gebruik maken van Amsterdamse grond weten zich aan dit ideaal te onttrekken, zodat het alleen nog wordt toegepast op een specifieke groep: de erfpachters die de pech hebben een einde tijdvak mee te maken. Veel andere erfpachters zijn al ver voor dat tijdstip vertrokken en hadden de (grond)winst in eigen zak gestoken. Tot enkele jaren voor einde tijdvak is het gegeven dat de grond eigenlijk geen deel uitmaakt van de koop van een woning in Amsterdam nauwelijks in de prijs te merken. Ook de bewoners van eigen grond, die evenzeer profiteren van de bloei van de stad, merken natuurlijk niets van een afdracht van de waardestijgingen van hun onroerend goed. En alle huurders merken alleen indirect iets van de waardestijgingen van onroerend goed in de stad door een opwaartse druk op de huurprijzen, die dan weer in de zakken van de verhuurders terechtkomen en niet bij de gemeenschap.	Hoewel ik niet van plan ben gebruik te maken van een nieuwe uitgifte, zou ik kiezen voor een vaste canon. Na 28 jaar is die volgens de gemeente voordeliger dan een indexcanon. Ja, dit is wel misleidend, want dat is alleen het geval als je met de in de huidige economie onhaalbaar hoge inflatie van 2% rekent. Reëler is het 40 jaar aan te houden. Maar daarna hebben we nog een eeuwigheid te gaan. Ik zelf niet, maar mijn erfgenamen en hun nakomelingen wel. Ervan uitgaande dat men niet voorziet een huis in Amsterdam op korte of middellange termijn weer te verkopen. Daarnaast is een jaarlijkse canon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. *(Zie ook de volledige reactie in eerste kolom)*	x			A B K 3.1 1.2 3.1 1.3 3.1 1.4 3.1 1.5 3.1 1.7 3.1 1.9 3.1 1.1 0 3.1 1.1 1 3.1 1.1 7

De mislukking van het 'erfpachtideaal': 'waardestijging aan de gemeenschap' had misschien voorkomen kunnen worden als vanaf het begin een totaal ander systeem was ingevoerd. Dan zou, zoals de Marktwaardecommissie aantoonde, niet een voortdurend, maar tijdelijk erfpachtrecht gevestigd moeten zijn. Bij voortdurend erfpachtrecht past niet een afrekening van de waarde van het bloot eigendom zoals nu. En dan zou in de Algemene bepalingen het moment van vervreemding van het onroerend goed gebruikt moeten worden als een afrekenmoment. Dit in plaats van hetzij de willekeurige 50 jaar of nooit meer. Als de koper (verkoper) van onroerend zaken zich bewust is dat de grond apart moet worden 'afgerekend' met de gemeente tegen de dan geldende marktwaarde (of liever: een nader te bepalen deel ervan), voorkom je de anomalie dat alleen de erfpachters die blijven zitten de prijs betalen. Op het moment van verkoop is ook geld beschikbaar is om de grondprijs te voldoen. Dat is meestal niet het geval (meestal niet) op een willekeurig moment in de tijd als anno nu (2016 of 2017) of einde tijdvak.

Ten slotte worden in dit alternatieve systeem trouwe Amsterdammers beloond, doordat zij jaarlijks niet meer dan een symbolisch bedrag betalen voor hun erfpachtrecht. Dat kan laag zijn, omdat het Grondbedrijf de meeste inkomsten haalt uit toekomstige transacties met hogere grondwaarden. Dit is een radicaal ander systeem.

De thans voorgestelde omslag naar eeuwigdurend is eveneens radicaal, omdat plotseling alle toekomstige waardestijging (de gemeente kijkt in rapport Rebel wel meer dan 100 jaar vooruit) aan de erfpachters wordt overgedragen. En dubbelhartig, omdat voor een grote groep die de overstap naar 'eeuwigdurend' niet kan maken de canon eeuwig (met periodieke bijstelling iedere 50 jaar) als een steeds zwaardere 'grondbelasting' blijft drukken.

Waarschijnlijk is om goede redenen afgezien van een dergelijk systeem, maar dan zou de gemeente nu consequent moeten zijn. Het is niet logisch om een willekeurige cesuur te introduceren omstreeks 2016, waarna bij nieuwbouw alleen nog wordt gerekend wordt met de werkelijke kosten van de grond op het moment van uitgifte.

Terwijl voor bestaand onroerend goed de werkelijke (historische) kosten van de grond geen rol spelen. Voor dat overgrote deel van het woningbestand wordt volgens plannen voor eeuwigdurende erfpacht de grondwaarde op kunstmatige wijze geactualiseerd anno 2016 of (bij keuze voor voortzetting van het oude systeem) elke 50 jaar na einde tijdvak. Het is dan logischer om voor alle erfpachtgrond aan te sluiten bij de historische kostprijs die ook in de balans van de gemeente staat. Uiteraard moeten dan de guldens van anno dazumal worden omgerekend naar euro's van nu met gelijke koopkracht.

Ik besef dat ik hier de grens overgegaan ben naar een volgende fase in de inspraak (Overstapregeling), maar dit is nodig om de redeneerlijn af te maken. Bovenstaande oplossingsrichtingen zijn alle logischer, rechtvaardiger en beter uitvoerbaar dan de huidige voorstellen.

Uniforme Algemene bepalingen

Voordeel is ook dat de nu voorliggende Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ook (met de nodige aanpassingen) geschikt gemaakt kunnen worden voor Voortdurende erfpacht. Mits het systeem, analoog aan de eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw, consequent wordt toegepast: grondprijs is historische uitgifteprijs. Nu is het toch gek dat er tot in lengte van jaren nog verschillende Algemene bepalingen naast elkaar zullen blijven bestaan voor voortdurende en voor eeuwigdurende erfpacht.

Hieronder bespreek ik de concept-Algemene bepalingen. Over het concept-Uitgifte beleid heb ik geen opmerkingen. Aan het einde geef ik nog antwoord op de twee gestelde kwesties over de verplichtendheid van afkoop bij nieuwe uitgifte en over de wenselijkheid van een vaste canon.

Algemene Bepalingen

Mijn algemene kritiek is dat met deze concept-bepalingen het tweezijdig karakter van de privaatrechtelijke erfpachtverhouding onvoldoende (om niet te zeggen in het geheel niet) tot uiting komt. De positie van

erfpachter behoeft bescherming. Net als het huurrecht de positie van de huurder als zwakke partij erkent, zou deze regeling (Algemene bepalingen) ook moeten uitstralen dat de erfpachter bescherming behoeft. Er komt bij erfpacht nog iets bijzonders bij wat in het voorbeeld van het huurrecht ontbreekt: de gemeente (de erfpachtuitgever) is monopolist en de gemeente bekleedt naast deze privaatrechtelijke positie ook een publiekrechtelijke macht die voortdurend met het zijn van erfverpachter interfereert (bijvoorbeeld bij het vaststellen van bestemmingsplannen).
Allereerst mis ik in deze Algemene bepalingen een bescherming van de erfpachter ten aanzien van een belangrijke variabele, namelijk het bepalen van het canonpercentage. Dit wordt nu krachtens artikel 2 sub f en artikel 7 lid 2 eenzijdig (periodiek) door de gemeente vastgesteld. Uit de stukken weten we dat de gemeente hierbij drie componenten hanteert: de inflatie, de reële rente en een risicofactor. Uit de stukken is ook duidelijk dat alle drie elementen voor discussie vatbaar zijn. Tijdens de inspraakgelegenheid op 10 februari heeft de UvA-professor aangetoond dat de gemeente in alle drie de componenten geneigd is te kiezen voor de hoogste variant, tegen het belang van de erfpachter in. Daarom is het niet meer dan redelijk in de Algemene bepalingen de parameters voor het canonpercentage vast te leggen, meer in overeenstemming met het belang van de erfpachter. Daar is alle aanleiding voor, omdat de erfpachter toch al in het nadeel is (ten opzichte van andere bewoners van Amsterdam, die niets bijdragen aan de voorzieningen die de grondwaarde van de stad opstuwen).
Mijn voorstel is dat in artikel 5 wordt vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend, namelijk: rente van gemeenteleningen 20 jaar vast + werkelijk gebleken (vastgesteld gemiddeld) debiteurenrisico over de afgelopen 20 jaar (zeg maar 0) en iets van perceptiekosten voor de inning van canon (idem als percentage in de afgelopen 20 jaar, maar exclusief de kosten van het beleidsapparaat). Over de inflatie wordt dan gezwegen, want die komt al terug in artikel 7.
Inflatiecorrectie @@ 5.1.2e /Michiel
Met artikel 7, dat de indexering van de canon aan de actuele inflatie regelt, is iets vreemds aan de hand.
Is met de (onzekere) effecten van inflatie al rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage? Dit staat niet in de algemene bepalingen, maar in het inspraakdocument bovenaan bladzijde 14. Inflatie moet daar worden weggehaald als factor! De inflatie als (onzekere) factor kan hoogstens een rol spelen bij invoering van een vaste canon. Het gemeentebestuur heeft hiervoor echter (nog) niet gekozen. Als wel de mogelijkheid van vaste canon wordt geïntroduceerd, zou eveneens de werkelijk geconstateerde inflatie over de afgelopen 20 jaar als maatstaf vastgelegd kunnen worden. Bij de geïndexeerde canon niet twee keer inflatie berekenen!
De Algemene bepalingen zijn dus eenzijdig vanuit het gezichtspunt van een van de partijen, de gemeente, opgesteld. Tekenend is in dat verband artikel 7, lid 5. In geval van deflatie wordt de canon niet aangepast! Waarom niet? Als geldontwaarding opeens de kop opsteekt en zelfs jaren aanhoudt, dan komen de erfpachters in problemen door deze eenzijdige regel. Weg ermee!
Conclusie:
- Leg de parameters van het canonpercentage vast, en alleen reële, controleerbare kosten;
- Inflatie apart indexeren en dan niet ook in het canonpercentage verwerken;
- Bij indexering ook deflatie doorberekenen in de canon.

De uitzondering op de eeuwigheid: artikel 20
Ten onrechte wordt er in deze Algemene bepalingen vanuit gegaan dat de vestiging van eeuwigdurend erfpacht eenmalig zal zijn en dat daarom geen aanleiding meer zou zijn voor het inschakelen van deskundigen als achtervang voor door de gemeente eenzijdig opgelegde voorwaarden. Ook kan de erfpachter zijn recht niet meer beëindigen.

Het opnieuw vaststellen van de voorwaarden is echter nog wel degelijk aan de orde indien artikel 20 wordt toegepast. En dat zal niet zelden het geval zijn, zeker als we deze algemene bepalingen in het licht van de eeuwigheid beschouwen, wat toch de bedoeling is.
Het is in relatie tot dit artikel 20, het veranderen van de voorwaarden, bestemmingswijziging, splitsing, samenvoeging, etcetera, niet aanvaardbaar dat de gemeente alles eenzijdig vaststelt. De erfpachter mag niet eens meer zijn erfpachtrecht beëindigen (artikel 23)! Wat een hovaardij van het gemeentebestuur om de condities waaronder het erfpachtrecht wordt uitgegeven voor eeuwig te willen bevriezen of aan toekomstige veranderingen eenzijdig 5.1.2e voorwaarden te verbinden. De gemeente lijkt alles te kunnen door met publiekrechtelijke middelen (algemene bepalingen) een privaatrechtelijke verhouding te clausuleren. Onaanvaardbaar!
Ik noem enkele zeer aannemelijke voorbeelden:
Stel een perceel is door gewijzigde omstandigheden niet goed meer te exploiteren in de grote of kleine eenheden waarin het oorspronkelijk is verdeeld. De erfpachter besluit dus te verzoeken tot aanpassing (spiltsen of samenvoegen). Maar dan komt de gemeente met nieuwe eenzijdig vastgestelde erfpachtvoorwaarden (afkoop of canon) die door de erfpachter (cq de markt) niet op te brengen zijn. Dan zit de erfpachter klem en is er alle aanleiding om beslechting door deskundigen in te roepen alsmede het recht om de erfpacht te beëindigen. Maar noch artikel 20, noch artikel 23 biedt hem die uitweg.
Eenzelfde probleem ontstaat bij bestemmingswijziging. Stel dat door de grote toeristenstroom woningen moeten worden getransformeerd tot hotels of dat in de post-informatiemaatschappij veel minder kantoren nodig zijn. Allemaal aanleidingen die we nog niet goed kunnen voorzien en die tot bestemmingswijzigingen nopen. En dan tot groot ongecontroleerd en ongecorrigeerd onrecht kunnen leiden voor de erfpachter.
Derde voorbeeld. Stel dat het huurrecht in Nederland vergaand wordt geliberaliseerd. Wordt dan elk verhuurcontract per definitie gekwalificeerd als commercieel? En dus aanleiding om de erfpachtvoorwaarden open te breken.
Artikel 20 is een achilleshiel van deze Algemene bepalingen. De gemeente doet het voorkomen alsof de stad nu wel 'af' is. Dat gelooft niemand, maar dan mag je ook de dynamische ontwikkeling in de stad niet bevriezen en de bijbehorende erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig door het bestuur laten vaststellen!
Artikel 20 lid 4 bevat nog een adder onder het gras. Bij veranderingen in het gebruik van het perceel wordt niet alleen de waardestijging die past bij dat andere gebruik doorberekend in de canon, maar ook de actuele grondwaarde in het jaar waarin de verandering wordt toegestaan. Dus een gesplitst pand levert anno 2016 een hogere grondwaarde op dan een niet-gesplitst object. Dan zou dus de eeuwigdurende erfpacht als de splitsing bijvoorbeeld in 2046 plaatsvindt, met dat percentage opgehoogd kunnen worden (behoudens bijzondere nieuwe omstandigheden die door deskundigen bekeken zouden kunnen worden). Volgens het concept-voorstel komt daar bovenop de waardestijging van de grond in 2046 die ook zou zijn opgetreden als het gebruik gelijk zou zijn gebleven. De canon of afkoopsom wordt dus als het ware 2 x verhoogd/aangepast. En ook nog eenzijdig vastgesteld!
Dat is een zware inbreuk op het eeuwigdurende karakter van de erfpachtvaststelling anno nu, die ten onrechte ten laste komt van de erfpachter die zich in de toekomst genoodzaakt voelt iets aan het gebruik van het object te veranderen.
Artikel 21 waarin een geschillencommissie wordt opgevoerd, biedt voor bovenstaande kritiek onvoldoende soelaas, want daar kan een erfpachter alleen een beroep op doen als de gemeente een 'rekenfout' heeft gemaakt. Het is beter om in plaats hiervan gewoon de regeling over te nemen van de oude Algemene bepalingen, waarin een drietal deskundigen het laatste woord krijgt.
Conclusie:
- Voer in geval van de toepassing van artikel 20 de 'oude' procedure weer in met een aanbieding,

desgewenst gevolgd door een bindend advies van deskundigen.

