Aan de Raad van de gemeente Amsterdam
Stadhuis

per site-mail 20-2-2017

Betreft: erfpacht

Geachte Raad,

Zojuist attendeert een collega-erfpachter me dat inzake de erfpacht nu juist de kern van de inspraakreacties mogelijk niet zal worden beantwoord omdat deze reacties buiten het kader van de inspraak dd. 9-1 zouden vallen; B&W zou het grootste deel van de reacties niet puntsgewijs maar hooguit thema-gewijs en globaal gaan beantwoorden. Dat is nieuw voor me, en het zou geen recht doen aan de grootte van de belangen en de detail-gevoeligheid van de zaak.
De zojuist bekeken video van uw vergadering dd. 16-2 bood geen uitsluitsel.

Hoe één & ander ook zij, linksom of rechtsom, binnen of buiten het inspraakkader ontvang ik graag de gemeentelijke beantwoording van mijn inbreng dd. 19-2, 1 t/m 37 onderstaand bijgevoegd.

Verzoek I
Gezien de ongewisheid of en hoe de gemeente ieders inbreng gaat beantwoorden, verzoek ik u *om mijn inbreng 1 t/m 37 in ieder geval buiten de inspraak om puntsgewijs te beantwoorden.*

> Indien & voor zo ver B&W 1 t/m 37 in mei 2017 puntsgewijs zal hebben beantwoord in zijn nota van beantwoording *én* u die B&W-reactie onderschrijft, kan natuurlijk worden volstaan met puntsgewijze verwijzing naar de nota van beantwoording op de inspraak.

Helaas betekenen de voorstellen van B&W een fundamentele inbreuk op de erfpacht-systematiek; ook al gaat het slechts om *voorstellen* , de woningmarkt wordt er door verstoord.

Verzoek II
Om verdere marktverstoring te voorkomen, verzoek ik u *om reeds nu geruststelling uit te spreken op de fundamentele onderdelen, de onderstaande paragrafen 1 t/m 8, 14, 18, 19, 23, 29 en 37.*

Ter informatie, wegens de voorgestelde samenhang tussen erfpacht en WOZ-waarde heb ik de dienst Belastingen om inzage gevraagd in de bijtelling waarmee marktprijzen van opstal + erfpacht-recht ambtshalve in fictie worden herleid tot een WOZ-waarde van diezelfde opstal + grond zónder erfpacht, paragraaf 8 onderstaand . Dit inzageverzoek is nog niet beantwoord.

Graag bereid tot toelichting en gedachtewisseling, met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e)@gmail.com

Inspraak erfpacht

per email 19-2-2017 aan [redacted]***amsterdam.nl***

Geachte gemeente,

Dank voor uw brief dd. januari aan de erfpachters met verwijzing naar uw inspraak-document inzake de concept-overstapregeling dd. 20-12-2016 en naar andere concept-regelingen waarmee B&W de erfpacht voortaan wil gaan regelen. Onderstaand mijn inspraak als burger van de stad, onder alle voorbehoud om mijn standpunten bij nader inzien te kunnen herzien, bijvoorbeeld op basis van de deels door mij onderschreven verdere inspraak-bijdragen en de beantwoording van de inspraak.

De hoofdstukindeling is in hoofdlijn als volgt:
A. Erfpacht-systematiek
B. Uitgezonderde erfpachters
C. Fiscale aspecten
D. Overstapregeling in detail
E. Enkele andere aspecten

Desgewenst geef ik graag nader toelichting.

met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]@gmail.com

A. Erfpacht-systematiek

1. Eigendom en erfpacht

Reeds in 1937, bij het vaststellen van de eveneens *eeuwig* geldende AB1937, wees Wethouder DeMiranda kritische raadsleden op het fundamentele onderscheid tussen uitgifte in erfpacht en eigendom / verkoop van grond (Gemeenteblad 1937, afd. 1 blz. 147 e.v. , afd. 2 blz. 327 e.v.).
Nu, 80 jaar later, klutst B&W zelve de zaken door elkaar door te miskennen dat eenmaal in erfpacht uitgegeven grond juridisch én economisch ***andere*** grond is dan diezelfde grond als die zonder erfpachtrecht in eigendom is. Principieel, en daarmee ook praktisch, is het *onmogelijk* om uit de marktwaarde van opstal +grond in erfpacht een marktwaarde af te leiden die diezelfde grond zou hebben zonder erfpacht.

