Open brief aan de leden van de gemeenteraad van Amsterdam

19 januari 2017, Amsterdam

Geachte leden van de gemeenteraad van Amsterdam,

De gemeente Amsterdam rekent zich rijk bij invoering van eeuwigdurende erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 januari jl. een voorstel ter inspraak aangeboden voor een principiële wijziging van het circa 100 jaar oude Amsterdamse erfpachtsysteem. De reden hiervoor, zoals fractievoorzitter Paternotte van D66 het tijdens de afgelopen verkiezing verwoordde, is om een einde te maken aan "de schaamteloze afroming" van de grondwaarde. Goed nieuws voor de erfpachters, zou je zeggen. Zij worden de laatste twintig à dertig jaar geplaagd door onzekerheid over de kosten voor hun woning, omdat de gemeente meent dat alle waardestijging van de onroerende zaak (de woning) aan de grond is toe te rekenen en dus kan worden gebruikt om de canon (de prijs die erfpachters jaarlijks aan de gemeente moeten betalen) vast te stellen. Van dat systeem moeten we af, aldus de communis opinio.

Waarom zijn er dan vanuit de erfpachters toch zoveel bezwaren te horen? De gemeente doet toch juist waar zij al jaren lang om smeken?

Dat zit hem er in dat het college, ondanks dat zij in woord het afromen van de grondwaarde afkeurt, deze gelegenheid te baat neemt om nog een laatste keer stevig af te romen en daarbij ook een flink deel van de melk mee te nemen. Zij wil de gehele waardestijging die het huis sinds de vestiging van de erfpachtrechten, vaak zo'n 100 jaar geleden, heeft doorgemaakt van de erfpachter ontvangen. Daarna zou de erfpachter voorgoed van de onzekerheid af zijn.

Waarom is dit zo?

Indien een stuk grond in erfpacht wordt uitgegeven kan vanaf dat moment door de erfpachter een erfpachtrecht worden verkocht en door de grondeigenaar de met erfpacht belaste grond, ook wel bloot eigendom genaamd. Grond en huis als individuele zaak kunnen vanaf dat moment niet meer afzonderlijk worden verkocht. Je kunt het huis immers niet onder je arm meenemen en de gemeente kan de grond ook niet vrij aanbieden, omdat deze al belast is met een erfpachtrecht. Er is dus geen vrije markt voor die zaken, waarin wordt bepaald wat het huis of de grond, als onderdeel van de erfpachtrelatie, afzonderlijk waard zijn. Daarom moet, als bijvoorbeeld na 75 jaar de canon opnieuw moet worden vastgesteld, een theoretische verdeling plaatsvinden van wat van de gemeente is en wat van de erfpachter. Daarover is iedereen het wel eens. De gemeente, en haar adviseurs van de Grondwaardecommissie, hebben voor deze verdeling de zogenaamde residuele grondwaardeberekening gekozen. Die methode houdt simpel gezegd in dat je de grondwaarde over houdt als je van de marktwaarde van een woning (als dat geen erfpacht zou zijn) de stichtingskosten van het huis aftrekt. De residuele methode werd voorheen in de taxatieleer slechts geschikt geacht voor de verkoop of eerste uitgifte van grond ten behoeve van nieuwbouw. Het is geen methode die rekening houdt met een langdurige contractuele gebondenheid van partijen, zoals bij erfpacht het geval is. Wat toepassing van deze (theoretische) residuele methode bij bestaande erfpacht in de praktijk door de loop der jaren betekent, laat het volgende theoretische voorbeeldje zien.

In 1917 wordt een erfpachtrecht gevestigd op een stuk grond. Dat stuk grond is 30 waard en de canon bij vestiging wordt over die 30 berekend. Het kost 70 om op de grond een huis te bouwen. De totale waarde van het huis (en grond) is dus 100. De waarde die aan de erfpachter toekomt is dus 70% van de totale waarde van het huis en het deel van de gemeente 30%. 100 jaar later, laten we zeggen: nu, is de totale waarde van het huis gestegen naar 5000. De stichtingskosten zijn in de loop van de tijd met de inflatie toegenomen. Laten we zeggen dat de inflatie over 100 jaar 1700% is. De stichtingskosten bedragen nu dus 1190 (17 x 70). De residuele berekening brengt dan mee dat de grondwaarde 3810 is. Nu is dus het deel van de totale waarde dat de erfpachter toekomt naar 24% gedaald, terwijl het deel dat de gemeente toekomt is gestegen naar 76%. Dit is wat de gemeente verstaat onder het afromen van de grondwaarde. De erfpachter krijgt een steeds kleiner stuk van de taart. Dat geldt evengoed als de verhouding bij vestiging van het erfpachtrecht anders ligt dan in dit voorbeeld.