- Leg vast dat het gaat om het louter aanpassen van de erfpachtgrondwaarde die voortvloeit uit de verruimde bestemmingsmogelijkheden peildatum 2016 en niet de algemene marktontwikkeling.
- En voer voor deze ongewisse toekomstige situaties de mogelijkheid in voor de erfpachter om zijn recht te beëindigen.

Beroepsmogelijkheden, hardheidsclausules, waarborgen tegen willekeur

Zoals hierboven geschetst, zijn deze Algemene bepalingen te veel dichtgeregeld, alsof de gemeente nu al alle omstandigheden, tot in de verre toekomst (eeuwigheid?) zou kunnen kennen.

Een uitzondering hierop lijkt artikel 18, lid 4. Dat gaat over boeten, die tot 10 x de canon kunnen oplopen. In lid 4 staat opeens dat de gemeente dit kan mitigeren als er volgens de gemeente een reden voor is. Een hardheidsclausule zowaar. Maar wel naar het oordeel van de gemeente zelf. Dus zonder enig beroep op een derde instantie. (In de Algemene bepalingen 1915 stond nog beroep op den Gemeenteraad open, maar ook dat heeft niet geholpen zoals onlangs werd opgerakeld door het NIOD in het geval van de joodse erfpachters die na de Oorlog werden beboet wegens te late betaling). Het is dus in de praktijk een schijn-escape. De gemeente doet toch eenzijdig wat zij wil.

Maak hier maar een beroep op een onafhankelijke partij, bijvoorbeeld de rechter van! En voeg de redelijkheid en billijkheid uit het privaatrecht toe als toetsingscriteria. Het vertrouwen in de gemeente Amsterdam is in de loop van de geschiedenis niet toegenomen en met reden waar het gaat om de bescherming van erfpachters in een ongelijke rechtsverhouding.

Het ontbreekt in deze Algemene bepalingen teveel aan hardheidsclausules, aan checks en balances en aan bescherming van de positie van de erfpachter, die een gelijkwaardige wederpartij in een privaatrechtelijke rechtsverhouding zou moeten zijn.

Huisvredebreuk door de overheid

Ten slotte merk ik nog op dat artikel 17 lid 3 rechtstreeks in strijd is met de Nederlandse Grondwet. Artikel 12 lid 1 beschermt burgers tegen het zonder toestemming binnentreden van de woning door de overheid. Dit behoudens de wet, maar Algemene bepalingen voor een privaatrechtelijke rechtsverhouding vormen geen wet! De juridische spitsvondigheid dat de erfpachters de bepalingen toch met hun handtekening zouden aanvaarden, is alleen een uitweg als zij een mogelijkheid zouden krijgen deze bepaling te amenderen! De omstandigheid dat deze ongrondwettelijke bepaling ook al in eerdere Algemene bepalingen stond (bijvoorbeeld die van 1994, artikel 27 lid 4), is geen reden om deze nog langer erin te houden. Deze misplaatste huisvredebreuk mag niet voortduren.

Samenvatting

- Erken met de invoering van eeuwigdurende erfpacht het failliet van het oude systeem van waardeherzieningen bij voortdurende erfpacht (dat nu eenmaal geen tijdelijke erfpachtcontracten kent en geen afrekening op moment van vervreemding).
- Wees consequent en hanteer voor alle erfpacht de werkelijke, historische grondwaarde als erfpachtgrondwaarde (omgezet in euro's van nu). Maak aldus deze nieuwe AB uniform voor alle erfpachtcontracten.
- Leg in de AB waarborgen vast voor de berekening van het canonpercentage door de parameters expliciet te omschrijven: rente gemeenteleningen, werkelijk waargenomen risico- en kostenfactoren, inflatie alleen bij een eventuele invoering van vaste canon (gemiddelde over afgelopen 20 jaar).
- In geval van deflatie ook canon neerwaarts aanpassen (artikel 7, lid 5).
- Artikel 17 lid 3 laat overheid zonder wettelijke basis binnentreden in woningen, moet eruit.
- In Artikel 18 bij boete oplegging beroep op de rechter openstellen, redelijkheid en billijkheid als criteria toevoegen.

- Bij wijziging van bestemming/gebruik (artikel 20) tweezijdige overlegprocedure met deskundigen uit de Voortdurende erfpachtregeling invoeren als vangnet (in plaats van art. 21); - In deze situatie ook recht op eenzijdig beëindigen door erfpachter als noodrem invoeren. - Artikel 20, lid 4 anders formuleren: alleen grondwaardeverandering als gevolg van functiewijziging laten doorwerken in de canon, niet marktwaardestijging door tijdsverloop. Twee gestelde vragen 1. Moet afkoop van de erfpachtcanon bij eerste uitgifte verplicht worden? Ik zou zeggen van niet. Hiermee zou Amsterdam nog een argument ten faveure van erfpacht prijsgeven. Ik verwijs naar de reclame van makelaars die nieuwbouwprojecten aanprijzen met een argumentatie over erfpacht (die overigens wel geldt bij het "extreem lage" canonpercentage van 0,76 % op indexbasis!). Zie bijvoorbeeld http://vorm.nl/uploadfiles/filemanager/Projecten/U-Amsterdam%20Houthaven%20Rekenvoorbeeld%20erfpacht.pdf 2. Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen? Hoewel ik niet van plan ben gebruik te maken van een nieuwe uitgifte, zou ik kiezen voor een vaste canon. Na 28 jaar is die volgens de gemeente voordeliger dan een indexcanon. Ja, dit is wel misleidend, want dat is alleen het geval als je met de in de huidige economie onhaalbaar hoge inflatie van 2% rekent. Reëler is het 40 jaar aan te houden. Maar daarna hebben we nog een eeuwigheid te gaan. Ik zelf niet, maar mijn erfgenamen en hun nakomelingen wel. Ervan uitgaande dat men niet voorziet een huis in Amsterdam op korte of middellange termijn weer te verkopen. Daarnaast is een jaarlijkse canon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. maart 2016 *Naam*, bestuurskundige en erfpachter					
Erfpachter (45) Ten aanzien van het concept algemene bepalingen hebben wij grote zorgen In hoofdstuk III, parr. 8.2 en 8.3: deze paragrafen moeten concreet uitgewerkt worden (een duidelijk rekensom of formule) voordat er een besluit kan worden genomen over het algehele voorstel: als niet duidelijk is hoe de afkoopsom wordt berekend, kan je noch als burger, noch als bestuurder je een zorgvuldig oordeel vormen over dit voorstel. Enkel op de website staat een berekening en formule, maar deze komt niet voor in het concept algemene bepalingen. In het concept algemene bepalingen in hoofdstuk III, par 7.2 wordt de indruk gewekt dat in de basis het systeem hetzelfde blijft, maar dat er inflatiecorrectie bijkomt (omschreven in 7.4) waardoor per saldo de canon per definitie flink stijgt. Paragraaf 7.2 lijkt niet in lijn met de informatie over de wijzigingen in het stelsel, specifiek ten aanzien van de keuze tussen een vaste of geïndexeerde canon zonder dat het canonbedrag verder nog wijzigt. 7.6: daar staat dat ' in beginsel' de aanpassingsfactor geldt voor een jaar. Dit laat de mogelijkheid voor de gemeente open het canonbedrag meerdere keren binnen een jaar aan te passen. Die mogelijkheid wensen we geen enkel bestuur in de toekomst te gunnen omdat dat tot een grote rechtsonzekerheid leidt. Alles bij elkaar vinden we dat mensen die nu of in de toekomst erfpachten met deze regeling zoals die nu voorligt met heel veel financiële onzekerheid worden geconfronteerd. Deze financiële onzekerheid wordt bovendien nog vergroot doordat genoemde onduidelijkheden binnen de bepalingen waarschijnlijk een drukkend effect op de waarde van het huis hebben. Ten aanzien van het algehele voorstel: 1. Aangezien er nog wordt onderzocht of een afkoopsom verplicht kan worden gesteld in sommige situaties en er dus geen duidelijkheid is, kan er geen keuze worden gemaakt voor het voorstel als geheeld. 2. In het scenario dat voor nieuwbouw wordt besloten dat een afkoopsom verplicht kan worden gesteld	We kiezen voor geen van de drie, omdat we te weinig informatie hebben over wijze waarop het canonbedrag (of afkoopsom) wordt vastgesteld. Zie ons eerder commentaar op de paragrafen 8.2 en 8.3. Alles bij elkaar vinden we dat mensen die nu of in de toekomst erfpachten met deze regeling zoals die nu voorligt met heel veel financiële onzekerheid worden geconfronteerd. Deze financiële onzekerheid wordt bovendien nog vergroot doordat genoemde onduidelijkheden binnen de bepalingen waarschijnlijk een drukkend effect op de waarde van het huis hebben. We vinden dat er geen besluit kan worden genomen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel omdat het voorstel niet voldoende is uitgewerkt (vaststelling canonbedrag 8.2 en 8.3). Als je dit voorstel aanneemt leidt het tot heel veel onzekerheid, je weet niet waar je ja tegen zegt en je weet niet wat precies de gevolgen zijn.		x		B, D K 3.1 1.2 3.1 1.1 6

vrezen wij dat dit ertoe kan leiden dat er minder nieuwbouw projecten worden gestart omdat deze woningen relatief te duur worden.					
Erfpachter (46) Voor zo ver ik de voorgestelde erfpacht herziening goed begrijp ken ik één bezwaar, namelijk de mogelijkheid om de erfpacht canon éénmalig af te kopen. Mijn inziens zijn er een aantal nadelige gevolgen aan verbonden: 1. Kapitaalkrachtige personen of ondernemingen verkrijgen in dit systeem op termijn een onevenredig groot financieel voordeel ten opzichte van minder kapitaalkrachtige personen of ondernemingen. Als voorbeeld noem ik twee buren. De kwaliteit van grond is gelijkwaardig, de kwaliteit van bebouwing ook. De éne buur is kapitaalkrachtig genoeg om de erfpacht af te kopen, en doet dit dan ook (voor het gemak noem ik hem de koper), dit geldt niet voor de andere buur die besluit om periodiek de canon te voldoen (voor het gemak noem ik hem de pachter). Op de korte termijn lijkt de keper in het nadeel te zijn. Wanneer beide buren hun woning na zo'n ongeveer 10 jaar willen verkopen is het waarschijnlijk dat de 'koper' in verhouding tot de pachter geen koopsom kan vragen die recht zal doen aan de initiële afkoop investering. Op de lange termijn echter verandert dit beeld drastisch. Na 20 jaar is het waarschijnlijk dat de prijzen zich zo hebben ontwikkeld dat de initiële afkoop investering een andere verhouding kent met een voorstelbare koopsom. De koper kan nu een meerwaarde vragen voor de woning waarvoor de erfpacht is afgekocht. Terwijl de pachter nog steeds te maken heeft met de periodieke kosten. Bij nog langere doorlooptijden zal de koper steeds meer financieel voordeel ervaren. Ik vind het onrechtvaardig dat een persoon of onderneming enkel door een gelukkige initiële kapitaalpositie een nog gelukkigere kapitaalpositie verwerft door een investering in grond die in principe in gemeenschClppelijk bezit is, en waar een ander door een mindere gelukkige kapitaalpositie niet toe in staat is; 2. Het is schier onmogelijk om een geldwaarde te koppelen aan een éénmalige afkoopsom. Zuiver beschouwd zou dit een oneindig hoog bedrag moeten zijn, maar dat lijkt mij onhaalbaar, waarmee altijd een foutgevoelige en daarmee oneerlijke prijsberekening zal plaats vinden; 3. Hoewel de gemeente door afkoop initieel grote financieringsstromen tegemoet kan zien, is dit grosso modo een éénmalige aangelegenheid. Het is een feit dat een stad leefbaar blijft dankzij publieke investeringen. Er zit veel rechtvaardigheid in om ingezetenen door het heffen van erfpacht periodiek te laten bijdragen aan publieke inspanningen om de kwaliteit van leven in de stad in stand te houden en te verbeteren. Ik ben bang dat door een grootschalige éénmalige afkoop van erfpacht op termijn broodnodige inkomsten voor de gemeente zullen opdrogen en dat daarmee de leefbaarheid in de stad onder druk zal komen te staan; 4. Een ander punt van aandacht vind ik het ontstaan van rechtsongelijkheid. Pachters van bestaande bouw hebben binnen het voortdurende erfpachtstelstel de canon afgekocht voor het betreffende tijdvak. Volgens informatie die is terug te vinden op de gemeentelijke website' vertegenwoordigt de waarde van deze afkoop de grondwaarde. Dit impliceert dat veel van de, zo niet alle investeringen zijn gecompenseerd die de gemeente in het verleden heeft gedaan met het oog op de aankoop en het bouwrijp maken van de betreffende grond. Toch moeten deze pachters in het nieuwe stelsel opnieuw betalen. Ik zie een principieel dilemma ontstaan. De erfpacht is mede ingevoerd om woningen bij de aanschaf betaalbaar te houden ten koste van periodiek terugkerende lasten. Bij het eenmalig en voor 1 https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpachtonderwerppagina'!canon/afkopen-canou! Onder de kop "Afkoopsom" staat de zin: "Als u aan het begin van het tijdvak de canon afkoopt dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde." eeuwig kunnen afkopen van erfpacht wordt met dit principe gebroken en ontstaat er, mijn inziens onwenselijk, een onafzienbaar verschil met de situatie waarbij de erfpacht 'slechts' voor 50 jaar kon worden afgekocht. De mogelijkheid om een canon eeuwig af te kopen komt op mij halfslachtig over en is een basis voor rechtsongelijkheid. Mij schijnt het toe dat deze oplossing vooral het resultaat is van een politiek compromis waarbij vooral de korte termijn belangen van het bestuur van de gemeente en de langdurende belangen van welvarende burgers en ondernemingen worden behartigd. De erfpacht wordt formeel niet afgeschaft, gemeentelijke schulden kunnen voor nu onder controle worden gehouden, en (welvarende) burgers en ondernemingen kunnen de eeuwigdurende erfpacht					E

