Nummer BD2015-
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

**Gemeente Amsterdam**
College van burgemeester en wethouders

**B&W**

**Voordracht voor de collegevergadering van**
[..] januari 2016

# BEPERKT KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **A1 CONCEPT versie voor BT 21 januari**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met de contouren van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van het advies van de Marktwaardecommissie
2. Waardering uit te spreken voor de inspanningen van de leden van de MWC om met dit advies een inhoudelijke bijdrage te leveren aan de invoering van eeuwigdurende erfpacht
3. Als volgt om te gaan met het advies van de GWC
   a. te herbevestigen dat het college voor de uitwerking van de overstapregeling in gesprek zal treden met stakeholders om tot een financieel redelijke overstapregeling te komen
   b. Het principe van het Amsterdamse erfpachtstelsel is uitgangspunt.
   c. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtcontracten met de bestemming wonen
   d. Canonbepaling
   e. Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

**Kernboodschap**

adfasdfasdf

**Wettelijke grondslag**

Artikel 169, 4e lid Gemeentewet.

**Bestuurlijke achtergrond**

Het college heeft op 6 januari het rapport "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie (MWC) ontvangen. Op 19 januari heeft het college besluiten genomen over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. In dit besluit is aangegeven dat het college heeft kennis genomen van het rapport van de MWC, dat het college het advies zal bestuderen en vervolgens met een standpunt ten aanzien van het advies MWC zal komen.

**Bestuurlijke prioriteit**

Op 3 februari wordt de raadsvoordracht "Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening behandelt. De raadscommissie RO heeft op 13 januari verzocht om het advies van de MWC samen met het collegestandpunt over dit advies bij de beraadslagingen te betrekken.

**Onderbouwing besluit**

*Ad 1. Kennis te nemen van het advies van de Marktwaardecommissie*

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft een MWC samengesteld en deze verzocht om commentaar te leveren op het eerdere advies 'Schoon Schip' van de door de gemeente ingestelde grondwaardecommissie (GWC) en om een aantal vragen te beantwoorden. De MWC bestaat uit de volgende leden:

- mr. (10)(2e) (voorzitter), voormalig Ombudsman Financiële Dienstverlening (10)(2e), voormalig vice-president van de Rechtbank in Haarlem
- prof. dr. (10)(2e), hoogleraar vastgoed economie UvA/ASRE, hoofd onroerend goed SPF Beheer
- dr. (10)(2e), director valuation Colliers International, promotie-onderzoek 'stedelijke erfpacht'

Op 6 januari heeft de Marktwaardecommissie een rapport gepresenteerd met de titel "Bezint eer gij begint".

*Ad 2. Waardering uit te spreken voor de inspanningen van de leden van de MWC om met dit advies een inhoudelijke bijdrage te leveren aan de invoering van eeuwigdurende erfpacht*
Het college waardeert de inspanningen die door de MWC zijn gedaan om een bijdrage aan een zorgvuldige invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel te leveren. De gemeente is vanaf het collegeakkoord met stakeholders in gesprek over de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel en deze bijdrage past goed in die werkwijze. Het college dankt dan ook de heren (10)(2e) voor hun advies en het college zal het advies bij de verdere besluitvorming betrekken.
Van belang is om de scope van het rapport van de MWC in beschouwing te nemen. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren voor wonen en commercieel en zowel voor nieuwe uitgiftes als ook voor huidige erfpachters. Het rapport van de MWC gaat 'over een deel van de vernieuwingsopgave: de overstapsituatie voor wonen.

De MWC is voorts gevraagd om 2 februari aanwezig te zijn in een technische bijeenkomst van de raadscommissie RO om vragen van de raadscommissie RO te beantwoorden.