Is dat rechtvaardig?

In het licht van de door de gemeente gekozen methode is het verhelderend om na te gaan waardoor de waardestijging van een woning nu precies wordt veroorzaakt. De gemeente heeft immers bij de invoering van het erfpachtrecht als uitgangspunt gehanteerd dat de door de gemeente veroorzaakte waardestijging van de grond na verloop van tijd aan de gemeente diende toe te komen. Een op zich begrijpelijke wens en ook niet onredelijk. Maar dat mag dan alleen de waardestijging zijn die de gemeente ook echt teweeg heeft gebracht.

De waardestijging van een huis kan meerdere oorzaken hebben. Om inzicht te krijgen in de oorzaak van de waardestijging is het zinvol daar eens langs te lopen en te bekijken wie die oorzaak teweeg brengt en daarin investeert. We bespreken hieronder zeven factoren.

De eerste factor is demografie. Als de bevolking in het totaal toeneemt zullen er meer mensen zijn die een huis willen hebben en ontstaat er schaarste op de markt. Dat betekent dat de prijzen omhoog gaan. Ook als er een tendens is van verhuizen van het platteland naar de stad ontstaat deze schaarste in de stad. In 1925 woonden er in Amsterdam 710.000 mensen. Nu zijn dat er circa 850.000. Er is dus een (zij het beperkte) aanwas van de bevolking. Daar staat tegenover dat er tussen 1925 en nu veel meer bouwgrond bij is gekomen dan door dat verschil wordt gerechtvaardigd. Dat betekent in wezen dat er meer woonoppervlak per inwoner beschikbaar is gekomen. Er is dus eerder een afname van de schaarste dan een toename. In de Amsterdamse context speelt ook mee dat de gemeente de afgelopen eeuw gericht en doelmatig het eigen woningbezit (middels erfpacht) laag heeft gehouden. Waar landelijk 56% normaal is, kent Amsterdam een percentage van 28% eigen woningbezit (waaronder erfpacht). Op die wijze is door stelselmatig beleid van de gemeente een veel grotere druk op de woningmarkt teweeg gebracht dan nodig was, met als gevolg de toename van de huizenprijzen. De gemeente int nu middels de residuele grondwaardeberekening de (door de erfpachters aan hun rechtsvoorgangers feitelijk betaalde) meerwaarde van deze kunstmatige schaarste.

De tweede oorzaak is maatschappelijke ontwikkelingen. Een van die maatschappelijke ontwikkelingen is de na WO II veranderde visie op de hypotheekrenteaftrek. De hypotheekrenteaftrek werd vanaf dat moment gehanteerd om het bezit van een eigen woning en opbouw van vermogen te stimuleren. De fiscale aftrek bracht (en brengt) mee dat de lasten voor de financiering van een huis aanzienlijk afnemen. De koper kan zich daardoor een hogere prijs veroorloven met als gevolg stijgende prijzen op de huizenmarkt. Een zelfde effect is veroorzaakt door de grotere bereidheid van banken om de aankoop van huizen te financieren. Waar in de jaren na WO II het gebruikelijk was dat een (lineair af te lossen) lening werd verkregen voor maximaal twee-derde van de aankoopsom, raakte vanaf de jaren '80 leningen voor 100% of meer in zwang en raakt aflossing uit de mode. Dat bracht mee dat kopers veel meer geld beschikbaar hadden voor de

aankoop van een huis. Dit heeft aanzienlijke stijging van de huizenprijzen teweeg gebracht. Deze maatschappelijke ontwikkelingen zijn niet het gevolg van enige actie van de gemeente noch werd daarmee beoogd de gemeentelijke schatkist te spekken door de grondwaardestijging bij erfpachtrechten wel aan haar toe te rekenen en bij eigendom niet.

Een derde oorzaak is de locatie van een woning. De prijs van woningen in steden en buurten verandert doordat mensen er graag of minder graag willen wonen. Als een stad populair is, dan kan betoogd worden dat dat mede wordt veroorzaakt door het beleid dat het stadsbestuur voert. Zij investeert mogelijk in de aantrekkingskracht van de stad. De meeste waardestijging zit echter niet in de gehele stad maar wordt in verschillende mate zichtbaar per buurt. In een populaire buurt zijn de prijzen vaak aanzienlijk hoger dan in een niet aantrekkelijke buurt. De waardestijging van een buurt wordt niet door de gemeente veroorzaakt. Dat zou ook niet kunnen, omdat dat gemeente door dat wel te doen bewoners in andere buurten ongelijk zou behandelen. De aantrekkelijkheid van een buurt wordt met name veroorzaakt door de personen die daar wonen. Dat gaat dan om wie die mensen zijn, maar ook om de mate waarin zij zich inspannen om hun omgeving aantrekkelijk te maken. Zij investeren in het uiterlijk van hun woning en in de directe omgeving en zetten zich in voor buurtinitiatieven en dergelijke.