éénmalig afkopen. Hoewel ik van mening ben dat grond geen (individueel) bezit kan zijn, zou het mijn inziens een minder slecht besluit zijn om nieuwe grond niet meer in erfpacht uit te geven maar te verkopen. Maar het best mogelijke besluit vind ik om af te zien van een regeling waarbij eeuwige afkoop van de erfpacht mogelijk is. Om de nadelige effecten van de gemeentelijke schuld te compenseren zou toch een vaste aflossing kunnen worden ingesteld die meerjarig kan worden afgekocht. Ter afsluiting ga ik nog in op de vraag welke voorkeur ik heb voor aflossing van de canon. Graag heb ik zekerheid over periodieke lasten, bovendien wil ik graag zicht op lasten die na verloop van tijd relatief gezien dalen, desnoods ten koste van hogere initiële lasten. Daarom heb ik een grote voorkeur voor een vaste aflossing in tegenstelling tot een gerndexeerde aflossing. Een keuze mogelijkheid waarbij ik de canon voor een langereperiode in één keer aflos vind in wenselijk.					
Erfpachter (47) Ik heb de voorlichtingsbijeenkomst bezocht. Goede info gehad. Toevallig hebben wij een huis gekocht in Amsterdam waar erfpacht op zit die is afgekocht maar…zonder dat dan nog zou ik reageren want ik vind het erg jammer dat Amsterdam eeuwigdurende erfpacht wil gaan invoeren. Nergens voor nodig. Niet voor de woningmarkt, misschien wel voor de grote bedrijven. Ik ben van mening dat Amsterdam vooral de grond moet blijven beheren en daar de vruchten van moet kunnen plukken. Grond, energie en water zijn van iedereen. Grond zou je iet mogen kopen. Amsterdam..niet overstappen op eeuwigdurende erfpacht want je weet niet wat er in de toekomst gebeurt en welke deuren je openzet voor projectontwikkelaars of mensen met veel geld. Houd Amsterdam zo mooi als het is en laat Amsterdam ook in de toekomst de baten hebben van de stijgende grondprijzen. Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom?	Wat zijn uw overwegingen om voor deze betalingsvorm te kiezen? vaste canon onzinnig. Wat is de toekomst? Wie kan nu goed indexeren? en in een glazenbol kijken. Dan is indexeren beter want dan kan de prijs vd grond mee. Afkopen vind ik doodzonde. Verbieden. Amsterdam kan alleen als het bestemmingsplan wijzigt nog iets met de prijs. Houd zelf zeggenschap Amsterdam. Wilt u verder nog iets kwijt over de vernieuwing van het erfpachtstelsel? Volgens mij zijn het drogredenen om de erfpacht ter discussie te stellen. In een stad die zo geliefd is, is dit onnodig…nooit doen.		x		C
Erfpachter (48) Voor mensen die een nieuwbouwwoning hebben gekocht (ik heb mijn woning gekocht in 2008) en ook het erfpachtcanon ineens hebben afgekocht, is de invoering van het eeuwigdurende canon een financiële benadeling ten op zicht van de nieuwe kopers en de kopers die de erfpachtcanon in termijnen betalen. Er bestaat voor mensen die ineens het canon hebben afgekocht geen keuze tussen het afkopen van canon eeuwigdurend of blijven doorbetalen van de erfpachtcanon. Doordat er geen keuze is voor deze groep worden zij financieel benadeeld. Ze hebben reeds 50 jaar vooruitbetaald, en moeten waarschijnlijk ook nog eens betalen voor de eeuwigdurende erfpacht, mochten zij hiervoor kiezen. Kiezen zij niet voor de eeuwigdurende erfpacht, dan zal de waarde hun woning ten opzichte van de nieuwe woningen daalt. Deze categorie bewoners krijgt een molensteen om hun nek: zij lijden hoe dan ook schade. Een voorstel is dat deze groep de mogelijkheid wordt geboden de reeds betaalde erfpachtcanon te verrekenen en om te laten zetten in eeuwigdurend erfpacht vanaf het moment dat deze regeling in werking treedt. Anders treedt er rechtsongelijkheid op tussen enerzijds de 'nieuwe' kopers en de 'oude' kopers en anderzijds de eigenaren die de erfpachtcanon ineens hebben afbetaald of in termijnen afbetalen.	Afkoopsom, maar nog onvoldoende zicht op lange termijn.			x	B
Erfpachter (49) Het is verstandig alert te blijven en vast te stellen dat indien dit alles voor nieuwe uitgiften is ingevoerd, dit nog lang NIET betekent dat de bestaande erfpachtcontracten automatisch geacht te worden al te zijn gewijzigd.	Ik ben nog lang niet toe aan de keuze uit de drie opties. Omdat o.m. canonpercentage en grondwaardebepaling met mijn keuze aanvaard worden geacht. Wat beslist niet zo is. En bij een meningsgeschil is de Geschillencommissie alleen bevoegd om te beoordelen of de regeling goed is toegepast. Eenmaal getekend is er geen weg terug. Voorts erken ik het argument dat door aanvaarding van AB2016 voor nieuwbouw de bestaande erfpachter er zich ook aan gebonden moet weten ('salami-techniek' - Raadslid Nuijens?). Er is veel te weinig zeker om een keuze te bepalen: IN DUBIO ABSTINE. 1. Ik ben sedert 1974 erfpachter (erfpachtdossier E 698/16) bij erfverpachter Amsterdam. Ik vul toch vast in op advies van Heer B. 5.1.2e (Stopera, 15 maart 2016) 2. Ik betwijfel of erfpachters door dit complexe concept voldoende snappen in hoeverre ieder zich overlevert aan de wederpartij. Beseft de erfpachter waarvoor allemaal zich vastlegt en wat dat hem extra kan kosten? Gaarne in Jip en Janneke taal uitleg bij geven. En breng de suggestie in om dit met twee banken en de fiscus te overleggen. Zijn er assuradeuren die vast kunnen stellen hoe hoog de verzekeringspolis tegen financiële				B K 3.1 1.3 3.1 1.5 F

	rampen zou zijn? M.i. is er geen 3. Deze erfpachter heeft sedert 2003 een meerzijdig meningsverschil over CHET 2004. Ruim tien jaren aan ervaringen met de erfverpachter (niet antwoorden - eerst lang en vaak negeren – we kregen pas na onbetamelijk veel inspanningen antwoorden voor de tuchtcommissie van de makelaars, die we meteen hadden moeten hebben en kunnen krijgen - hetgeen in het dikke dossier bij de erfverpachter bekend moet zijn – ook was er onnodig intimideren) heeft mijn vertrouwen in de erfverpachter, vermomd als gemeente Amsterdam, zowat weggenomen en de huidige ontwikkelingen brengen die nog niet echt terug. Wel is de laatste tijd – na rechtsuitspraken – een wending ten goede ingezet. De erfverpachter moet hier nog veel goed maken en dat goed tonen. Of met de erfverpachter het nog steeds zonder vertrouwen van de erfpachter te kunnen stellen? Hier komt bij dat de erfverpachter weet al lang te hoog uitkomende berekeningen te hebben gemaakt, door erfpachters in vertrouwen betaald. Netjes corrigeren door de gemeente blijft uit: 'getekend is getekend' . Je kan niet doen alsof er niets is gebeurd bij het invoeren van het nieuwe erfpachtstelsel. Eerst schoon schip maken. Aanpassing van deze tekortkomingen tot in de nieuwe AB wordt nog afgewacht. 4. De complexiteit van het erfpachtstelsel – door B&W en Gemeenteraad geaccordeerd – ook in de komende tijd – wijst er op dat verkoop van de grond aan de houder van het erfpachtrecht eenvoudiger en als systeem goedkoper is (in tijd en werk), zonder verlies van bestuurlijke macht en redelijke inkomsten. a. Het voorgestelde komende erfpachtcontract – waar de AB2016 onderdeel van zijn – is nog sterker uit balans dan het vigerend beleid/contract: de erfpachter betaalt alles zonder meer, de erfverpachter vrijwaart zich van alle – zelfs niet denkbare of niet bestaande - risico's. Alle risico's komen bij de erfpachter te liggen. De erfverpachter vertrouwt de erfpachter niet, maar eist van de erfpachter onvoorwaardelijk vertrouwen in de erfverpachter ("Zo als de waard is . . "). Er is meervoudige inflatiecorrectie, en fictie op fictie gestapeld, alles wat de erfverpachter goed uitkomt staat er in. Geen vangnetregeling – uitgespeld – gemeld. Toch heeft de erfverpachter het verleden goed in vizier; alles wat in het verleden voor de erfverpachter nadelig of vervelend was, wordt nu dichtgetimmerd. b. De risico's uit het verleden, van het heden en van de toekomst zijn voor de erfpachter en er zijn geen begrenzingen of voorbehouden bij bancaire, fiscale en sociale wijzigingen. In een eeuw kan veel gebeuren, zoals de laatste eeuw bewees. Wat nu nog te financieren zou zijn, verandert als bv. de rente weer omhoog gaat, de fiscus anders gaat belasten (bv. de vrije voet of een aftrek verkleint). De daaraan verbonden risico's heeft de erfverpachter zich van gevrijwaard. Het is eerlijker de risico's te delen. Dan gaan erfverpachter en erfpachter samenwerken om de risico's te reduceren. Nu werkt het andersom. c. De canon kan nooit omlaag, mag blijven, kan alleen omhoog bewegen. d. De woning van de erfpachter is slechts een vastgoedproject voor de erfverpachter. De waarde van het lopende erfpachtrecht wordt op nul gesteld, behalve waar het voor de gemeente geld oplevert; een weergaloze onteigening. e. In het komende erfpachtcontract met de AB2016 hoort bij bestemmingsplanwijziging van het pand en/of van de omgeving direct en duidelijk afgeleid te kunnen worden wat de actuele waarde is voordat er van die bestemmingsplanwijziging sprake is, al vooraf aan de procedure via de onteigeningswet. Er moet automatisch een bedrag uit een formule komen, zodat daar geen misverstanden zijn. Uiteraard houdt dit niet in, dat als door wijziging van de omgeving de marktwaarde zou stijgen, de erfpachtlasten omhoog gaan. f. De erfpachter die door de gemeente gedwongen wordt te verhuizen, dient hiervoor ook in kosten gecompenseerd te worden. De eenduidige duidelijke berekening daarbij hoort ook in al in het erfpachtcontract te staan. g. Dat de waarde van een pand op erfpacht 1% lager wordt genomen dan hetzelfde pand op eigen grond is ongeloofwaardig. Temeer omdat bij juridische natrekking het pand eigenlijk al van de erfverpachter is. De erfpachter betaalt in de werkelijkheid flink voor de ficties eigenaar te zijn van de woning én van de grond. h. Gemeente is tegen speculeren, door de burgers. Maar de erfverpachter heeft alle ruimte om zelf als monopolist te speculeren. De erfpachter krijgt daar geen vrijwaring tegen. Eventuele verdediging hiertegen wordt de erfpachter ontnomen zodra hij tekent.				

	i. De erfverpachter wijst de notaris aan. Het notariskantoor uit deze campagne heeft mij in 2003-2005 niet juist behandeld. Dat weten partijen of horen dat in eigen archieven terug te vinden.				
Erfpachter (50) Lijkt me dat woningen nu helemaal onbetaalbaar worden, behalve met een indexatie canon. Dan weet je waar je aan toe bent. Verder heb ik nergens informatie gevonden over wat er gebeurt als een bestaande erfpachter bijvoorbeeld afkoopt en de woning wordt verkocht.	De kosten zijn niet ineens zo hoog en te overzien. Verder weet je waar je de komende jaren aan toe bent. Ikzelf doe echter geen van allen en "zit" de afkoop van de erfpacht van destijds uit. Creëert weer eens veel onrust. Vooral voor zittende kopers. Vooral omdat er m.b.t. zittende erfpachters nog te veel onduidelijk is. Ik hoop dat er ook meer duidelijkheid komt voor nieuwe kopers van bestaande woningen.		x		B
Erfpachter (51) ik ben voor.	Geen terugkomende canon kosten. Hoe zit het met reeds afgekochte erfpacht bij de aanschaf van mijn huis in 2006/2007(een nieuwbouw woning). Hierbij heb ik €150000 aan erfpacht moeten betalen voor 50 jaar. Het betaalde canon destijds veel te hoog ingeschaald. De waarde van de grond is 10 jaar na dato veel minder waard geworden. Hoe kan ik gebruik gaan maken van de eeuwige afkoopsom van de erfpacht. En wat zal dit mij gaan kosten.			x	A
Erfpachter (52) ik ben tegen eeuwigdurende erfpacht	ik betaal liever in 1 keer een bekend bedrag dan elke 50 jaar een onzeker, variabel bedrag. Dit is transparanter voor toekomstige kopers, die kunnen het in hun hypotheekbedrag opnemen. wordt mijn afkoopsom 50 x mijn jaarbedrag van nu? Dat vind ik redelijk. De in de voorbeelden genoemde bedragen zijn EXORBITANT hoog!			x	C
Erfpachter (53) My erfpacht currently amounts to EUR142 per year and this is valid until 2035. I expect no changes to this agreement! I am therefore not interested in any changes to this and renegotiation of this.					-
Erfpachter (54) Geacht college, Hierbij wil ik enige kritische opmerkingen maken bij het inspraakdocument. Op pagina 7 wordt vermeld als voordeel van het nieuwe systeem: "zekerheid over de lasten van uw woning" en "zekerheid over de erfpachtkosten" (p13). Dat geldt inderdaad bij afkoop of bij een vaste canon, maar zeker niet bij de voorgestelde indexcanon. Bij de indexcanon weet de erfpachter exact het eerste te betalen canonbedrag, maar daarna treedt alleen maar onzekerheid op. De tweede betaling zal de inflatieontwikkeling van het jaar daarvoor volgen. En zo verder voor de volgende canonbetalingen. Noch de erfpachter, noch de Gemeente kan met zekerheid aangeven hoe groot de inflatieveranderingen zijn. Bij een indexcanon is de enige zekerheid die erfpachters hebben dat alle onzekerheid bij hen wordt neergelegd. Ook op p8 onder het kopje Voorspelbaar wordt de misleidende suggestie gewekt dat "De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (inflatie)." "Dit geeft de erfpachter en … zekerheid." Bij de opties van afkoop of bij een vaste canon is deze zekerheid er wel. Op het moment van uitgifte weet de erfpachter exact welke bedragen dan en in jaren erna betaald moeten worden. Wil de Gemeente "zekerheid bieden" dan zal men ook de mogelijke keus voor een **VASTE CANON moeten aanbieden**. Pagina 24: H6 artikel 7 Voor het volgen van de inflatieontwikkeling voor de indexcanon wordt als berekening gebruik gemaakt van de formule: Aanpassingsfactor = $CPI_{junivorig\,jaar}$ / $CPI_{junieervorig\,jaar}$ Bij een uitkomst groter dan 1 (er is inflatie) moet de erfpachter een hogere canon gaan betalen. Maar in het	**Mijn pleidooi is om genuanceerder met de cijfers om te gaan.** Want bij het vaststellen van de uitgangswaardes die gehanteerd gaan worden, kan er een heel ander beeld ontstaan van de uitkomsten (ander omslagpunt). Bij de indexcanon wordt bijvoorbeeld (in de grafiek en de berekeningen) een constante inflatie van 2% gehanteerd. Dit is niet erg realistisch. Als het eerste inflatiepercentage anno 2016 berekend zou moeten worden dan is het al anders dan 2, namelijk 1% (op basis van de CBS-index). Een minder deskundig persoon zal de grafieken en bedragen geloven. De Gemeente lijkt een soort woekerpolis-verkooptactiek te hanteren. Als men precies dezelfde berekening als op pagina 11 uitvoert voor een periode van 100 jaar dan wordt bij de indexcanon in het 100e jaar het netto te betalen bedrag € 13.075 en bij de vaste canon nog steeds het gelijkblijvende bedrag van € 3.171 dus de indexcanon is € 9.904 duurder. Het huis/grond wordt met een indexcanon onverkoopbaar. Als men de netto te betalen bedragen over 100-jaar sommeert dan betaalt men bij de indexcanon € 257.719 meer. Het is duidelijk: de indexcanon wordt de nieuwe melkkoe van de Gemeente! Pagina 14 (in grafiek) Grond in eeuwigdurende erfpacht is minder waard dan eigen grond. Dit is logisch, dus dat inzicht wordt wel meegenomen. Maar de aftrek van slechts 1% van de 100% van de grondwaarde om op de erfpachtgrondwaarde te komen is ongeloofwaardig laag. Door een zeer laag percentage blijft de erfpachtgrondwaarde veel te hoog. Dit is in het voordeel van de Gemeente maar niet in het belang van de erfpachter. **Dit is een van de "knoppen" waar naar mijn idee eerst nog kritisch naar gekeken moet worden.**				F K 3.1 1.3 3.1 1.8

