In het advies van de Marktwaardecommissie wordt een belangrijk - zo niet het belangrijkste - principe achter het Amsterdams erfpachtstelsel veronachtzaamd: namelijk dat de stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede moet komen. Evenals de SEBA wil de Marktwaardecommissie daar niets van weten. Steeds wordt benadrukt dat de waardestijging niet naar de gemeenschap maar naar de erfpachter moet gaan. Dit verschil van principes verklaart ook waarom de Marktwaardecommissie, net als de SEBA, op zoveel punten 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.

Het principe dat waardestijging aan de gemeenschap ten goede komt, is een gegeven dat niet zomaar onder het karpet geschoven kan worden. Al in 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam bij het instellen van het erfpachtstelsel aangegeven dat de waardestijging zondermeer aan de gemeenschap moet toekomen. Dit uitgangspunt is door de jaren heen bestuurlijk herbevestigd en geldt tot op de dag van vandaag. Het is ook buiten discussie dat dit uitgangspunt bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan de orde zal zijn. De SEBA heeft in de rechtszaak die zij tegen de gemeente heeft aangespannen al eerder dit principe aangevallen. De argumenten die de SEBA daarbij hanteerde zijn tot nu toe niet door de rechter overgenomen. De verwachting is dat de cassatieprocedure, die momenteel bij de Hoge Raad loopt, daar geen verandering in zal aanbrengen, al was het alleen maar omdat de cassatierechter niet gaat over de vraag welke doelstellingen het gemeentebestuur aan zijn erfpachtstelsel mag verbinden. Kortom, het principe dat de waardestijging aan de gemeenschap ten goede komt, staat niet ter discussie.

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. Na eerst fel van leer te hebben getrokken tegen het feit dat een bloot-eigenaar zomaar mag profiteren van een waardestijging van het recht van erfpacht, wordt er vervolgens 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". Tot zover niets nieuws onder de zon, maar dan in de laatste alinea van 3.1 komt dan toch 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 weldegelijk 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. Hij neemt een goederenrechtelijke rechtsverhouding over, die zoals gezegd op contractuele leest is geschoeid en stemt daarmee in met de afspraken die

tussen de bloot-eigenaar en de eerste erfpachter zijn gemaakt. 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 vast dat dat niet is gebeurd. Feitelijk is dit juist. Echter het opnemen van een dergelijke beschrijving in de erfpachtovereenkomst is geen doel op zich, maar is slechts een middel om de erfpachter erop te attenderen dat er momenten zijn in de erfpachtverhouding, bijvoorbeeld bij de CHET, waarbij de grondwaarde conform de AB opnieuw wordt vastgesteld en de stijging van de waarde aan de gemeente c.q. de gemeenschap toekomt in de vorm van canonverhoging. Het gaat erom of de gemeente op dit punt in voldoende mate heeft geïnformeerd via andere bronnen dan alleen de erfpachtovereenkomst en het antwoord daarop is ja. 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 dat hij de waardestijging niet zelf mag houden maar dat deze aan de gemeenschap ten goede komt. Wat voor de CHET geldt, geldt in wezen ook voor de vrijwillige overstap naar AB 2016, waar eveneens sprake is van overgang naar een nieuw tijdvak, zij het dat dit nieuwe tijdvak een eeuwigdurende is.