2. Breuk

Uitdrukkelijk de mogelijkheid tot latere verkoop van de grond openhoudend, heeft de gemeente ingaande een jaar of 100 geleden gekozen voor het grootschalig opkopen en zo nodig onteigenen van grond, gevolgd door uitgifte in erfpacht. Dit om speculatie tegen te gaan, de waarde-ontwikkeling van de grond door bestemmingswijziging ten goede van de gemeenschap te brengen en greep te houden op het grondgebruik. Met de voorstellen die nu voorliggen behoudt de gemeente de privaatrechtelijke greep op het grondgebruik (als extra, naast zijn publiekrechtelijke sturing via de planologische regelgeving) en de waarde-ontwikkeling door bestemmimngswijziging.
Echter, verder zouden de voorstellen een breuk in de lopende erfpachtcontracten betekenen:
>- de te betalen erfpacht wordt ***losgemaakt*** van de gemaakte en nog te maken *kosten* van de grond, maar wordt grotendeels bepaald door *marktprijzen* ;
>- B&W wil nu zelve gaan speculeren en ook de erfpachters dwingen tot speculatie, namelijk door elke erfpachter een nieuwe, op huidige marktprijzen gebaseerde grondwaarde te gaan afdwingen, alsmede een beperkte bandbreedte voor mogelijke toekomstige kosten, inflatie en risico.

Deze breuk is schadelijk voor de stad, schadelijk voor de erfpachters en ongegrond.

3. Erfpacht, grondkosten en dubbele betaling / toe-eigening

Voor " *industrie* " en voor woningen heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de AB1937 de keuze gemaakt dat de gemeente zijn gemaakte en te maken grondkosten dekt uit de erfpacht, uiteraard inbegrepen de kosten van toekomstig beheer & financiering. Bij uitgifte in erfpacht die niet tijdelijk maar *voortdurend / eeuwig* is, is voorzien in een opslag van 7 %.
Daarmee is de erfpacht sinds 1937 voor de gemeente én voor de erfpachters géén verkapte belastingheffing , géén verkapte winstbron en géén verkapte subsidieverlening.
En de gemeente heeft met de AB1937 weloverwogen voor lief genomen, dat de erfpachters hun erfpachtrecht tegen een prijs van fl 1,- of meer aan de gemeente kunnen terug-verkopen of aan derden kunnen verkopen, dan wel dat de erfpacht eindigt volgens de AB-bepalingen.

Ook de voorstellen die nu voorliggen zijn bepaald geen verkapte subsidieverlening; bij mijn weten vragen de erfpachters daar ook niet om. Echter, B&W doet voorkomen te handelen binnen de systematiek van 1937 en de erfpachters daarbij ook nog eens tegemoet te komen, maar dat klopt niet: B&W wil de voortdurend / eeuwig lopende erfpachtcontacten gaan openbreken door de erfpachtbetalingen uiterlijk bij einde tijdvak niet meer te gaan baseren op kosten die de gemeente blijvend voor de grond maakt, maar ineens te gaan baseren op wat de gek voor de opstal + erfpachtrecht over heeft; dit markt-denken is een inbreuk op de systematiek. Hiermee wil B&W de huidige erfpachters ***dubbel*** laten betalen. Immers, verreweg de meeste erfpachters hebben de grond natuurlijk niet verkregen door erfpachtuitgifte, maar door ***koop*** van het erfpachtrecht tegen een prijs die zacht gezegd niet € 1,- was. Die systematiek heeft de gemeente reeds bij de vaststelling van de AB1937 en bij de gronduitgifte weloverwogen onderkend en voor lief genomen. Of te wel, de huidige erfpachters hebben bij hun aankoop reeds betaald voor de waarde-ontwikkeling van de grond. Die waarde-ontwikkeling mag de gemeente zich niet achteraf alsnog toe-eigenen; niet via overstap naar een nieuw stelsel en niet via canon-verhoging bij het einde van een tijdvak van de voortdurende erfpacht.