geval er een nationale prijsontwikkeling is die resulteert in een uitkomst van de aanpassingsfactor kleiner dan 1 (deflatie, prijzen dalen) dan stelt de Gemeente de aanpassingsfactor in het voordeel van de Gemeente kunstmatig op 1. De Gemeente laat de erfpachter hier ten onrechte een canon betalen die hetzelfde blijft en niet omlaag gaat. Hier is een onbalans in het nadeel van de erfpachter. Ik hou hier een pleidooi om Gemeente en erfpachter gelijk te behandelen: **geen kunstmatige ondergrens voor de aanpassingsfactor** Pagina 11 Bij het rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van een indexcanonpercentage van 2,63 en van een canonpercentage van 4,53 bij de vaste canon (die in het voorstel verder geschrapt is). Deze percentages zijn berekend op basis van onderliggende variabelen waarvan de aangenomen waarden echter nog ter discussie zouden moeten zijn. De waarden zijn in dit stadium van besluitvorming nog niet vastgesteld. Bijvoorbeeld er is impliciet een risicopercentage genomen van 1,75. Dit heeft een grote impact want dit zal dan 40% (bij vaste canon) tot 66% (bij indexcanon) van het canonbedrag bepalen. Een substantieel deel van de canon betaalt de erfpachter om risico's af te dekken. De discussie moet zijn: Wat is een redelijk percentage voor de werkelijke risico's? Welke risico's loopt de Gemeente? De Gemeente is geen bank maar hanteert wel een risico-opslag van bancaire hoogte. Elk huis op erfpacht vormt toch een fenomenaal onderpand. Een aantal deskundigen zegt dat het risicopercentage 0% kan zijn. De erfpachter betaalt voor een risico van de Gemeente dat er niet is.	Pagina 24 artikel 8 lid 3 "De Gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie". Dit is kort door de bocht**. Ik zou graag willen weten waar die instructie wordt bekend gemaakt en of er inspraak mogelijk is m.b.t. de instructie.** Tot slot wil u informeren over mijn deskundigheid: ik heb meer dan 30 jaar het vak *Financiële rekenkunde en evensverzekeringswiskunde* aan de Universiteit van Amsterdam gedoceerd en enige leerboeken op dit vakgebied gepubliceerd.				
Onbekend (55) 1. Belanghebbenden op het verkeerde been Op het titelblad van het inspraakdocument en in uw uitdrukkelijke vraagstelling op blz. 4 onderaan zegt u dat het voorstel gaat over het invulling geven aan eeuwige erfpacht voor " nieuwe uitgiften, of te wel nieuwbouw " . Op blz. 5 voegt u daar nog aan toe, dat het voorstel van belang is voor " nieuwe " erfpachters, alsmede voor bestaande erfpachters die " vrijwillig " willen overstappen; daarvoor komt er nog een "overstapregeling " . Tot voor kort wist ik me als bestaande erfpachter door deze passages geheel gerustgesteld: nóch voor een nieuwe uitgifte / nieuwbouw, nóch voor een overstap heb ik belangstelling, dus aan deze inspraak hoef ik niet deel te nemen omdat ik volgens de gemeente geen belang heb bij het voorstel. Echter, op het laatst van de inspraaktermijn, ruim na de info-markten, werd ik er door derden die wel belangstelling hebben voor nieuwe uitgiften op geattendeerd, dat de gemeente de belanghebbenden met de geciteerde passages van titelblad en blz 4 / 5 volkomen op het verkeerde been heeft gezet: de bestaande erfpachters krijgen nu juist net zo goed als de nieuwe erfpachters bij het aflopen van hun huidige voorwaarden te maken met exact dezelfde nieuwe voorwaarden. En de in het inspraakdocument op blz 5 aangekondigde " vrijwillige overstap " is naar nu blijkt uitsluitend van toepassing als de erfpachter voortijdig onder zijn huidige erfpachtvoorwaarden uit wil, maar dat is bij mij nu juist niet het geval: mensen die al een erfpachtcontract hebben krijgen later de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeente maakt hiervoor nog een overstapregeling die in een tweede inspraakronde wordt voorgelegd. Dus bij afloop van de huidige voortdurende erfpacht zal ik, als ik u bovenstaand goed begrijp, volgens dit voorstel nu juist worden verplicht tot overstap naar de nu voorgelegde Algemene Bepalingen.De valse voorstelling van zaken in het inspraakdocument heeft tot gevolg gehad dat ik onvoldoende heb kunnen beoordelen op welke punten het voorstel voor mij reden is tot het geven van inspraak. Met dank aan degene die me heeft gewaarschuwd voor wat er op blz 6 en volgende van het inspraakdocument staat, ben ik als bestaande erfpachter op heel korte termijn tot de nu voorgelegde inspraak gekomen. Met mij zullen velen andere bestaande erfpachters op het verkeerde been zijn gezet, en niet hebben deelgenomen aan de info-markten en de inspraak omdat zij, anders dan ik, niet door een derde zijn gewaarschuwd dat hun belangen wel degelijk reeds nu in het geding zijn, in het nu voorliggende voorstel.	Conclusie: 9. naast de factoren die de inspraaknota specificeert moeten ook de aanwezige nieuw- of oud-bouw en levenscyclus bepalend zijn voor de toe te rekenen grondwaarde = grondprijs = canon. 6. Verplichting tot afkoop Op blz 12 zegt u " De mogelijkheid om afkoop verplicht te stellen of te stimuleren wordt onderzocht . . . . " Hierbij lijkt u het probleem te miskennen van veel kandidaat-erfpachters, zowel via nieuwe uitgifte als via koop van een bestaande woning, maar dat u wel aan de zijde van de gemeente ziet: niet alleen bij de gemeente maar minstens evenzeer bij de erfpachters leeft de wens om de (risico 's van de) vermogenspositie te beperken. Sterker nog, op blz 12 zegt verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek kunnen meenemen Maar die redenering over het door de erfpachters wel even meenemen van de afkoopsom in de hypotheek gaat lang niet altijd op, ook niet als ze het zouden willen; dat hangt immers af van de financiers. En als er één partij op de kapitaalmarkt is die wel even een bedrag in zijn financiering kan laten meelopen, dan is het wel de gemeente. Indien de gemeente de mogelijkheid biedt tot afkoop is dat natuurlijk prima, maar het verplicht gaan stellen van afkoop is ongewenst, alleen al wegens het voor velen verhinderen of beperken van de toegang tot de koop-woningmarkt.Dat geldt niet alleen voor bestaande erfpachters, maar ook voor nieuwe uitgiften.Dat heeft ook weer gevolgen bij latere verkoop: de marktpositie van een woning met afgekochte erfpacht lijkt zwakker / riskanter dan een woning met jaarlijkse canon. En indien de afkoopplicht alleen wordt ingevoerd voor de nieuwbouw, verstoort dat ook nog eens de marktverhoudingen tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Conclusie: 10. afkoop niet verplicht stellen, maar uitsluitend invoeren als keuze-mogelijkheid, zowel voor bestaande als voor nieuwe erfpachters bij eerste uitgifte / nieuwbouw. 7. Keuze van betalingswijze Op blz 12 stelt u de belanghebbenden de specifieke vraag welke keuze zij maken tussen de 3 door u voorgelegde wijzen van erfpachtbetaling: A. eeuwig vaste jaarlijkse canon, B. eeuwig geindexeerde jaarlijkse canon,				B F

Conclusie:

1. door de valse voorstelling van zaken in het inspraakdocument levert de inspraak geen geldig inspraakresultaat op.

En mijn persoonlijke inspraakbijdrage is slechts van beperkte betekenis omdat ik me onvoldoende in de materie heb kunnen verdiepen en slechts navenant een inspraakreactie heb kunnen opstellen.

2. Niettemin kunt u het nu van alle insprekers verkregen inspraakresultaat misschien wel alleen gaan doorvoeren voor de uitgiften zoals door u ter inspraak voorgelegd, namelijk uitsluitend voor de " nieuwe uitgiften, of te wel nieuwbouw " , maar ook op de hierna uitgewerkte onderdelen schiet het inspraakdocument te kort.

3. Als de voorgestelde Algemene Bepalingen alleen voor nieuwe uitgiften worden ingevoerd, moeten - voor zover ik zo gauw overzie - die Algemene Bepalingen slechts op enkele kleine puntjes worden bijgesteld, namelijk:

- in art. 1 alsnog de beperking opnemen dat deze voorwaarden uitsluitend van toepassing zijn op nieuwe uitgiften (voor nieuwbouw);
- in art 38 alsnog in de titel opnemen dat deze voorwaarden uitsluitend van toepassing zijn op nieuwe uitgiften (voor nieuwbouw).

NB hoewel dat in de voorgestelde Algemene Bepalingen niet expliciet staat vermeld, lijken de AB te zijn beperkt tot uitsluitend de nieuwe / eerste uitgiften, en niet gelden voor het herzien van de bestaande voorwaarden van voortdurende erfpacht bij afloop van de periode; zie bijvoorbeeld AB, hoofdstuk II, in combinatie met art. 2-n;bepalingen zoals in hoofdstuk II zijn er niet voor eeuwige erfpacht bij afloop van voortdurende erfpacht.

2. Voorstel is onvoldoende kenbaar

Voor de effectiviteit van de inspraak en voor de kwaliteit van de bestuurlijke besluitvorming is het cruciaal om klip & klaar kenbaar te maken wat de gevolgen van het voorstel zijn, op z'n minst op hoofdlijn voor verschillende standaard-situaties. Bovendien, wegens het aflopen van vigerende erfpachtvoorwaarden spelen de gevolgen van het voorstel bij veel huidige erfpachters al op betrekkelijk korte termijn; sterker nog, actuele onzekerheid bij aflopen van bestaande erfpachtvoorwaarden is volgens u zelf nu juist de reden om met voorstellen te komen. Het is een omissie dat de inspraaknota wel zo'n beetje alles in erfpachtland op losse schroeven zet, maar de gevolgen van het voorstel niet kenbaar maakt. Daarmee is uw middel een verergering van de kwaal.

Conclusie:

4. Het in het inspraakdocument niet kenbaar maken van de gevolgen voor de bestaande erfpachters maakt dat de inspraak ook om die reden geen deugdelijk inspraakresultaat oplevert. En bovendien de verontrusting onder de bewoners / erfpachters en de onrust op de woningmarkt vergroot

3. plannings-horizon

Op blz 8 van het inspraakdocument noemt u de volgende partijen die volgens u last ondervinden van onzekerheid over de erfpachtlasten op korte termijn, bij afloop van huidige voortdurende erfpacht: erfpachters, banken en makelaars.

U zegt dáaraan een einde te willen maken.Echter, deze partijen zijn zeer wel ingesteld op forse financiele onzekerheden op een termijn van veelal 5 tot 10 jaar. Sterker nog, uit eigen belang kiezen partijen veelal zelfs uitdrukkelijk voor onzekerheid over hun financiele situatie over 5 of 10 jaar.

Het voorstel zegt de onzekerheid wat betreft de erfpacht te willen beeindigen, maar schiet daarin door; het voorstel heeft de strekking om alle onzekerheid weg te nemen door de erfpachtlasten voor eeuwig structureel vast te leggen (afgezien van de in beginsel budget-neutrale inflatie).

Conclusie:

C. eenmalige afkoop van een eeuwige canon.

Helaas, zélfs door het maken van veronderstellingen, bijvoorbeeld over de voorspelbaarheid van de door u voorgestelde CPI-index en het toekomstige

renteniveau, is uw vraag niet te beantwoorden op een wijze die voor de gemeente op dit moment zinvol is. Immers, zowel een keuze tussen A of B, als een keuze tussen A dan wel B enerzijds en C anderzijds is sterk afhankelijk van de omstandigheden & vooruitzichten op het moment van keuze.