*Ad 3. Als volgt om te gaan met het advies van de MWC*

*a. te herbevestigen dat het college voor de uitwerking van de overstapregeling in gesprek zal treden met stakeholders om tot een financieel redelijke overstapregeling te komen, die ook recht doet aan de verhouding tussen de huidige waarden van het erfpachtrecht en de bloot eigendom.*

Het rapport MWC benadrukt dat de gemeente in onderhandeling zou moeten treden met de erfpachter om tot een vergelijk te komen over de overstap. Het college heeft bij haar bestuurlijke reactie van 9 oktober aangegeven met de erfpachters in gesprek te zullen gaan over de korting. Dit uitgangspunt is in de huidige raadsvoordracht weer opgenomen. Het college legt daarin voor om met de stakeholders in gesprek te gaan om tot een redelijk en billijk erfpachtstelsel te komen. Dat betekent dat het erfpachtstelsel voor de erfpachter financieel redelijk moet zijn, voor de gemeente niet tot verslechtering van de inkomsten op korte termijn moet leiden en waarbij de gemeente haar inkomsten uit erfpacht niet maximaliseert.

*b. Het principe van het Amsterdamse erfpachtstelsel is uitgangspunt.*

Het Amsterdams erfpachtstelsel is zo ingericht dat de stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede komt. De wijze waarop dit tot uitdrukking komt is dat in het voortdurende erfpachtstelsel voor ieder tijdvak op basis van de actuele waarde de canon of

afkoopsom ten tijde van de canonherziening voor het volgende tijdvak wordt vastgelegd. Met de introductie van eeuwigdurende erfpachtstelsel gebeurt dit bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht nog 1 keer. Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van met name bestemming/gebruik kan worden aangepast aan de waardeontwikkeling die van die wijziging gevolg is. Dat geldt ook voor een vergroting van de vloeroppervlakte met uitzondering van koopwoningen, waarvoor de vloeroppervlakte onder voorwaarden onbeperkt kan worden vergroot zonder dat daaraan een canonherziening is verbonden

De MWC is van mening dat deze canonherzieningen per tijdvak niet zouden moeten plaatsvinden. Naar de mening van de MWC zou de waardestijging niet naar de gemeenschap maar naar de erfpachter moet gaan. Dit is een fundamenteel verschil met het principe zoals het college dat heeft uitgewerkt waarbij het huidige tijdvak volledig wordt afgewikkeld en voor het daaropvolgende eeuwigdurende erfpacht de waarde wordt bepaald.
Dit verschil van principes verklaart voor een belangrijk deel waarom de Marktwaardecommissie het oneens is met de wijze waarop de gemeente omgaat met de herwaardering van grondwaarde op momenten waarbij dat speelt, zoals bij de CHET aan het einde van het tijdvak en bij de vrijwillige overstap naar de nieuwe AB 2016.

In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam bij het instellen van het erfpachtstelsel bepaald dat de waardestijging aan de gemeenschap moet toekomen. Dit uitgangspunt is door de jaren heen bestuurlijk herbevestigd en geldt tot op de dag van vandaag. De gemeente zal bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog één maal de waarde bepalen voor het eeuwigdurende tijdvak.
In tegenstelling tot dit uitgangspunt van het erfpachtstelsel in zijn opvolgende evoluties (van tijdelijk in 1896 tot het nu voorliggende ontwerp van eeuwigdurende erfpacht) beschouwt de MWC een erfpachtrecht als een afgescheiden vermogensrecht, waarvan de waardeontwikkeling niet in relatie staat tot de waarde van de bloot eigendom en in die samenhang afhankelijk is de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarvan het is afgeleid en de erfpachtvoorwaarden die de verhoudingen tussen erfpachtrecht en bloot eigendom bepalen.

De SEBA heeft in de rechtszaak die zij tegen de gemeente heeft aangespannen al eerder dit principe aangevallen. De argumenten die de SEBA daarbij inbracht zijn tot nu toe niet door de rechter overgenomen. In de cassatieprocedure, die momenteel bij de Hoge Raad loopt, zal hierover ultiem uitsluitsel ontstaan. De gemeente heeft vertrouwen in de uitspraak van de Hoge Raad.