4. Markt-verstoring

Ook al is het maar in concept, door zijn voorstellen heeft B&W een bom gelegd onder de Amsterdamse woningmarkt, en een ongepast zwaard van Damocles gehangen boven de hoofden van de erfpachters. Anders dan B&W doet voorkomen, bestaan bom & zwaard niet uit het wakker schudden van slapende kopers en herinnering aan een systematiek die al lang bekend was, maar uit een voorstel tot een fundamenteel nieuwe systematiek, specificatie 1, 2 en 3 bovenstaand. Immers, de huidige erfpachters hebben in goed vertrouwen van de systematiek van de AB1937 de vorige erfpachters fors betaald voor de koop van het erfpachtrecht; maar door dreiging van de dubbele betaling sub 3 is er geen reguliere koper meer die de erfpacht nog wil & kan overnemen tegen de tot voor kort geldende marktprijzen.

Ook op specifieke onderdelen leiden de voorstellen tot marktverstoring en rechtsonzekerheid, bijvoorbeeld de wijze waarop B&W wil omgaan met woningvergroting; uitwerking in paragraaf 19 onderstaand.

Om verdere marktverstoring te voorkomen dienen de voorstellen meteen te worden ingetrokken met de geruststelling dat de systematiek ongewijzigd blijft, en dat de informatie aan de huidige en toekomstige erfpachters wordt verbeterd.

B. Uitgezonderde erfpachters

5. Volgens art 3 is de overstapregeling niet van toepassing op een aantal soorten van erfpachters, waaronder de corporaties en bepaalde bedrijven. Het ziet er naar uit dat deze erfpachters een financieel gunstiger nieuwe erfpacht kunnen krijgen dan de erfpachters voor wie de voorliggende concept-regelingen zijn bedoeld. Voor dit onderscheid is geen grond, het is schadelijk voor de stad, voor het functioneren van de woningmarkt en voor de erfpachters die deze voordelen niet krijgen.

C. Fiscale aspecten

6. Inkomstenbelasting & premies

In de stukken en/of op de gemeente-site staat alleen de geruststelling dat afkoop van erfpacht niet zal leiden tot de plicht tot betaling van overdrachtsbelasting. Dat is op zich mooi, maar er spelen andere en grotere fiscale belangen. Neem als voorbeeld twee buren met dezelfde woning, dezelfde erfpacht, de dezelfde WOZ-waarde en dezelfde BSQ die in juli in de postcode loterij elk € 100.000 winnen. **Buur A** koopt daarmee de erfpacht af, **buur B** zet z'n [redacted] op de bank. Wat doet de Fiscus met de jaarlijkse belasting & premies ? Voor B is het duidelijk: qua woning verandert er niks, maar over de € 100.000 moet hij ingaande 1-1-2018 4 % belasting betalen. Hoe is dat bij A:
>- blijft de Fiscus alleen naar de WOZ-waarde van woning A kijken, zodat over de € 100.000 alleen belasting & premie moet worden betaald indien & voor zo ver woning A na de afkoop een hogere marktwaarde heeft dan woning B, respectievelijk tot een WOZ-waarde van woning A die hoger is dan de WOZ-waarde van woning B, *dan wel*

>- redeneert de Fiscus dat de afkoop van € 100.000 in de nieuwe eeuwige systematiek van de AB2016 in feite slechts een vooruit-betaling van een latere termijn is, zodat ook bij afkoop over de € 100.000 jaarlijks 4 % ~~vermogens~~belasting moet worden betaald, zij het steeds na aftrek van de contant-waarde van de termijnbedragen die reeds verschuldigd waren & zijn.
Ervaring met afkoop van voortdurende erfpacht zegt niks, uitsluitsel over dit aspect van het nieuwe eeuwige stelsel ontbreekt ten onrechte in de stukken.

7. WOZ-belasting; gemeentelijk inverdien-effect

Volgens ambtelijke toelichting ~~email~~ leidt afkoop niet tot hogere WOZ-belasting (email dd. 20-1). Echter, dat lijkt niet goed voorstelbaar. Immers, de WOZ wordt (grotendeels) bepaald door de marktwaarde, zodat in bovenstaand voorbeeld 6-A de WOZ alleen maar niet stijgt indien de marktwaarde van de woning ongewijzigd blijft. Maar in dát geval heeft buurman A zijn € 100.000 afkoop in een bodemloze put gekieperd en in rook zien opgaan, zodat de ambtelijke ontkenning van een WOZ-verhoging geen geruststelling maar nu juist een bevestiging van toch al bestaande zorg is.

Als nadere toelichting kreeg ik de geruststelling dat afkoop juist leidt tot een *lagere* WOZ-waarde, en wel omdat er ambtshalve een bijtelling zou wegvallen die zonder afkoop wel altijd plaatsvindt, omdat in de marktprijs is verdisconteerd dat de belastingplichtige geen eigenaar van de grond is, terwijl de WOZ-waarde moet worden bepaald alsof de belastingplichtige / erfpachter wel eigenaar is.

