Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

(10)(2e)

Datum 5 januari 2017
Ons kenmerk 2016-9859
Behandeld door (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp Het advies van de Marktwaardecommissie in relatie tot de Overstapregeling

Geachte heer (10)(2e)

Op 29 januari 2016 heeft wethouder Van der Burg u in een brief op de hoogte gesteld van de wijze waarop de gemeente met het rapport 'Bezint eer gij begint' dat in opdracht van SEBA is opgesteld zou omgaan. De kern van de gemeentelijke reactie was dat het rapport van de Marktwaardecommissie zou worden betrokken bij de inspraak over de gemeentelijke erfpachtplannen. Daarnaast is het rapport betrokken bij de bespreking van de raadsvoordracht 'Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt' in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari en de gemeenteraadsvergadering van 10 februari 2016.

De gemeente heeft de afgelopen tijd gewerkt aan de Overstapregeling en het college heeft op 20 december besloten om de Overstapregeling per 9 januari vrij te geven voor inspraak.
Vooruitlopend op de inspraakreacties is de gemeente in deze Overstapregeling al wel ingegaan op het advies van de Marktwaardecommissie. Omdat u opdracht heeft gegeven tot het advies van de Martkwaardecommissie stellen wij u hierbij op de hoogte van de toelichting zoals die ten aanzien van de Marktwaardecommissie in de collegevoordracht "Vrijgave inspraak Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" is opgenomen. De tekst is als volgt:

"*Het principe van erfpacht*
Een cruciaal principieel punt in het advies van de MWC betreft de wijze waarop de MWC aankijkt tegen het erfpachtstelsel en de canonherzieningen bij einde tijdvak.
Het Amsterdams erfpachtstelsel is in het verleden 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 nieuw tijdvak de canon wordt herberekend. De canon wordt door de gemeente en doorgaans ook door de deskundigen gebaseerd op de actuele

grondwaarde. Met de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel gebeurt dit bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog eenmaal, daarna komt de grondwaardestijging dan wel -daling voor rekening van de erfpachter. Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van bijvoorbeeld de bestemming en/of het gebruik kan worden aangepast aan de waardeverandering als gevolg van die wijziging. 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 bij einde tijdvak niet zouden moeten plaatsvinden. Naar de mening van de MWC zou de waardestijging niet naar de gemeenschap maar naar de erfpachter moeten gaan. Dit is een fundamenteel verschil met het principe waarop al decennia lang de canon wordt herzien bij einde tijdvak en wijzigingen. Nadat de SEBA dit principe heeft aangevochten, heeft de Hoge Raad op 29 april 2016 bevestigd dat de gemeente gerechtigd is om voor het opvolgende tijdvak een nieuwe canon vast te stellen en nieuwe algemene bepalingen aan te zeggen. Het staat ook haaks op het advies van de GWC en uitgangspunt van het college om bij overstap de betaalverplichtingen en –rechten behorend bij het erfpachtrecht tot de einddatum van het voortdurende tijdvak te respecteren. Deze overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.

De MWC is daarnaast van mening dat het principe dat de gemeenschap profiteert van de waardestijging duidelijk in de erfpachtovereenkomst moet zijn opgenomen. In de juridische procedure tussen SEBA en de gemeente is door SEBA een soortgelijk argument ingebracht. De Hoge Raad heeft dit echter niet gehonoreerd in haar arrest in de SEBA-zaak. Bovendien is voor de erfpachter voldoende duidelijk dat bij einde tijdvak de canon opnieuw wordt bepaald. Het is algemeen bekend dat bij einde tijdvak een nieuwe canon zal worden berekend die, afhankelijk van de marktontwikkelingen na 50 jaar, 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 erfpacht 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 kiezen of een eeuwigdurend tijdvak. 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.

De waardebepaling van de grond
De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om bestaande voortdurende erfpachtrechten over te laten stappen naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk om de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen, omdat deze niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar ook omdat deze erfpachtgrondwaarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).

Met betrekking tot de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor, stelt de MWC dat de toepassing van deze factor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC stelt dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.
Het college onderschrijft het experimentele karakter er van en heeft daarom bij het residueel bepalen van de erfpachtgrondwaarde de herbouwkosten niet gecorrigeerd voor veroudering. Aanvankelijk heeft de gemeente de door de GWC gehanteerde verouderingsfactor wel toegepast bij het bepalen van de grondwaarden en was van mening dat dit verklaarbare uitkomsten opleverde. Maar na advies van Ortec Finance, dat de verouderingsfactor ongeschikt is omdat de gemeente bij de grondwaardebepaling hogere stichtingskosten hanteert dan waar de GWC van uitging, heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen. Het gevolg hiervan is inderdaad dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht
De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17 maal de huidige canon, en verwijst daarbij naar de belastingdienst:

> "*.. 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 bij bestaande erfpachtrechten.

De factor 17 stamt uit een tijd dat het rendement op staatsrenten ver boven de huidige niveaus 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 relatief en mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende op het recht van toepassing zijnde financiële voorwaarden en van de marktomstandigheden. Een inhoudelijke onderbouwing

van de MWC voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom eeuwigdurende afkoop in absolute zin te bepalen op 17 maal de canon ontbreekt.
Als erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel de canon willen afkopen dan komen 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 bedraagt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van de toekomstige canonbetalingen voor die 40 jaar.
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. Een relatie met 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 is er niet.

Als argumenten voor de factor 17 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 contante 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 17 maal 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 factor 17 tot grote ongelijkheid tussen erfpachters met een verschillende erfpachtsituatie, omdat de methode geen rekening houdt met het feit dat er canonbetalende en afgekochte rechten zijn. Ook houdt de methode geen rekening met de lengte van het resterende tijdvak, of er recentelijk sprake geweest is van een canonherzieningen einde tijdvak of dat er een 10- of 25-jaars vaste canon is afgesproken. 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 is niet gebaseerd op een goede waardebepaling die aansluit bij de economische waarde, sluit niet aan bij het principe van canonherzieningen zoals die

bij het erfpachtstelsel al decennia praktijk zijn en geeft ongewenste en niet uitlegbare verschillen tussen erfpachters. Bovendien is niet alleen van belang wat erfpachters bereid zijn te betalen (overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is immers een vrije keuze van de erfpachter) maar ook wat de waarde voor de gemeente is van het bloot eigendom van het huidige erfpachtrecht."

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

mr. E.E. van der Laan
burgemeester

(10)(2e)
(10)(2e)