Overigens laat de Marktwaardecommissie in haar advies doorschemeren dat het gemeentelijke uitgangspunt als zodanig niet ondeugdelijk is, maar alleen onder bepaalde omstandigheden. Deze nuancering is terug te vinden op bladzijde 21 van het advies onder 3.1. behorend bij topic # 2 Marktwaarde bij erfpachtrechten. Hier wordt geconcludeerd: " *In beginsel heeft de bloot-eigenaar dan ook geen enkel recht op verhoging van de canon enkel vanwege de waardevermeerdering van het recht van erfpacht"* in de laatste alinea van 3.1 volgt een nuancering op het voorgaande: "*Zoals eerder is vermeld, komt dit tegemoet aan de premisse dat de gemeenschap moet profiteren van de waardestijging van het recht van de erfpacht. Deze wens kan echter alleen worden vervuld door dit duidelijk in de overeenkomst waarbij het recht wordt gevestigd vast te leggen (wat niet is gebeurd), maar niet door een eenzijdige (periodieke) aantasting van de rechten van de erfpachter".*
Daarmee geeft de Marktwaardecommissie aan dat de gemeenschap wel degelijk mag profiteren van de waardestijging, mits dit duidelijk met de erfpachter is afgesproken in de erfpachtovereenkomst en dus niet eenzijdig mag worden opgelegd. Om met dit laatste te

beginnen, van een eenzijdige aantasting van een recht zoals de Marktwaardecommissie het omschrijft, kan naar het oordeel van de gemeente geen sprake zijn omdat de mogelijkheid om bijvoorbeeld een CHET toe te passen is vastgelegd in de AB die integraal onderdeel zijn van de erfpachtovereenkomst die met de (eerste) erfpachter is gesloten. De CHET vindt dus plaats op basis van een contractuele afspraak waar een goederenrechtelijk gevolg aan is gegeven en kan daarom per definitie niet eenzijdig van karakter zijn. Dit geldt ook voor een opvolgende erfpachter die een bestaand erfpachtrecht koopt. Door de overdracht zijn die afspraken ook op hem van toepassing. Van een eenzijdige aantasting van het recht kan ook hier geen sprake zijn. Bij een vrijwillige overstap naar AB 2016 speelt dit evenmin, omdat de erfpachter zelf het initiatief tot overstap neemt en dus ook geacht wordt akkoord te zijn gegaan met de wijze van financiële afwikkeling ervan.

De Marktwaardecommissie is daarnaast van mening dat het principe dat de gemeenschap profiteert van de waardestijging duidelijk in de erfpachtovereenkomst moet zijn opgenomen. De Marktwaardecommissie stelt dat dat niet is gebeurd. Feitelijk is dit juist maar de gemeente deelt niet de mening van de MWC dat het principe ten aanzien van de waardestijging moet worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.
Wel moet voor de erfpachter duidelijk zijn op welke wijze de gemeente bij einde tijdvak de nieuwe canon berekend. En deze duidelijkheid geeft de gemeente in voldoende mate. Daarnaast is het algemeen bekend dat bij einde tijdvak een nieuwe canon zal worden berekend die in principe hoger zal zijn dan de oude canon. Het is daarom niet reëel te veronderstellen dat de erfpachter bij einde tijdvak ineens wordt overvallen door het gegeven van een hogere canon op basis van de dan actuele waarde.

Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpachtstelsel vrijwillig te laten zijn. Zowel tussentijds als ook aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee feitelijk aan het einde van het huidige tijdvak een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar te kiezen of een eeuwigdurend tijdvak onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

In beide gevallen sluit het aan bij de systematiek van erfpacht om de canon voor het nieuwe tijdvak op basis van de actuele waarde te bepalen.

*c. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtcontracten met de bestemming wonen*

De GWC heeft een methode aangereikt om de Grondwaarde bij bestaande erfpachtrechten te bepalen om van daaruit de canon en afkoopsom te bepalen.