En daarbij gaat het ook nog eens om niet alleen het verschil in de jaarlijkse kasstromen van de A, B en C, maar ook om de verschillen in vermogenspositie

(kan ik genoeg lenen om de afkoop te financieren ?) en de verschillen in toekomstige marktpositie van woning in de varianten A, B en C (zijn er bij verkoop genoeg partijen die een afgekochte canon willen kopen én gefinancierd kunnen krijgen, of lukt verkoop bij C alleen indien de afkoop voor een fors deel buiten de verkoopprijs blijft, zodat de verkopende erfpachter fors verlies leidt ?).

In de inspraaknota behandelt u de verschillen tussen de voorgelegde betalingswijzen A, B en C, maar opmerkelijk genoeg gaat u daarbij niet in op de bovenstaande vermogens-aspecten van C, terwijl die toch minstens evenzeer cruciaal zijn.

Zie ook sub 6 bovenstaand over verplichting tot afkoop.

Wat betreft de betalingswijze A kan wel reeds nu gezegd worden dat deze in hoge mate speculatief is, en dat ook nog eens zonder wezenlijk voordeel voor de gemeente en de betrokken partijen, maar bij de bewoners / erfpachters wel leidt tot willekeurige winsten en verliezen en speculatie-gedrag en (verdere) verstoring van de woningmarkt.

Zie ook 3 bovenstaand over de plannings-horizon van de belanghebbende partijen. Alleen al om deze redenen moet betalingswijze A niet ingevoerd worden. Wat betreft de indexering van betalingswijze B: zie 4 bovenstaand over het al dan niet uitdelen van cadeaus of katten in de zak en 8 over de grondwaarde.

Conclusie:

11. op de specifieke vraag over de betalingswijze die u voorlegt is inspraak niet goed mogelijk, mede omdat uw voorstellen onvoldoende kenbaar zijn of zelfs ongewenst zijn, zoals uitgewerkt in bovenstaande paragrafen.

8. Woningcorporaties

Op blz 5 geeft u aan dat de voorgestelde Algemene Bepalingen niet gaan gelden voor woningcorporaties. Dit is raar, want ik de bepalingen zag ik die uitzondering niet (of heb ik er over heen gekeken ?)Hoe dat ook zij, niet valt in te zien waarom deze uitzondering gemaakt zou moeten worden. Het erfpachtstelsel kan toch bijvoorbeeld niet dienen als verkapte subsidie-regeling dan wel om juist extra grondopbrengsten te genereren ?

Conclusie:

12. gelijke monniken, gelijke kappen.

9. Gedoogplichten (art. 13)

Dit artikel is volstrekt eenzijdig en onredelijk.Met deze bepalingen probeert de gemeente privaatrechtelijk te regelen wat publiekrechtelijk moet zijn geregeld of weloverwogen juist niet publiekrechtelijk is geregeld.

Conclusie:

13 art. 13 schrappen en overlaten aan het publieksrecht

10. Betaling en verrekening (art. 28:2)

In art. 28 wilt u gaan regelen dat de gemeente een door de gemeente uitgevoerde verkeerde betaling aan een derde kan gaan verhalen op de erfpachter:

Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

5. Voor het bieden van dergelijke zekerheid is geen noodzaak, het bieden van zekerheid op een termijn van 5 tot 10 jaar is voldoende, op die termijn zijn onverwacht grote sprongen in de erfpachtlasten niet te verwachten, zeker niet indien de gemeente jaarlijks zorgt voor informatie aan de erfpachters en andere marktpartijen over de ontwikkeling van grondwaarde en de zich aftekenende canon.

4. Cadeautjes of katten in de zak; wie deelt ze in het voorstel uit aan wie en waarom Kern van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is dat de waarde-ontwikkeling van de grond weliswaar iets vertraagd maar wel structureel ten gunste van de gemeente / gemeenschap komt. Het inspraakdocument maakt niet kenbaar of / hoe dit in het voorgestel van eeuwige erfpacht verder gaat, en zo nee waarom niet en met welke gevolgen voor welke partijen. Maar deze aspecten zijn nu juist voor alle belanghebbenden onmisbaar om de voorgelegde uitwerking op zijn merites te kunnen beoordelen en daarop deugde inspraak te kunnen geven.

De ervaring van de afgelopen erfpacht-eeuw en de verwachtingen voor de toekomst duiden niet op een komende daling van de grondwaarden; we kunnen dus uitgaan van een per saldo structureel stijgende ontwikkeling van de grondwaarde. Daarmee zijn er voor het voorstel voor eeuwige erfpacht twee mogelijkheden:

A. de waardeontwikkeling komt t.z.t. ten goede aan de erfpachters, namelijk doordat zij tegen een historische prijs gebruik kunnen blijven maken van hun erfpachtrecht en bij vertrek hun erfpachtrecht tegen opgelopen marktprijs kunnen verkopen;

B. de gemeente brengt zijn inschatting van de toekomstige waarde-ontwikkeling bij voorbaat in rekening bij de erfpachters, namelijk via een voor eeuwig vastgestelde canon of een daarvan afgeleide afkoopsom. In de inspraaknota is niet kenbaar of A dan wel B de strekking / implicatie van het uitgewerkte voorstel voor eeuwige erfpacht is. In het bijzonder geval B betekent dat de gemeente louter fictieve toekomstige grondwaarden alvast maar zou gaan cashen bij zijn bewoners / erfpachters.Beide cadeautjes A en B zijn m.i. om voor de hand liggende redenen ongegrond & ongewenst te achten.

Conclusie:

6. Het uitdelen van cadeautjes of katten in de zak voorkomen door eeuwige uitgifte te combineren met canon-indexering naar waarde-ontwikkeling.

7. Een oplossing is te vinden in het combineren van een werkbare planningsperiode (sub 3 bovenstaand) en een jaarlijkse index waarin de ontwikkeling van de grondwaarde wordt verdisconteerd. Zo worden niet alleen de huidige problemen bij het aflopen van de voortdurende contracten voorkomen, maar ook gespeculeer, en blijft de waarde-ontwikkeling ten gunste van de gemeente / gemeenschap komen;weliswaar met enige vertraging, maar wel structureel.

8. Het is een omissie dat het inspraakdocument de bovenstaande implicaties A dan wel B niet kenbaar presenteert, met als gevolg dat de inspraak ook om die reden geen deugdelijk inspraakresultaat oplevert.

5. Factoren grondwaarde

Op blz 14 van het inspraakdocument zegt u dat u de grondwaarde wilt gaan bepalen op basis van slechts enkele factoren:

Bij uitgifte van bouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.

Daarmee zou u de grondwaarde een abstract / fictief definieren, los van de werkelijke bebouwing en de actuele maatschappelijke situatie ter plekke. Als ik het inspraakdocument goed begrijp impliceert de door u voorgestelde systematiek dat bijvoorbeeld identieke stukken grond met identieke woningen, maar de ene buurt in net opgeleverde nieuwbouw en de andere in staat van 50 jaar nalatig onderhoud en/of sociale achteruitgang, dezelfde grondwaarde krijgen toegerekend.

Nu vraag ik de gemeente natuurlijk niet om via de grondprijs in te spelen op nalatigheid, maar de grond Mede in het licht van de gemeentelijke betalingsfouten in de afgelopen jaren, dat kunt u toch niet menen ? Neem als voorbeeld 2 helaas bepaald niet onrealistisch te achten situaties:

D. de erfpachter heeft keurig voldaan aan zijn betalingsverplichting jegens een derde, maar de gemeente is zo stom om diezelfde betaling aan die derde onverschuldigd eveneens uit te voeren;

E. de gemeente is zo stom om onverschuldigd een betaling aan een derde uit te voeren, maar te goeder of te kwader trouw stelt de derde die betaling voor iets heel anders te hebben ontvangen en vordert op goede gronden hetzelfde bedrag van de erfpachter.

Het voorgestelde artikel heeft de strekking dat de gemeente in gevallen als deze het recht heeft om zijn eigen falen te verhalen op de erfpachter en de erfpachter dus op te zadelen met dubbele kosten. Dat is toch volstrekt ongepast & onredelijk, op het immorele af ? Niet valt in te zien dat voor situaties waarin de gemeente stomme fouten jegens derden maakt, in de rechtsbetrekking tussen de gemeente en de erfpachter een regeling zou moeten worden getroffen.

En áls er voor zo'n regeling al deugdelijke redenen zijn, dan dient deze niet de strekking van een blanco cheque van de erfpachter aan de gemeente te krijgen, maar te zijn gesteld in termen van overeenstemming tussen erfpachter en gemeente.

Conclusie:

14. art. 28:2 schrappen. indien zich een foute gemeentelijke betaling voordoet, per geval op basis van wet & bestaande rechtspraak een oplossing zoeken met de betrokken partijen.

11. Aanbieding (Uitgifte-beleid, art. 2)

Hier lijkt iets raars aan de hand: art. 2 gaat over " Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht ", en in art. 1-l is uitgifte gedefinieerd als uitsluitend eerste uitgifte.

Dus art. 2 gaat alleen over de aanbiedingen bij de eerste uitgiften. Maar hoe gaat het proces van aanbieden en accepteren dan bij het aflopen van de bestaande erfpachtcontracten ? (immers, de overstapregeling gaat daarover nu juist niet, want die regeling is volgens blz 5 voor het voortijdig & vrijwillig overstappen)

Conclusie:

15. Uitgifte-regeling verduidelijken

12. Proces van uitgifte

In het inspraakdocument heeft u een concept-regeling voorgelegd met de titel Uitgiftebeleid eeuwige erfpacht

Echter, die vlag dekt de lading toch niet ? Immers, in deze regeling gaat het toch niet om het uitgifte-beleid maar slechts om een drietal bepalingen die het uitgifte-proces definieren..

Conclusie:

16. geef dit documentje een titel die de lading dekt, bijvoorbeeld Uitgifteproces eeuwige erfpacht

onder een oudbouwwijk aan het einde van zijn woningtechnische en sociale levenscyclus kan toch niet de dezelfde hoge grondwaarde per m2 krijgen toegerekend als een nieuwbouwwijk ?					
Belangenorganisatie SEBA (56) Geachte Wethouder en leden van de raadscommissie RO, Allereerst complimenteren wij het college met het heldere en toegankelijke taalgebruik in de AB2016. Ook benadrukken wij nogmaals dat SEBA positief is over het voornemen van het college en de raad om het huidige erpachtstelsel te wijzigen in eeuwigdurende erfpacht. SEBA heeft vanaf de aanvang van het wijzigingsproces van het erfpachtstelsel in 2012, er bij het college en de raad op aangedrongen om hierover met elkaar in onderhandeling te treden. Ook het gerechtshof Amsterdam heeft er in [redacted] uitspraak van 23 september 2014 (ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, SEBA, r.o. 2.7.1.) op gewezen dit de normale gang van zaken is. Tot op heden heeft de gemeente echter steeds geweigerd om met SEBA in onderhandeling te treden over de erfpachtvernieuwing. De laatste verzoeken hiertoe van SEBA blijven door de gemeente zelfs geheel onbeantwoord. Het moge duidelijk zijn dat deze inspraakprocedure iets geheel anders is dan een onderhandeling tussen (vertegenwoordigers van) partijen en zeker niet als plaatsvervangend hiervoor kan worden beschouwd. Wij hebben u vanaf 2012 doorlopend geïnformeerd dat SEBA van mening is dat erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam consumentvriendelijk en daarmee Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig behoren te zijn. En dat bij het ontwerpen hiervan de erfpachter – de klant – centraal dient te staan. o Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en overzien. o Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak. o Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. o Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht te opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het erfpachtrecht te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn. SEBA heeft hiervoor een normenkader voor de beoordeling van de informatieverstrekking opgesteld. Op het moment dat de volledige informatieverstrekking over de AB2016 door de gemeente beschikbaar wordt gesteld zullen wij u over onze bevindingen hierover informeren. Het zal u niet zijn ontgaan dat de vier criteria voor consumentvriendelijke erfpacht door SEBA zijn					4.2

de vestiging reeds aanwezig waren. Ook deze bepaling levert strijd op met punt b van de blauwe lijst. De gemeente dient aansprakelijk te blijven voor omstandigheden of oorzaken die hun oorsprong vinden voor uitgifte van het erfpachtrecht en die zich derhalve buiten de invloedsfeer van de erfpachter hebben voortgedaan, tenzij in de bijzonder voorwaarden ten aanzien daarvan duidelijke afspraken zijn gemaakt (onder verrekening in de prijs).

Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming

In de AB2016 is op meerdere plaatsen geregeld dat de erfpachter vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig heeft voor bepaalde (rechts)handelingen. Dit geldt in de volgende gevallen:

- als voorwaarde om een (gewijzigd) bouwplan goed te keuren (artikel 4);
- als het erfpachtrecht overgedragen of toegedeeld wordt voor ingebruikname (artikel5);
- bij wijziging erfpachtbestemming en toegestaan gebruik (artikel 9);
- bij geheel of gedeeltelijke sloop of wijziging vloeroppervlakte (artikel 10);
- bij splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht (artikel 11) en
- bij ondererfpacht (artikel 12)

De gemeente behoudt zich in lid 1 sub b van artikel 20 de bevoegdheid voor om aan deze vrijstelling of toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat de canon wordt herzien. Herzien vindt bij wijziging van de bebouwing of de bestemming en bij splitsing plaats middels de zogenaamde ABCD formule. Bij andere vrijstellingen of toestemming vindt deze plaats middels de formule XxY.

SEBA acht deze bepaling in meerdere omstandigheden onevenwichtig en onredelijk. Wij lichten dat hieronder nader toe.

> De gemeente heeft gedurende de ontwikkelfase bij elke van het oorspronkelijke plan afwijkende situatie het recht de canon voor het geheel naar de op dat moment geldende omstandigheden aan te passen middels XxY. Dat brengt mee dat bijvoorbeeld een zelfbouwer die geen omgevingsvergunning krijgt voor een door de gemeente privaatrechtelijk goedgekeurd bouwplan, en dus gedwongen is dat bouwplan aan te passen, geconfronteerd kan worden met een canon gebaseerd op ontwikkelingen (bijvoorbeeld een hogere grondwaarde of canonpercentage) die zijn opgetreden nadat hij een erfpachtovereenkomst met de gemeente heeft getekend.

> Indien een erfpachter gedurende de bouwfase in financiële problemen komt, dan kan hij bij overdracht van zijn recht geconfronteerd worden met een hogere canon op basis van XxY. Dat kan (zeer) waarde drukkend werken en tot aanzienlijk verlies leiden.