Een vierde oorzaak is de aanwezigheid van lokale voorzieningen. Dat kunnen winkels zijn, die zich meestal op een plek vestigen waar zij clientèle verwachten. Deze voorzieningen zijn dus gekoppeld aan de lokale bewoners en worden niet door de gemeente veroorzaakt. Het kunnen ook infrastructuur en voorzieningen zijn die door de gemeente worden geleverd, zoals de vuilophaaldienst, een school of een bibliotheek. De door de gemeente aangelegde voorzieningen zullen, waar het basisvoorzieningen betreft, gelijk over de stad zijn verdeeld en dus geen invloed hebben op de prijs per buurt. Grote voorzieningen als een museum of concertgebouw kunnen die invloed wel hebben. Daarbij mag echter niet buiten beschouwing worden gelaten dat deze voorzieningen door de bewoners (ook de erfpachters alsof zij eigenaar waren) worden betaald middels de onroerendezaakbelasting. Die belasting heeft immers als oogmerk om bewoners aan de leefbaarheid van hun stad te laten bijdragen.

De vijfde factor is de kwaliteit van de woning. Een huis met een bijzondere en gewilde architecturale stijl zal meer waard zijn dan een Vinex-woning. Een van extra uitrusting voorziene woning levert meer op dat een woning zonder die uitrusting. Het spreekt vanzelf dat de aan deze factor toe te rekenen waardestijging van de woning aan de erfpachter dient toe te komen.

In het verlengde hiervan ligt de zesde factor, namelijk authenticiteit. Er is een veel grotere vraag naar authentieke woningen of woningen in buurten waar veel authentieke woningen aanwezig zijn. Daarvoor wordt ook een hogere prijs betaald. De authenticiteit van een woning is het gevolg van de doorlopende inspanning en investering van de erfpachter om de woning mooi en goed te houden. Zo zal een erfpachter die besluit zijn oude huis te renoveren vaak hogere kosten hebben dan iemand die besluit te slopen en een nieuw huis te bouwen. Dit waarde-element dient dus eveneens aan de erfpachter te worden toegerekend.

De laatste factor die een rol speelt is mode. Een bepaalde bouwstijl of buurt kan in de mode zijn, waardoor mensen voor huizen die aan die mode voldoen meer zullen willen betalen. Deze waardefactor is toe te schrijven aan trendsetters. Dat zijn doorgaans de eerste kopers van dergelijke huizen die een mode in gang zetten. Het is in ieder geval niet de gemeente die deze waardevermeerdering veroorzaakt.

Er zijn ongetwijfeld nog meer factoren die van invloed zijn, maar die zijn dan specifiek voor een bepaalde situatie of hebben geen grote invloed, zodat ze hier verder buiten beschouwing blijven.

Eerlijk en rechtvaardig?

Uit dit overzicht blijkt dat de gemeente een geringe invloed heeft op de waardestijging van huizen in een bepaalde buurt. Waar zij die invloed wel heeft, wordt deze bekostigd vanuit de onroerendezaakbelasting, en dus door de bewoners. De bewoners van een woning hebben een aanzienlijke invloed op de waarde van hun huis en buurt. Maar de grootste invloed is toch toe te schrijven aan de hypotheekrenteaftrek die bedoeld is om eigen woningbezit te promoten en te zorgen dat Nederlanders middels de aankoop van een woning vermogen opbouwen.

Is het, gezien het voorgaande, dan eerlijk en rechtvaardig om de gehele waardetoename van een woning bovenop de inflatie vanaf het moment van vestiging van een erfpachtrecht aan de gemeente toe te delen? Dat is immers wat de residuele grondwaardeberekening doet. De vraag stellen is hem beantwoorden.

Evenredige toedeling van de waarde van het huis.

De waardestijging van een huis mag best in enige mate aan de gemeente worden toebedeeld. Die gemeente heeft immers wel voorzieningen aangelegd die zeker ook enige invloed hebben gehad op de waardestijging van de woningen. Maar de gehele waardestijging aan de gemeente toerekenen, zoals het college bij de overstap naar het nieuwe erfpacht stelsel wenst, is beslist onrechtvaardig. De waarde van het erfpachtrecht wordt op basis van een theoretische en niet historisch ingebedde methodiek uitgehold waardoor de gemeente gedurende de tijd een steeds groter stuk van de taart krijgt. De gemeente rekent zich letterlijk rijk.