De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de grondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om vanuit de bestaande erfpachtcontracten over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk om de grondwaarde te kunnen bepalen omdat de grondwaarde niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij de overstap maar ook omdat deze waarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtcontract (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).

Met de MWC is het college van mening dat er sprake is van een waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht. Om die reden stelt het college in de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel dan ook voor om de onbezwaarde grondwaarde met 1% te verlagen om tot de grondwaarde te komen horende bij erfpacht.

n Topic #5 stelt de MWC de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor aan de orde. De MC stelt dat de toepassing van de verouderingsfactor leidt tot een kunstmatig lage

opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC concludeert dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.

Het college is het met de GWC eens dat voor het bepalen van de grondwaarde voor bebouwde grond in erfpacht via de residuele grondwaardemethode de stichtingskosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. Veroudering van de opstal zit immers In de vastgoedwaarde verwerkt en indien dit waarde-effect niet in de opstalwaarde gecorrigeerd wordt zou dit resulteren in een kunstmatig lage grondwaarde. Hiermee zouden eigenaren van nieuwe en/of goed onderhouden panden benadeeld worden ten opzichte van eigenaren van versleten en/of slecht onderhouden panden op een vergelijkbare locatie. Prof. dr. Francke heeft in opdracht van de GWC de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen aan de hand van een statistisch model vertaald in een generieke verouderingsfactor afhankelijk van bouwperiode en staat van onderhoud. Deze kan vervolgens vermenigvuldigd worden met de herbouwwaarde om tot de opstalwaarde van bestaande opstallen te komen. Het bepalen van een verouderingsfactor op basis van een statistisch model verondersteld dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is om de effecten van de veroudering in te schatten. De verouderingsfactor is geen statische correctiefactor. Door invloeden van de tijd zal deze bewegen, waardoor deze aangepast zal worden als daar aanleiding toe is.

*d. Canonbepaling*

De MWC noemt op blz. 31 drie methoden voor het canonpercentage:
- het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen
- de marktconforme financieringskosten
- een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet.

Op blz. 32 stelt de MWC: "*De gemeente zou zich in beginsel kunnen opstellen als een commerciële bank die uit is op een winstgevende financiering. Zij zou echter ook kunnen opteren voor een rente die de kosten dekt die gemaakt zijn bij de ontwikkeling van de grond in kwestie. Zij zou ook aansluiting kunnen zoeken bij de gemiddelde rentekosten van de gemeente*".
De MWC kiest voor optie 3 (een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet) en beargumenteert niet, waarom zij de gemeente als financier beschouwt, en niet kiest voor bijv. optie 1, het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen.
De MWC stelt dat administratiekosten niet in de canon versleuteld moeten worden, maar separaat zichtbaar moeten worden gemaakt. De gemeente deelt deze stelling niet, omdat:
- versleuteling in de canon maakt dit onderdeel fiscaal aftrekbaar; separate inning niet
- versleuteling in de canon leidt tot één integrale, overzichtelijke woonlast voor de erfpachter; separate inning (al dan niet als variabel bedrag) maakt de woonlasten minder overzichtelijk

De MWC komt tot een canonpercentage, gebaseerd op staatsleningen +0,6%-punt opslag, voor het feit dat de gemeente momenteel ca. 0,5%-punt duurder leent dan het Rijk, vermeerderd met een geringe opslag voor debiteurenrisico.
De MWC rekent echter niet een opslag voor het lange-termijn renterisico (dat de gemeente, na afloop van de huidige lening, tegen een hogere rente moet herfinancieren). Terwijl dit risico, zeker bij de huidige extreem lage marktrentes, zeer manifest aanwezig is.
Achteraf blijkt, waarom de MWC geen rekening houdt met dit renterisico: de MWC stelt voor, dat de gemeente dit risico iedere 10 jaar op de erfpachter afwentelt, door de canon

(zoals in Den Haag) iedere 10 jaar te herzien aan de hand van de dan actuele staatsrente. Hiermee wordt de canon niet meer de voorspelbare eeuwigdurende canon die de gemeente beoogt maar zijn er onvoorspelbare toekomstige schommelingen in de woonlasten.