> Indien de erfpachter zijn recht in ondererfpacht uit wil geven, kan hij geconfronteerd worden met een geactualiseerde canon middels XxY. Er is geen reden te bedenken waarom dat redelijk zou zijn. De erfpachter kan belang hebben bij uitgifte in ondererfpacht, bijvoorbeeld omdat hij het huis een bepaalde tijd aan een ander in gebruik wil geven en het daarna weer voor eigen gebruik terug wenst (of voor gebruik door zijn kinderen).

> Indien het erfpachtrecht een woning betreft, dan brengt artikel 9 mee dat indien die woning, om welke reden ook (bijvoorbeeld bij een niet succesvolle wens tot

geformuleerd aan de hand van de criteria die de Autoriteit Financiële Markten stelt aan complexe financiële producten. Consumenten ervaren bij de koop van een woning het erfpachtrecht, net als bijvoorbeeld een hypotheek, als een complex financieel product. Het is dan ook logisch en wenselijk indien de gemeente Amsterdam zich, bij de ontwikkeling van het nieuwe erfpachtstelsel, richt naar dit publiekrechtelijke toezichtkader.

AB2016 niet consumentvriendelijk

Helaas constateren wij dat de AB2016, zoals deze ter inspraak voorliggen, niet voldoen aan de criteria voor consumentvriendelijke erfpacht en dus nog niet duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn. We behandelen in deze inspraakbrief de door SEBA geconstateerde problemen per artikel uit de AB2016, waarbij deze per criterium van consumentvriendelijke erfpacht zijn gerubriceerd. Dit wil niet zeggen dat de geconstateerde problemen uitsluitend op het betreffende criterium zien. SEBA roept het college en de raad op om de AB2016 op de door SEBA geconstateerde problemen aan te passen. Wij zijn graag bereid om in overleg te treden om concrete tekstwijzigingen voor te bereiden en uit te werken.

Waar in deze inspraakbrief de "blauwe lijst" wordt vermeld, wordt gedoeld op de indicatieve lijst (de bijlage) bij bedingen zoals bedoeld in artikel 3 lid 3 van de Richtlijn 93/13/EU (Richtlijn oneerlijke bedingen). Deze inspraakbrief is tot stand gekomen in samenspraak met Mr. L.E. de Geer, advocaat van SEBA.

Niet Duidelijk

Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik

Onvoldoende duidelijk is wat het onderscheid is tussen de bestemming en het toegestane gebruik. Beide termen zijn niet opgenomen bij de definities maar kunnen wel leiden tot sancties of beperkingen in het gebruik van het erfpachtrecht.

Voor zover de gemeente met bestemming de publiekrechtelijke bestemming bedoelt en met toegestaan gebruik een uit de akte blijkende beperking ten opzichte van de publiekrechtelijke bestemming, kan de vraag worden opgeworpen of de gemeente met deze bepaling niet een publiekrechtelijke regeling doorkruist.

Ook kan de vraag gesteld worden of de wetgever wel het oog heeft gehad op het zakenrechtelijk beperken van het toegestane gebruik, anders dan middels vaststelling van de bestemming. Verder komt de vraag op of het toegestane gebruik, in combinatie met het in artikel 9 lid 2 sub a opgenomen verbod het erfpachtrecht langer dan een jaar niet te gebruiken, niet een onontkoombare verplichting tot doen meebrengt. Dat is zeer ongewenst en in strijd met de basisbeginselen van onze samenleving.

Door het in de definities ontbreken van de mogelijke bestemmingen en mogelijke toegestane gebruik kan een (toekomstig) stadsbestuur deze zeer nauwkeurig definiëren zodat er al zeer snel sprake kan zijn van een mogelijkheid tot aanpassing van de canon die de gemeente op basis van artikel 9 lid 5 en artikel 20 lid 1 sub b als voorwaarde kan stellen om de bestemming of het toegestane gebruik te wijzigen. Dit is zeer ongewenst en een limitatieve lijst van verschillende mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik dienen in de definities opgenomen te worden.

Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.

Dit artikel brengt mee dat handelen, dat jegens derden mogelijk onrechtmatig is, ten aanzien van de gemeente toerekenbaar tekortschieten meebrengen, en middels artikel 5:87 lid 2 BW, de mogelijkheid het erfpachtrecht om die reden te beëindigen. Het komt SEBA voor dat dat niet evenwichtig is en dat het verbod overdracht) langer dan een jaar leeg staat, de gemeente aan vrijstelling van de in artikel 9 genoemde verplichting de voorwaarde van canonherziening middels de formule XxY kan verbinden en derhalve de canon kan actualiseren.

> Bij toestemming voor wijziging van de bestemming of bebouwing of bij splitsing van het erfpachtrecht kan de gemeente de canon herzien op grond van ABCD. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt door de gemeente ook onder het huidige erfpachtbeleid gehanteerd. De formule geeft aanleiding tot uitkomsten die door de erfpachter als zeer onredelijk wordt ervaren. Middels de formule is het echter niet onmogelijk, en blijkt het in de praktijk ook voor te komen dat de gemeente een hogere canon in rekening brengt bij herziening dan de canon die zij voor dezelfde bestemming en bebouwing op dat moment bij nieuwe uitgifte zou kunnen ontvangen. De gemeente kan middels deze herzieningsbevoegdheid een canon incasseren die zij noch bij voortduring van het bestaande recht nog bij uitgifte van een nieuw recht kan realiseren. SEBA biedt aan deze situatie met een rekenvoorbeeld toe te lichten.

> De eenzijdige wijzigingsbevoegdheid bij wijziging van de bestemming of bebouwing brengt mee dat er vraagtekens kunnen ontstaan over de juistheid en marktconformiteit van de gehanteerde variabelen.

Daarnaast is het niet redelijke te werken met de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage, omdat de gemeente bij vestiging met de gewijzigde bebouwing en bestemming die opbrengst evenmin had kunnen genereren. Deze onredelijkheid is door de rechter vastgesteld in een vonnis van 17 augustus 2011 (ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8289, Renaultgarage, r.o. 6.16).

Artikel 20 lid 6 sub a

De gemeente wenst de herziene canon te ontvangen vanaf het moment dat met de wijziging (van bebouwing, bestemming of gebruik) wordt gestart. Ten aanzien van het gebruik is dit begrijpelijk. Bij wijziging van de bebouwing en bestemming is het echter niet redelijk reeds de hogere canon in rekening te brengen als de wijziging nog niet gereed is. De opbrengst van de grond is dan immers nog niet gelijk aan de hogere grondwaarde die aan de canon ten grondslag is gelegd.

Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente

Artikel 23 regelt dat de erfpachter niet kan opzeggen, terwijl artikel 26 regelt dat de gemeente wel kan opzeggen. Deze combinatie van bepalingen is in strijd met punt c en f van de blauwe lijst. De erfpachter wordt onvoorwaardelijk gebonden aan de overeenkomst terwijl de voortduring van het erfpachtrecht afhankelijk is van de wil van de gemeente. Indien de gemeente de bevoegdheid tot opzegging heeft, dan dient de erfpachter die ook te hebben. Dit is te meer zo indien onder algemeen belang ook wordt verstaan dat de canon te laag is (zoals advocaat generaal mr. E.B. Rank-Berenschot heeft betoogd in 5.1.2e conclusie PG van 6 juni 2014, ECLI:NL:PHR:2014:526, SBOH/HHR, punt 3.54). De erfpachter dient, om evenwicht in de bepalingen terug te brengen, evengoed de mogelijkheid te krijgen op te zeggen indien daarvoor zwaarwegend belang aanwezig is. Dat zwaarwegend belang zal een spiegeling dienen te zijn van het algemeen belang dat door de gemeente kan worden ingeroepen.

Artikel 25, schadevergoeding

In lid 1 van artikel 25 is bepaald dat de erfpachter slechts vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht kan vorderen op grond van hetgeen in artikel 25 is bepaald. Dat is in strijd met de wet. In artikel 5:87 lid 2 BW is immers vastgesteld welke waarde aan de erfpachter vergoed dient te worden, terwijl elke afwijking daarvan op grond van lid 3 van datzelfde artikel nietig is.

beperkt moet worden tot handelingen jegens de gemeente en dus niet jegens derden.
Daarnaast lijkt de bepaling, indien deze in combinatie met artikel 33 lid 1 wordt gelezen, als een derdenbeding opgevat te moeten worden waaraan anderen dan de gemeente rechten kunnen ontlenen. Dat zal niet de bedoeling zijn en is ook niet redelijk.

Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente

In lid 2 van artikel 13 is onvoldoende duidelijk wat onder schade wordt verstaan. Deze schade dient ook de waardedaling van het erfpachtrecht als gevolg van de handelingen conform lid 1 te omvatten.

Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak

Het artikel is onduidelijke geformuleerd. Nu kan er in worden gelezen dat waardedalingen van de onroerende zaak (de opstallen) die is opgetreden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht als gevolg van omstandigheden die ook reeds bestonden bij aanvang van het erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter komen als de omstandigheden niet aan de gemeente vallen toe te rekenen. Dat is niet redelijk. De erfpachter moet ervan uit kunnen gaan dat er aan de aan hem in erfpacht uitgegeven zaak (het perceel) geen gebreken kleven die in een latere fase tot schade aan de opstallen kunnen leiden. Mocht dat toch gebeuren, dan dient dat voor risico van de gemeente te komen.
Deze bepaling zal ook strijd opleveren met punt b van de blauwe lijst (bij richtlijn 93/13/EU) indien de verslechtering tot non conformiteit leidt. Daarbij is niet van belang of de omstandigheden die tot de non conformiteit leiden wel of niet aan de gemeente zijn toe te rekenen.

Artikel 24 lid 2, schade

Uit de formulering van lid 2 wordt niet duidelijk of hier ook gedoeld wordt op toekomstige schade, bijvoorbeeld ontstaan door verlies van toekomstige canonaanspraken, of schade als gevolg van vermindering van de waarde van grond. Die schade kan hier niet onder vallen omdat het de keuze van de gemeente is gebruik te maken van de bevoegdheid het erfpachtrecht te beëindigen, terwijl zij ook kan kiezen voor het vorderen van nakoming, mogelijk af te dwingen middels executie. Toekomstige schade en schade als gevolg van vermindering van de grondwaarde dient dan ook uitgesloten te worden.

Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling

Uit artikel 27 lid 1 blijkt niet of onder schadeloosstelling ook wordt verstaan de kosten voor juridische bijstand die ten behoeve van de beëindiging van het erfpachtrecht en het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling nodig is. SEBA geeft er de voorkeur aan dat dit expliciet wordt vermeld.

Artikel 32, ontruiming

Aan dit artikel dient toegevoegd te worden dat deze bepaling niet in de weg staat aan het retentierecht van de erfpachter op grond van artikel 5:100 BW. Gebeurd dat niet, dan is de bepaling op grond van lid 2 van dat artikel nietig.

Artikel 33 lid 1, derdenwerking

De erfpachter kan met deze bepaling niet instemmen. Het uitdrukkelijk nastreven van derdenwerking brengt immers mee dat ook het verbod van artikel 9 lid 2 derdenwerking zou kunnen verkrijgen en dat een derde zich dus jegens de erfpachter op dit verbod kan beroepen. Indien de gemeente beoogt dat de rechten en verplichtingen van de erfpachter op allen, ook indien zij zakenrechtelijke werking ontberen, op de opvolgende erfpachter overgaan, dan zal dat als zodanig geformuleerd moeten worden.

Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen

De gemeente geeft middels artikel 25 een invulling aan de in de wet vermelde waarde die het erfpachtrecht dan heeft. Daarmee stapt de gemeente ongeoorloofd in de schoenen van de wetgever. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de in artikel vijf: 87 lid 2 BW genoemde waarde, dan is het aan de rechter om die waarde vast te stellen.

Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen

De wetgever heeft in artikel 5:87 lid 2 BW geregeld dat het erfpachtrecht kan worden opgezegd indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen. Dat is dus een lex specialis ten opzichte van de algemene opzegbevoegdheid bij toerekenbaar tekortschieten. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat dit meebrengt dat deze bevoegdheid pas ontstaat als er een achterstand is in betaling van de canon die gelijk is aan twee maal de jaarcanon. Door bedragen die de erfpachter betaalt als canon toe te rekenen aan bijvoorbeeld boetes, renten of andere schulden, wordt de opzegmogelijk op onredelijke wijze vervroegd. Dit is in strijd met de beschermingsgedachte die in artikel 5:87 lid 2 BW is verwerkt. Het is dus een afwijking van de wet in voor de erfpachter negatieve zin en derhalve op grond van lid 3 van het zelfde artikel nietig.
De gemeente heeft ook geen redelijk belang bij deze bepaling omdat 5.1.2e voor het innen van de onder lid 5 a, b en c genoemde vorderingen alle verdere middelen van het recht ter beschikking staan.

Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting door rechter

In artikel 29 lid 2 wordt, in overeenstemming met artikel 6:236 sub n BW, de weg naar de rechter opengehouden indien er sprake is van het vragen van bindend advies aan een deskundigencommissie. De termijn is gesteld op één maand na de dagtekening van de brief waarbij het inschakelen van de deskundigen wordt aangekondigd. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten. De gestelde termijn is immers binnen een maand vanaf het moment dat de gebruiker zich jegens de consument schriftelijk op het beding heeft beroepen. Het is een bepaling die de belangen van de consument beschermt, zodat de consument een maand de tijd dient te krijgen om zich op zijn keuze te beraden. Dat kan slechts zo zijn indien de maand gaat lopen vanaf het moment van ontvangst van de brief.

Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente

In deze bepaling wordt geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van de algemene en bijzondere bepalingen in acht moeten nemen. Hiermee wordt de gemeente de vrije hand gegeven om het bindend advies eenzijdig te beïnvloeden met richtlijnen die bij het vestigen van het erfpachtrecht niet overeen zijn gekomen. Daarmee kan de gemeente eenzijdig de inhoud en uitwerking van de overeenkomst wijzigen of beïnvloeden. Dit is in strijd met punt j van de blauwe lijst. Dat leidt tot nietigheid van de bepaling.