In dit kader verdient ook aandacht dat de gemeente bij het vaststellen van de residuele grondwaarde er kennelijk geen moeite mee heeft dat er sprake is van historisch zeer hoge huizenprijzen, nu dat in haar voordeel uitpakt, maar dat zij de voor haar negatieve gevolgen van de historisch lage rente juist wel matigt. Zij gaat immers bij de berekening van de canon uit van een minimale reële rente van 1% waar deze feitelijk -1,28% bedraagt. De redelijkheid van het matigen van bijzondere omstandigheden in de markt geldt kennelijk wel als dat de gemeente goed uitkomt, maar niet als dat in haar nadeel werkt.

Het zou daarom het de gemeente sieren als zij eens een goed onderbouwd onderzoek naar bovenstaande factoren zou doen en dat onderzoek publiekelijk zou bediscussiëren.

De gemeente heeft ook de plicht om dat te doen, omdat zij als overheid haar besluiten zorgvuldig dient voor te bereiden en zich ervan dient te verzekeren dat daarbij de belangen van de betreffende burgers in evenredigheid worden betrokken. Het belang van de erfpachters is uiteraard dat zij niet aan de gemeente betalen voor iets waar de gemeente niet aan heeft bijgedragen. Daarnaast dient de gemeente zich er ook van te vergewissen dat zij met de door haar gekozen methode de erfpachter geen deel van het aan hem/haar toekomende vermogen ontneemt. Dat is immers op grond van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, en met name artikel 1 van het daarbij behorende Eerste Protocol (dat ziet op bescherming van eigendom), waar Nederland en ook de gemeente aan gebonden zijn, verboden.

Dat er sprake is van onduidelijkheid over de vraag hoe de verdeling van de waarde van het huis dient plaats te vinden, blijkt heel duidelijk uit de verkoopprijzen van erfpachtrechten in Amsterdam. De kopers betalen een veel hogere prijs voor die erfpachtrechten dan de gemeente volgens haar nieuwe systeem kennelijk meent dat de erfpachters toekomt. Dat betekent dat een kopende erfpachter ten minste voor een aanzienlijk deel van de totale waarde zowel aan zijn voorganger (die gezien het voorgaande met recht aanspraak maakt op die prijs) als, middels de canon of afkoopsom, aan de gemeente betaalt. Dit is een realiteit die ook de gemeentelijke belastingdienst als uitgangspunt

hanteert voor de onroerendezaakbelasting. Daar staat tegenover dat de gemeente (en de Grondwaardecommissie) bij de theoretische benadering van wat zij van de erfpachter nu wenst te ontvangen voorgaande elementen die bij de waardestijging van belang zijn, volkomen buiten beschouwing heeft gelaten.

Naar onze mening dient dit alles voor goede volksvertegenwoordigers toch tenminste reden te zijn zich op het hoofd te krabben. De conclusie is dan eenvoudig dat zij eigenlijk onvoldoende zijn voorgelicht om tot een zo verstrekkend besluit te komen, waarmee de gemeente bewerkstelligt dat de erfpachter, als zij inderdaad overstappen, haar een zeer omvangrijk bedrag gaan betalen.

Daarom verzoeken wij u een objectieve en onafhankelijke commissie aan te stellen die de voornoemde factoren van de waardestijging onderzoekt en daarbij aangeeft door wie die zijn veroorzaakt, voor wie ze zijn bedoeld en aan wie ze naar redelijkheid dienen te worden toebedeeld. Wij gaan ervan uit dat de (op zich gerechtvaardigde) wens van de gemeente om de gemeentekas op orde te houden niet voorgaat op de plicht om als overheid rechtvaardig en eerlijk te zijn. Om met de rechtsfilosoof Rawls te spreken: "Justice is the first virtue of social institutions".[1]

(10)(2e)

---

(10)(2e) is erfpachtdeskundige met ruim veertig jaar ervaring als taxateur. Hij was als rechtbankdeskundige betrokken bij vele spraakmakende uitspraken en arresten over taxatieleer en erfpachtkwesties. (10)(2e) heeft onafhankelijk bloot eigenaren en erfpachters bijgestaan bij het oplossen van erfpachtproblemen, zowel landelijk als stedelijk. Hij heeft ruim 12 jaar de waardebepaling van zakelijke rechten gedoceerd bij de NVM, waarvan hij de eerste voorzitter was.

(10)(2e) is advocaat bij Corten De Geer Advocaten. Hij is gespecialiseerd in erfpacht en treedt op voor veel erfpachters en belangenvertegenwoordigers van erfpachters in heel Nederland, onder andere in Amsterdam.

[1] John Rawls, A Theory of Justice, Offord University Press, 1973