De MWC stelt een canon voor die in aanvang interessant is (in de huidige markt met lage rente) maar minder zekerheid heeft over de woonlasten op de middellange termijn omdat de canon wordt herzien. Het college vindt deze benadering van de canon niet gewenst.

De MWC gaat in "*Topic #7 Zekerheid over erfpachtlasten, nu en in de toekomst*" niet in op de toekomstige canonschommelingen die daarvan het gevolg zijn.

De gemeente stelt voor om (in lijn met de GWC) met één canonpercentage voor alle AB2016-rechten te werken:

- zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor overstap
- zowel voor wonen als voor niet-wonen

De MWC stelt echter op blz. 59:
*En adviseert u bij hierbij onderscheid te maken tussen particuliere, maatschappelijke en commerciële erfpachters?*
*Antwoord vraag 4f: Ja, in dit rapport hebben wij ons gericht op particuliere erfpachters van woningen. Voor maatschappelijk- en commercieel vastgoed kunnen andere overwegingen een rol spelen.*
En op blz. 32, voetnoot 8 stelt de MWC:
*Hier is geabstraheerd van de discussie over oneigenlijke staatssteun, die zegt dat marktconforme tarieven zouden moeten worden gehanteerd. In dit rapport richten wij ons vooral op particulieren en niet op erfpachten voor commercieel vastgoed.*
Wanneer de gemeente de MWC zou volgen, zouden er dus verschillende canonpercentages moeten gelden voor woonbestemmingen en voor niet-woonbestemmingen. Het college vindt dit ongewenst.

Het canonpercentage speelt ook een rol in het voorstel van de MWC met betrekking tot de afkoopberekening.
Enerzijds pleit de MWC voor eeuwigdurend afkopen tegen 17x de jaarcanon, maar op blz. 32 stelt zij: "*Dit betekent onder andere dat ook de disconteringsvoet die gebruikt wordt voor het berekenen van het afkoopbedrag gelijk moet zijn aan het canonpercentage*". Afkopen tegen een disconteringsvoet van 1,9% leidt niet tot een factor van 17x, maar van 52,6x.
Anderzijds leidt een afkoopfactor van 17x niet tot een disconteringsvoet resp. canonpercentage van 1,9%, maar van 5,9%. Hier lijken de aanbevelingen van de MWC niet geheel op elkaar aan te sluiten.

Verder gaat de MWC niet in op de gevolgen van het canonpercentage voor:

- de marktwaarde (resp. ontwikkelwinsten) bij nieuwe gronduitgifte (kortheidshalve verwijst de gemeente naar de Raadsvoordracht van 25 november 2015 inzake het canonpercentage, waarin is uitgewerkt dat een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, leidt tot een prijsopdrijvend effect dan wel ontwikkelwinsten bij nieuwe gronduitgifte).
- het effect op de bereidheid tot afkoop: grosso modo geldt dat erfpachters, bij een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, nauwelijks (eeuwigdurend) zullen afkopen, maar voor canonbetaling zullen kiezen.
- bij nieuwe uitgifte van woningen wordt bij het canon voorstel van de MWC voornamelijk gekozen voor canonbetaling, en nauwelijks voor afkoop. Het gevolg hiervan is dat de gemeente veel vreemd vermogen moet aantrekken, hetgeen een negatief effect heeft op de schuldpositie van de gemeente.