Ten aanzien van het concept uitgiftebeleid

Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom

Voor zover de gemeente op het oog heeft, en dit in de erfpachtovereenkomst zal opnemen, dat de waarborgsom (los van verdere schadeloosstelling) aan de gemeente toevalt indien de erfpachter geen medewerking verleend aan het vestigen van het erfpachtrecht, is deze bepaling in strijd met punt d van de blauwe lijst. Er is immers niets geregeld voor de situatie dat de gemeente aan de uitgifte 5.1.2e medewerking onthoudt. De bepaling is slechts evenwichtig indien daarin tevens is bepaald dat de gemeente een zelfde bedrag aan de (toekomstige) erfpachter verschuldigd is voor de omgekeerde situatie.

De gemeente tracht in artikel 33 lid 2 alle regelingen die vanwege het gesloten systeem van de zakelijke rechten niet als onderdeel van het erfpachtrecht gezien kunnen worden, en als gevolg daarvan slechts persoonlijke werking hebben, middels een algemene vestiging van de algemeen voorwaarden als kwalitatieve verplichtingen toch zakenrechtelijke werking te geven. Deze bepaling voldoet op geen enkele wijze aan het bepaalbaarheidsvereiste. Voor het vestigen van een kwalitatieve verplichting is het noodzakelijk dat glashelder is welke verplichting het betreft. Als de gemeente derhalve wenst dat bepalingen die in 5.1.2e ogen geen onderdeel van het erfpachtrecht uitmaken toch zakenrechtelijke werking krijgen, dan zal zij moeten aangeven welke bepalingen dat betreft en ten aanzien daarvan een kwalitatieve verplichting bedingen. Een veegbepaling zoals in lid 2 is opgenomen mist werking.

Ten aanzien van de in de AB2016 ontbrekende regelingen

Methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld

De grondslag die gehanteerd wordt om de canon vast te stellen is hierdoor volkomen onduidelijk. Opmerkelijk is dat in de AB2016 gesproken wordt van 'erfpachtgrondwaarde', terwijl in de AB200 en AB1994 gesproken wordt van 'grondwaarde'. Onduidelijk is wat het verschil is tussen deze begrippen. Doordat de methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld niet in de AB2016 zijn opgenomen, is deze door de erfpachter of een derde niet te controleren. Dit is extra problematisch indien de gemeente, als voorwaarde voor het geven van toestemming op basis van een gebeurtenis zoals beschreven in artikel 20, de canon wenst te wijzigen en op dat moment een andere grondslag als bij uitgifte hanteert. Dit kan leiden tot een ongecompenseerde vermogensoverdracht tussen contractpartijen, hetgeen niet te billijken is.

Methode en parameters waarlangs het canonpercentage wordt vastgesteld

Het tarief dat gehanteerd wordt om de canon vast te stellen is hierdoor volkomen onduidelijk. Doordat de methode en parameters waarlangs het tarief wordt vastgesteld niet in de AB2016 zijn opgenomen, is deze door de erfpachter of een derde niet te controleren. Dit is extra problematisch indien de gemeente, als voorwaarde voor het geven van toestemming op basis van een gebeurtenis zoals beschreven in artikel 20, de canon wenst te wijzigen en op dat moment een andere tariefstructuur als bij uitgifte hanteert. Dit kan leiden tot een ongecompenseerde vermogensoverdracht tussen contractpartijen, hetgeen niet te billijken is.

Mogelijkheid van een vaste canon

SEBA is met de Marktwaardecommissie van mening dat de keuzemogelijkheid voor een vaste canon in de AB2016 zeer wenselijk is. Een vaste canon benaderd het dichtste de referentie (een rentepercentage) die de gemeente voornemens is om te gebruiken voor de vaststelling van het canonpercentage, omdat de referentiemarkt hierin het risicovrije rendement en alle risico-opslagen heeft verdisconteerd. Een vaste canon zorgt ervoor dat de erfpachter of een derde kan controleren of deze consistent is vastgesteld en ook of de hieraan gerelateerde indexcanon consistent is vastgesteld. In een apart schrijven komen we binnenkort uitgebreider terug op de vaststelling van het canonpercentage.

De Grondwaardecommissie heeft aangegeven dat in een prudente berekening de verschillende betaalvormen niet tot andere uitkomsten van de gedurende de looptijd totaal te betalen canon leiden (gezien op het moment van uitgifte). De erfpachter heeft dan de keuze of hij het inflatierisico wil lopen met een indexcanon die bij aanvang lager is, een vaste canon wil betalen of de canonverplichting in zijn geheel wil afkopen.

Niet Nuttig

Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen

Niet valt in te zien hoe deze bepaling bij een eeuwigdurend recht enig belang van de gemeente dient. Het is een onnodige en onredelijke belemmering van de erfpachter om handelingen te verrichten die (voor hem persoonlijk) het genot van de zaak verhogen doch die mogelijk de waarde van de grond op de markt verlagen.

Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten

Dit verbod is strijdig met de in de wet bij artikel 5:106 BW opgenomen regeling. De erfpachter is, na verkregen toestemming van de grondeigenaar, bevoegd tot splitsing in appartementsrechten. De erfpachter kan, indien de grondeigenaar die toestemming niet op redelijke gronden onthoudt, vervangende machtiging aan de rechter vragen. Door de gekozen formulering (verboden tenzij...) wordt die systematiek doorkruist. In ieder geval kan de bepaling er niet toe leiden dat bij (ongemotiveerde) onthouding van toestemming of toestemming onder onredelijke voorwaarden aan het oordeel van de rechter wordt onttrokken.

Artikel 12, ondererfpacht

Het verbod op ondererfpacht is een onnodige beperking van de vrijheid van de erfpachter met zijn recht te doen en laten wat hij wil. Ondererfpacht is een nuttige en wenselijke methode voor het tijdelijk in gebruik geven van de zaak aan een ander. Het is niet redelijk dat aan toestemming (en dus mogelijk canonherziening) onderhevig te maken.

Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden

Deze bepaling biedt de gemeente te allen tijde het recht het perceel en de daarop gebouwde woning te betreden. Dit is een ernstige inbreuk op de privacy van de erfpachter. De bepaling is in strijd met artikelen 10 en 12 van de Grondwet en met artikel 8 EVRM.

Artikel 21, geschillencommissie

Deze bepaling is geheel overbodig en geeft een schijnzekerheid. Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen. Waar geschillen over zullen ontstaan is de vraag of de invulling die de gemeente aan de in die formule opgenomen variabelen wenst te geven wel juist en marktconform is. Dat dient door de commissie, en indien een partij dat wenst, de rechter te kunnen worden beoordeeld.

Niet Doelmatig

Artikel 18, boete

Deze bepaling is in strijd met punt e van de blauwe lijst. De bepaling is nietig.

Artikel 19, parate executie

Deze bepaling geeft de gemeente het recht een verplichting van de erfpachter waaraan deze (naar het oordeel van de gemeente) niet voldoet, zelf uit te voeren. Dit is een zeer vergaande bevoegdheid. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter (indien deze dat betwist) inderdaad een verplichting niet is nagekomen.

Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid

In dit artikellid wordt de verrekeningsbevoegdheid van de erfpachter beperkt tot vordering jegens de gemeente die verband houden met het erfpachtrecht. Deze bepaling is in strijd met punt b van de blauwe lijst. Het betreft immers een geclausuleerde algemene uitsluiting van elke verrekeningsbevoegdheid met

De disconteringsvoet waarmee toekomstige canonbetalingen contant worden gemaakt dient gelijk te zijn aan het nominale- dan wel reële canonpercentage bij uitgifte, zodat de contante waarde berekening altijd de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als uitkomst heeft. Onduidelijk is of de afkoopsom die op grond van artikel 8 leden 2 en 3 wordt vastgesteld gemaximeerd is aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Deze maximum limiet voor de afkoopsom zal moeten worden toegevoegd aan artikel 8. **Niet Veilig** *Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting* Deze bepaling is in strijd met de opzegbevoegdheden van hoofdstuk VI. Het recht kan immers wel onderhevig zijn aan inkorting ingevolge de aldaar opgenomen regelingen. *Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie* In dit artikellid wordt bepaald dat de canon niet wordt aangepast indien er sprake is van deflatie. Dit is een onevenwichtige bepaling die meebrengt dat de canon slechts hoger kan worden en dat deze dus, indien er deflatie optreedt, steeds verder zal gaan afwijken van de aan de geldontwaarding aangepast aanvangscanon. Deze bepaling is in strijd met punt I van de blauwe lijst. De uitzondering daarop zoals omschreven onder lid 2 d) van de blauwe lijst geldt hier niet omdat daar sprake is van prijsindexering terwijl in dit geval juist wordt afgeweken van prijsindexatie in het nadeel van de erfpachter. *Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2* In lid 5 is geregeld dat het bepaalde in artikel 20 (de mogelijkheid om aan vrijstelling de voorwaarde van canonherziening te verbinden) ook ten aanzien van vrijstelling van de onder lid 2 opgenomen verboden geldt. Ten aanzien van de daar vermelde handelingen valt niet in te zien hoe het herzien van de canon als voorwaarde voor die vrijstelling redelijk is. Het geeft de gemeente de mogelijkheid middels de formule XxY (het betreft immers geen bestemmingswijziging) een hogere canon in rekening te brengen terwijl de grondwaarde niet stijgt en er dus (zeker in die zin) geen economische meerwaarde voor de erfpachter uit de handeling voortvloeit. *Artikel 15, schade aan derden* De erfpachter is op grond van deze bepaling vanaf het moment van vestiging van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade aan derden als gevolg van bodemverontreiniging of een andere oorzaak. Dat geldt dus ook voor oorzaken die voor	andere vordering, terwijl dat in principe zelfs wettelijke verrekeningsbevoegdheid zou kunnen beslaan. *Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6%* Gezien de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen dan een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding en derhalve in strijd met punt e van de blauwe lijst. *Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen* De kosten van de deskundigen wordt gedeeld door de gemeente en de erfpachter, met uitzondering van de onder b (opzegging in algemeen belang) en c (opzegging wegens ernstig tekortschieten). Niet valt in te zien waarom het redelijk is dat de erfpachter de helft van de kosten zou moeten dragen voor het vaststellen van de schadeloosstelling ingevolge artikel 13 (gedoogplicht). De gemeente wenst middels dat artikel ten behoeve van het algemeen belang immers inbreuk te maken op het aan de erfpachter uitgegeven erfpachtrecht. Daar dient de gemeenschap de kosten van te dragen, ook die ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding. Graag zijn wij bereid deze inspraak nader aan u toe te lichten en om in gesprek te treden over concrete aanpassingen van de tekst. Hoogachtend, Met vriendelijke groet, 5.1.2e de Lange 5.1.2e				
Koper (57) Positief, duidelijk waar je aan toe bent als koper van een nieuwbouwwoning.	Als starter (tweeverdieners met een goede baan) kan ik niet én een woning én de afkoopsom betalen. Hierdoor wordt het te duur voor een groot deel van de Amsterdammers om een (nieuwbouw)woning te kopen. Het feit dat dit meegefinancieerd kan worden is heel fijn, maar de hoge huizen prijzen in Amsterdam maakt dat dit bedrag dus te hoog is om als geheel te kunnen lenen. Reden om geen vaste canon te kiezen is het feit dat ik als koper niet verwacht dat ik langer dan 20 jaar in dezelfde woning blijf wonen, daarnaast is de indexering gebaseerd op de inflatie en merk je van de stijging dus relatief weinig. Idee: starterslening ter bevordering van het afkopen van de erfpacht afkoopsom?		x		A
Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum (58) **Commentaar op de Concept Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016** 1. Gemeente suggereert te beogen de erfpachter **zekerheid** te geven over de hoogte van de canon. De					4.3

canonvorm die dat het beste doet is een **vaste canon**. Deze mogelijkheid wordt de erfpachter echter niet geboden, zodat hij wordt overgeleverd aan de onzekerheid van de inflatie als hij niet in staat of bereid is tot afkoop. 2 De methodiek voor **canonindexatie** is asymmetrisch. Bij inflatie gaat de canon omhoog, bij deflatie daalt deze niet. Deze voorkeursbehandeling voor de gemeente lijkt mij machtsmisbruik. 3 Bij de hoogte van het canonpercentage gaat de gemeente uit van een aanzienlijke **risico opslag**. De gemeente maakt niet duidelijk welk risico zij, als blote eigenaar van de grond, loopt. Wat voor financieel risico veroorzaakt een erfpachter voor de gemeente, waarvoor de erfpachter een opslag moet betalen? 4 Het canonpercentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt (artikel 7, tweede lid). Dit is buitengewoon vaag en biedt de erfpachter geen **(rechts)zekerheid**. Vergelijkbaar is de bepaling over de berekening van de afkoopsom, namelijk 'volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.'(artikel 8, derde lid). Als het over een financieel product als een hypotheek zou gaan en bank gelezen wordt, waar gemeente staat, zou de Autoriteit Financiële Markten dit volgens mij niet acceptabel vinden. 5 De **waarde van grond in erfpacht** wordt volgens de gemeente op 99% van de waarde in volle eigendom gesteld. Veel deskundigen gaan uit van een waarde van **80 tot 95%**. Volgens artikel 9 lid 2 onder a. is het de erfpachter verboden het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken. Als ik 2 jaar op wereldreis wil, of voor onbepaalde tijd naar Amerika om voor mijn dementerende moeder te gaan zorgen (om maar een paar willekeurige voorbeelden te geven) moet ik eerst toestemming vragen aan de gemeente (artikel 9 lid 5). Dit vind ik veel meer dan 1% verschil met de rechten van een eigenaar. Samenvattend vind ik de voorwaarden eenzijdig gericht op het **financiële profijt** van de gemeente, en niet op **maatschappelijke vooruitgang** naar meer betaalbare woningen. Hoogachtend, Mede namens de Bewonersvereniging Huntum, voorzitter 4 april 2016				x	
Onbekend (59) -	0			x	
Onbekend (60) Mijne heren, Hierbij laat ik u weten dat ik bezwaar heb tegen het nieuwe erfpachtstelsel zoals dit nu door de gemeente aangestelde commissie Berhout voorgesteld wordt. Ik ben mij bewust dat deze inspraak vooral van belang is voor nieuwe situaties. Niettemin is het niet duidelijk wat dit kan betekenen voor de grote groep bestaande erfpachters (circa 90 procent van de huizen in Amsterdam) waar nu door de gemeente geen duidelijk uitsluitsel over gegeven wordt. Mijn grootste bezwaar is dat het voor een huiseigenaar met grond op erfpacht niet inzichtelijk is. Het is gezien dit feit onmogelijk voor een leek om huidige en toekomstige risico's in te schatten. Met vriendelijke groet,					B

S.H.M. Dolk					
Belangenorganisatie IVBN (61) Inspraak reactie Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht bij gronduitgifte. Allereerst wil IVBN opmerken zeer verheugd te zijn dat de gemeente Amsterdam de stap heeft gezet richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit is echt een mijlpaal en voor de waarde van het vastgoed en onze investeringen en toekomstige beslissingen positief, zeker als het nieuwe systeem de situatie van 'eigen grond' zo dicht mogelijk benadert, wat onze voorkeur heeft. Voor de gemeente is dat interessant omdat zo'n situatie de investeringsbereidheid bevordert; voor de investeerder is dat interessant omdat erfpacht een belemmerende factor is bij wijzigingen of doorverkoop. Het is dan essentieel dat bij de vaststelling van de erfpacht-grondwaarde ermee rekening wordt gehouden dat een groot deel van de waardeontwikkeling toekomt aan degenen die eerder in de opstallen heeft geïnvesteerd. Overige opmerkingen: 1. IVBN is van mening dat er meer duidelijkheid moet komen over de methode en de parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde én het canonpercentage worden vastgesteld. Volgens IVBN is dat de kern van de discussie en de verschillen tussen de uitgebrachte adviezen van de (in opdracht van de gemeente ingestelde) Grondwaardecommissie en de in opdracht van SEBA ingestelde) Marktwaardecommissie. Over het canonpercentage is alleen bekend dat daarin de factoren reële rente, inflatie en een risico-opslag meespelen; hoe die onderlinge verhoudingen tussen die drie, maar ook de hoogte van deze drie factoren jaarlijks wordt bepaald is niet bekend. Het is voor investeerders van eminent belang dat er heldere en vooral voorspelbare rekenregels komen, waardoor het voor zowel voor de gemeente als voor de erfpachter duidelijk is hoe de erfpacht-grondwaarde en het canon kunnen worden berekend, ook bij een eventueel noodzakelijke latere wijziging van bestemming of gebruik. Het kan dus geen 'black box' zijn die eenzijdig door de gemeente wordt vastgesteld. Als investeerder wil je immers binnen beleidsmatige kaders (en dus niet binnen financiële kaders van erfpacht) zo veel mogelijk vrijheid bij het kunnen aanpassen van bestemming en in het kader van herontwikkeling. 2. Welke categorieën erfpachtbestemmingen worden er in de toekomst gehanteerd? Worden dat vrij gedetailleerde bestemmingen, waardoor voor iedere wijziging van bestemming/gebruik weer erfpachtwijziging noodzakelijk is? Of gaat het om vrij brede hoofdcategorieën (bijvoorbeeld 'wonen'; 'bedrijfsruimten'; 'kantoor'; 'winkels'), waardoor de bestemming/het gebruik nog (binnen die hoofdcategorie) door de erfpachter kan worden gewijzigd (van huur naar koop; van huurwoning naar zorgwoning)? IVBN heeft uiteraard een grote voorkeur voor brede hoofdcategorieën. 3. IVBN signaleert dat dat een aantal voorwaarden nogal éénzijdig zijn vastgesteld. IVBN bepleit het aanbrengen van meer evenwicht in de belangen tussen gemeente en erfpachters. Enkele voorbeelden: • Het boetebeding dient wederkerig gemaakt te worden; vooral in de (her-)ontwikkel-fase is het van belang dat ook de gemeente zich aan 5.1.2e afspraken houdt. • Gedurende de gehele (her-)ontwikkelfase heeft de gemeente de mogelijkheid om de canon aan te passen. Stel dat de door de markt voorgestelde ontwikkeling de gemeente niet zou zinnen, dan kan de gemeente, naast andere instrumenten, de ontwikkeling ook nog tegen gaan door het prijsmechanisme te hanteren op alle verschillende stappen in dat proces. • De 'vertragingsrente' (artikel 28 lid 4) is op minimaal 6% gesteld. In de huidige voorwaarden geldt de wettelijke rente. • Deskundigen (artikel 29) worden door de rechtbank aangesteld, maar zij moeten wel het	4. Indexcanon, vast canon of afkoop. IVBN pleit er voor om alle drie de mogelijkheden open te (blijven) stellen. Vooral afhankelijk van de marktomstandigheden zullen erfpachters dan een keuze maken. Die keuze hangt immers niet alleen af van de door de gemeente gehanteerde financiële parameters, maar ook van de marktomstandigheden; beide zijn nu en in de toekomst niet bekend. Wij hopen (en verwachten) dat de gemeente in het nieuwe systeem wel 5.1.2e financiële parameters bekend maakt. Hoewel de meeste leden van IVBN in het verleden veelal kozen voor afkoop (en de verwachting is dat zij dat zullen blijven doen) zou de mogelijkheid om een (index- of vast) canon te betalen open moeten blijven; ook leden van IVBN maken een afweging, afhankelijk van marktomstandigheden. Tijdens de crisis is bijvoorbeeld gebleken dat bancaire financiering (voor die partijen die daar gebruik van maken) moeilijk verkrijgbaar was en toen was het betalen van een (index- of vast) canon aantrekkelijk om toch te kunnen investeren. 5. Afkoop verplicht te stellen of te stimuleren bij nieuwe uitgiften en bij bestaande erfpachtrechten met commercieel vastgoed. IVBN pleit ervoor ook deze keuzemogelijkheid open te houden en afkoop hoogstens extra aantrekkelijk te maken. Verplichte afkoop betekent dat een investerende partij geen keuze meer heeft. Het kunnen maken van die afweging is ook voor de gemeente gunstig, omdat er meer partijen onder verschillende omstandigheden toch kunnen investeren. Wij zien dan ook graag dat de gemeente de mogelijkheid om af te kopen wel steeds aanbiedt, maar waarbij de belegger de keuze heeft om hier wel/niet gebruik van te maken. 6. Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak. In artikel 14 van de concept AB-2016 staat dat als de staat van de onroerende zaak is verslechterd na de ingangsdatum van het erfpachtrecht door bodemverontreiniging of een andere oorzaak, die niet aan de gemeente is toe te rekenen, dit voor risico van de erfpachter komt. Wij vragen ons af of de gemeente, die zowel als private, maar ook als publieke partij, optreedt dit wel zo kan stellen. De gemeente zal als publieke partij immers vrijwel altijd direct of indirect (mede-)verantwoordelijk zijn voor ontwikkelingen in de nabijheid van het betreffende erfpachtperceel of elders in de gemeente. Dergelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot toekomstige schade als gevolg van vermindering van de grondwaarde. Uiteraard staat een eventuele publieke planschadeclaim los van het private erfpachtrecht, maar de gemeente kan zich als erfpachtgever (door de grond niet in vol eigendom te geven) niet helemaal onttrekken aan iedere verantwoordelijkheid ten aanzien van vermindering van de grondwaarde. 7. Herziening bij wijziging. In artikel 20 van de concept AB-2016 staat dat de gemeente de canon of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, kan herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van wijzigingen, waarvoor de erfpachter op grond van de AB vrijstelling of toestemming verzoekt. Het gaat dan bijvoorbeeld om wijziging van het gebruik (de bestemming en/of de oppervlakte/inhoud) maar ook om splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht. Naar onze indruk is dit artikel onvoldoende duidelijk en maken we drie opmerkingen. Ten eerste: investeerders willen de zekerheid hebben dat bij toekomstige wijziging in het gebruik of herontwikkeling met dezelfde rekenmethoden en parameters wordt gewerkt als bij uitgifte. Als eerder het canonpercentage bijvoorbeeld nog 2,5% was, terwijl dat ten tijde van de wijziging bijvoorbeeld 5% is, zou bij herziening toch nog weer over het reeds eerder afgekochte erfpacht extra betaald moeten worden. Ten tweede gaan wij ervan uit dat een splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht (bijvoorbeeld bij het individueel verkopen van huurwoningen uit een complex aan de zittende huurder of een nieuwe eigenaar) tot de toegestane mogelijkheden van de investeerder behoren, wat niet zou moeten leiden tot een herziening. Tot slot merken wij op dat bij transformatie naar een andere functie de canon alleen opwaarts kan worden aangepast. Bij transformatie naar een 'laagwaardiger' functie zou de canon echter ook neerwaarts moeten kunnen worden bijgesteld. IVBN, 4 april 2016				4.4

gemeentelijk beleid (dat tussentijds gewijzigd kan zijn) in acht nemen.						
Bank (62) Geachte mevrouw/heer, In het kader van de door de gemeente Amsterdam voorgenomen overgang op eeuwigdurende erfpacht, is er tot en met 4 april sprake van een inspraakmogelijkheid. Graag maakt FGH Bank N.V. daarvan gebruik door te reageren op enkele technische punten in het voorliggende concept Algemene Bepalingen 2016. • FGH Bank N.V. merkt op dat een geïndexeerde canon, grotere risico's in zich draagt voor de erfpachter dan een vaste canon. Een geïndexeerde canon loopt immers dóór, waardoor na een groot aantal jaren de betaling van de canon niet meer in relatie kan staan tot de erfpacht grondwaarde. De geindexeerde canon ligt in het begin op het laagste niveau waardoor wellicht veel ontwikkelaars hiervoor zullen kiezen bij de afname. Het omslag punt ligt bij 28 jaar maar zal al veel eerder zijn invloed laten zien in de berekeningen/Waarderingen/DCF's. FGH Bank N.V. wijst op artikel 11 lid 4, waarin staat dat 'de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden is voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd'. FGH bank N.V. vindt dit een zeer vergaande bepaling, die voor veel VvE's zeer grote risico's met zich draagt, omdat het effect daarvan (te) groot kan zijn. • In artikel 20 mist FGH bank N.V. een mededeling die vanuit de gemeente gedaan zal moeten worden aan de hypotheekhouder terzake een (voorgenomen) splitsing, samenvoeging of andere wijzigingen van erfpachtrecht of van overdracht bloot eigendom aan erfpachter. Immers deze belanghebbende partij zal moeten worden geïnformeerd over dergelijke wijzigingen. • In artikel 22 zal, naar het oordeel van FGH Bank N.V., aanvullend opgenomen moeten worden dat ontbinding van de overeenkomst tot wijziging niet meer mogelijk is nadat de wijziging bij notariële akte is vastgelegd. • FGH Bank N.V. vraagt aandacht voor de formulering in artikel 27 lid 5 en 6. Vermoedelijk moet artikel 27 lid 6, waar nu staat '---de opbrengst van de verkoop--' worden gewijzigd in 'vergoeding aan de erfpachter, zoals bedoeld in lid 5'. Immers: bij beëindiging van de erfpacht in algemeen belang zal niet – zoals bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter – een verkoop van erfpacht plaatsvinden. Desgewenst lichten wij e.e.a. nader toe.						K 3.1 1.1 2 3.1 1.1 3 3.1 1.1 43. 11. 15
Koper (63) Ik ben tegen het verplicht afkopen, omdat dit het onhaalbaar voor starters op de woningmarkt.	Lagere starterskosten en meebewegen met de marktontwikkelingen zijn voordelig voor starters		x			
Belangenorganisatie (64) notitie 'inspraak eeuwigdurende erfpacht' Nederlandse vereniging van Erfpachters (NLVE) Weer een inspraakronde, de eerste vraag die ik mij daarbij stel: "Wat wordt er mee gedaan?" De afgelopen jaren heeft onze vereniging in samenhang/samenspraak met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) als 'stakeholder' met betrekking tot de Amsterdamse erfpacht vele gesprekken gevoerd en notities aangeleverd. Deze inspanningen hebben er nog niet toe geleid dat wij als gesprekspartner aan tafel zijn uitgenodigd om in een proces als het deze, de inhoud en totstandkoming van de nieuwe erfpachtvoorwaarden, serieus mee te praten laat staan (mee)beslissen. Blijkbaar heerst er een cultuur van eenzijdigheid, politiek- en economisch belang. In onze ogen een gemiste kans voor draagvlak onder de (nieuwe) erfpachters.						4.1 4,2

Als Amsterdamse erfpachter heb je een contractuele relatie met de gemeente Amsterdam. Vreemd genoeg wordt de contractonderhandeling niet met de erfpachters of hun vertegenwoordigers gedaan. Het erfpachtcontract is een eenzijdig dictaat, voor nieuwe erfpachters is er keuzevrijheid, voor zittende erfpachters wordt het "slikken of stikken" Nieuwe concept algemene voorwaarden 2016. Zoals de inspraakbrief van SEBA d.d. 31 maart 2016 aangeeft zijn de erfpachtvoorwaarden niet consumentvriendelijk, de belangen van de consument (erfpachter) staan niet centraal. De voorwaarden zijn niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig. Om niet in herhaling te treden verwijs ik voor de inhoudelijke argumenten naar deze inspraakbrief. Belangrijk daarbij is dat er weinig keuzevrijheid is om te wonen in Amsterdam als het gaat om wonen op erfpacht of wonen op vol eigendom. Daardoor worden de komende en de zittende Amsterdammers grotendeels in het erfpachtsysteem gedwongen als zij een erfpachtrecht (woonhuis) willen kopen. Met almaar stijgende grondprijzen die door de gemeente Amsterdam zelf bepaald worden zal het wonen in een koopwoning in Amsterdam op enig moment alleen voor de rijken en superrijken weggelegd zijn. Waar de Amsterdamse erfpacht eens (ook) een instrument was om de kwaliteit van de woningbouw te verhogen, er kon immers beter gebouwd worden omdat de grondprijs niet in een keer betaald moest worden, is het erfpachtstelsel verworden naar een risicovrije zeer royale inkomstenbron voor de gemeente. Het omzetten naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht zal allen kans van slagen hebben als de afkoopsom voor de eeuwigdurende erfpacht betaalbaar is voor de erfpachters. Over de methodiek voor bepaling en de hoogte van die afkoopsom verschillen de meningen en standpunten nogal. Vanaf de invoering van het erfpachtstelsel is de volledige grondwaarde bij de uitgiften die nu reeds herzien zijn al lang betaald in de vorm van canon. Het is moeilijk om de 'kip met de gouden eieren' te slachten maar kippen hebben niet het eeuwige leven. De Amsterdamse erfpacht kip is op zeer hoge leeftijd, laat die kip een zachte dood sterven, ze heeft al genoeg eieren gelegd. Laten wij streven naar een consumentvriendelijke erfpachtstelsel! Voorzitter NLVE					