*e. Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht*

De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17x de huidige canon.
Op blz. 10 stelt zij:
*Vraag: Zijn er andere overheidsinstanties die te maken hebben met de waarde van eeuwigdurende erfpacht?*
*Antwoord: Ja, de fiscus waardeert op grote schaal het zogenaamde bloot-eigendomsrecht (is gelijk aan het recht op betalingen voor het gebruik van de grond) bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en voor de erfbelasting; uitgangspunt voor de fiscus voor die waardering is de jaarlijks te betalen canon te vermenigvuldigen met factor 17.*

De fiscus gebruikt deze kapitalisatiefactor echter niet om eeuwigdurende afkoopsommen of een waarde te berekenen, maar slechts om relatief eenvoudig een eenmalige grondslag te bepalen voor de heffing van overdrachts- en of successiebelasting terzake van bestaande erfpachtrechten.
De factor 17 stamt uit een tijd dat het rendement op staatsrenten ver boven de huidige niveau's lagen. De wetgever heeft bij de vaststelling nadrukkelijk onderkend, dat toepassing van de kapitalisatiefactor 17 maal de geldende canon bij canonpercentages hoger dan 5,88% en/of een bovenmatige koopsom van een erfpachtrecht tot een hogere heffingsgrondslag zou kunnen leiden dan de waarde van de onroerende zaak zelf. Uit artikel 11 lid 1 van wet op belastingen van rechtsverkeer blijkt dan ook dat de factor 17 maal de geldende canon niet absoluut is, maar mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende financiële op het recht van toepassing zijnde voorwaarden en van de marktomstandigheden [1,2)].
De kapitalisatiefactor is bovendien niet van toepassing bij de heffing van omzetbelasting bij de overdracht van voortdurende/eeuwigdurende erfpachtrechten op een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak; dan is de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak uitgangspunt van heffing en en wordt de kapitalisatiefactor 17 niet gebruikt..
Een inhoudelijke onderbouwing voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom / eeuwigdurende afkoop te bepalen op 17x de canon ontbreekt.

Als erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel de canon willen afkopen dan komen een erfpachter en gemeente met elkaar overeen om voor het aantal resterende jaren de netto contante waarde van de canon te bepalen. Indien de looptijd van het tijdvak nog 40 jaar loopt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van 40 jaar canon.

Het voorstel van de MWC om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van een specifieke belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van de waarde van de bloot eigendom en/of eeuwigdurende afkoopsommen vindt het college dan ook geen logische grondslag omdat die geen zicht geeft op de werkelijke waarde van de bloot eigendom of de werkelijke netto contante waarde van de canonreeks die met betaling van een afkoopsom bij vooruitbetaling wordt voldaan.

Als argumenten voor de 17x noemt de MWC verder op blz. 11: "*Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen*".
De MWC onderbouwt deze stelling niet en geeft niet aan op basis van welk onderzoek deze conclusie kan worden getrokken en hoe dit zich tot de waarde van de bloot eigendom c.q. netto cantante waarde van de af te kopen canon verhoudt.

- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt door de MWC niet gestaafd met marktonderzoek of gerelateerd aan het in het advies benoemde verschil tussen waarde en worth.

- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt ook niet onderbouwd met bewijzen uit andere steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht, waar erfpachters in het recente verleden eeuwigdurend hebben afgekocht. In die steden is de waarde bepaald op basis van de grondwaarde en niet op basis van de tot dat moment betaalde canon. Erfpachters hebben in die steden over het algemeen méér betaald dan 17x de toen geldende jaarcanon, terwijl bovendien op dat moment de hypotheekrente (die bepalend is voor de woonlasten uit hoofde van afkoop) aanzienlijk hoger was dan nu.

Bovendien leidt de voorgestelde methode van 17x tot grote ongelijkheid tussen erfpachters. Zie de volgende voorbeelden, met steeds dezelfde woningen (dezelfde ligging, grootte en waarde) met een verschillende erfpachtsituatie:

1. AB2000: Recent uitgegeven; afgekocht en canonbetalend
    a. Canon (2011-2061) € 2.400 per jaar → afkoopsom wordt € 40.800
    b. In 2011 een afkoopsom betaald van € 100.000 (voor 2011-2061) → geen aanvullende afkoopsom → ***afkoopsom per saldo 2,5x zo hoog als van buurman***
2. Verschillende CHET-datum
    a. In 2018 CHET: huidige canon (1943 – 2018) € 80 / jaar → afkoopsom wordt € 1.360
    b. Zojuist CHET geweest: canon (2015 – 2065) € 800 / jaar → afkoopsom wordt € 13.600 → ***10x zo hoog als van buurman***
3. Recent CHET geweest
    a. Verlengd afgekocht tot 2063 onder AB1994 (€ 12.000) → geen aanvullende afkoopsom
    b. Nieuwe canon (2013-2063) door 3 taxateurs € 1.000 / jaar → afkoopsom wordt € 17.000
    c. Nieuwe canon (2013-2063) door acceptatie gemeentelijke aanbieding € 1.450 / jaar → afkoopsom wordt € 24.650 → ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
4. AB2000 canonsoorten
    a. Indexcanon € 2.000/jaar → afkoopsom wordt € 34.000
    b. 10-jaar vaste canon € 2.600/jaar → afkoopsom wordt € 44.200
    c. 10-jaar vaste canon € 2.900/jaar → afkoopsom wordt € 49.300 → ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
5. 10-jaar vaste canon, grondwaarde € 100.000
    a. Tijdvak sinds 2005 – in 2015 herzien naar € 1.900/jaar → afkoopsom wordt € 32.300
    b. Tijdvak sinds 2007 – wordt pas in 2017 herzien; nu nog € 5.300/jaar → afkoopsom wordt € 90.100 → ***afkoopsom 3x hoger dan bij buren***

Kortom, het eeuwigdurend afkopen, puur op basis van 17x de huidige canon, zonder rekening te houden met de toekomstige wijzigingen van de huidige canon, leidt tot grote ongelijkheid tussen erfpachters.

Alles overwegende vindt het college de door de MWC voorgestelde methode om tot een afkoopsom te komen ongewenst. De methode leidt niet tot een goede waardebepaling die aansluit bij de economische waarde, sluit niet aan bij het principe van canonherzieningen zoals die bij het erfpachtstelsel praktijk zijn en geeft ongewenste en niet uitlegbare verschillen tussen erfpachters.

Portefeuille 32
Agendapunt A1

**Gemeente Amsterdam**
Burgemeester en Wethouders
**Voordracht voor de collegevergadering van** 12 januari 2016

**B&W**

**Uitkomsten advies**

Binnen de gemeente

Bestuursadvisering: *VOLGT*
Directie Juridische Zaken: VOLGT
Directie Middelen en Control: VOLGT

Buiten de gemeente

**Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg**

n.v.t.

**Behandeling in raadscommissie**

Raadscommissie RO 3 februari 2016, met uitnodiging van de raadscommissie Financiën, ter advisering aan de raad.

**Datum van behandeling in gemeenteraad**

10 februari 2016.

**Financiële onderbouwing**

Conclusie: de genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

**Geheimhouding**

?

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Verzending via de dagmail van de bijlagen bij deze collegevoordracht aan de leden van de raadscommissies RO en Financiën
- Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
-

**Stukken**

Meegestuurd

1. ?

Ter inzage gelegd

n.v.t.

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl

**Behandelaar in 2.0**

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl

Nummer ZD2015-009038

---

1) Bijlage bij Uitvoeringsbesluit WBvR onder f.: Een canon, [..] tot een onzeker jaarlijks bedrag wordt gelijkgesteld met een canon, [..] tot het geschatte gemiddelde jaarlijkse bedrag

2) WBvR 11.1. Bij verkrijging van [..] een recht van erfpacht [..] wordt de waarde (red: koopsom van het recht) vermeerderd met die van de canon [..] met dien verstande dat de som van beide waarden niet hoger wordt gesteld dan de waarde van de zaak waarop het recht betrekking heeft.