Mijn verzoek aan de dienst Belastingen om inzage in de wijze van berekening van de voornoemde bijtelling is helaas nog niet beantwoord. Echter, hoe die berekeningswijze ook luidt, afgezien van het scenario *afkoop gaat in rook op* is niet goed voorstelbaar dat de berekeningswijze van de bijtelling zodanig is, dat de WOZ-waarde van voorbeeld 6-A niet door de afkoop ingaande 1-1-2018 fors omhoog zou gaan.

Naar ik vertrouw is een dergelijk fiscaal verdien-effect niet door B&W beoogd en ingeboekt.
Voor de hand ligt om in de overstapregeling nog toe te voegen dat in de berekening van de afkoopsom een correctie wordt opgenomen ter grootte van de contant-waarde van alle WOZ-betalingen die in de toekomst extra verschuldigd zullen zijn over het bedrag van de afkoopsom, uiteraard met verrekening van het jaarlijks wegvallen van de voornoemde me nog onbekende bijtelling.

8. Verhouding tussen WOZ-berekening en BSQ

Zowel de WOZ-bijstelling sub 7 bovenstaand als de voorgestelde BSQ-factor dient om een marktwaarde van opstal + grond in erfpacht te herleiden tot een marktwaarde:
>- in het kader van de WOZ de marktwaarde van de opstal + de grond zonder erfpacht;
>- in het kader van de erfpacht de marktwaarde van alleen de grond zonder erfpacht.
Het kennelijk hanteren van twee berekeningswijzen roept natuurlijk de vraag op, hoe deze zich tot elkaar verhouden. Je zou mogen verwachten dat beide berekeningen zo niet grotendeels hetzelfde zijn, dan toch wel logisch & consistent van elkaar verschillen.
Deze samenhang ontbreekt ten onrechte in het inspraakdocument en de ambtelijke toelichting.

D. Overstapregeling in detail *gebaseerd op de versie van de B&W-stukken dd. 20-12*

9. AB1937

Voor de hand ligt, dat overstappen ook mogelijk is vanuit de AB1937.
Echter, in de tabel van art 12:3 komen de AB1937 niet voor. Dat lijkt ten onrechte,
de AB1937 moeten alsnog worden opgenomen in kolom 1 van deze tabel.

10. Akte van vestiging

De bovenstaande paragraaf A gaat reeds in op misvattingen van B&W over de systematiek, deze werken door in art 2-g; daar is de akte van vestiging gedefinieerd, met de formulering dat het erfpachtrecht ***wordt*** *gevestigd* . Echter, dat klopt niet, in het kader van de overstap wordt nu juist geen erfpachtrecht ***gevestigd*** , maar slechts een erfpachtrecht ***voortgezet*** ;
zie bijvoorbeeld art 6:2-a, 1e regel.

In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om in de overstapregeling alleen te spreken in termen van een voortdurend erfpachtrecht dat (meestal al lang geleden) reeds ***is*** *gevestigd* en als eeuwig erfpachtrecht wordt ***voortgezet*** .

Ook de ongespecificeerde verwijzing in art 2-g naar latere akten is in deze context verwarrend; alleen eventuele toekomstige *nieuwe* situaties kunnen leiden tot latere akten, maar op nieuwe situaties heeft de overgangsregeling géén betrekking.

11. Overstap-akte

In art 1:2 en art 2-g staat dat de overstap en rechten & plichten in een akte wordt ***vastgelegd*** .
Echter, het wezenlijke van akten is toch niet zo zeer dat in de akte iets wordt *vastgelegd* ,
maar dat de overstap + rechten & plichten eerst met de akte ***tot stand komen*** ?

12 Erfpacht-akten

Art 2-h hanteert in de 1e regel het begrip *erfpachtakte* . Echter, in het kader van deze *overstap* -regeling spelen er verschillende erfpachtakten tegelijk, bijvoorbeeld:
- de akte waarmee de grond ooit in voortdurende erfpacht is uitgegeven;
- de akte waarmee de gemeente en een erfpachter een nieuw erfpachtrecht hebben ingesteld;
- de akte waarmee de gemeente en de huidige erfpachter de overstap tot stand brengen;
- de akte van omzetting.

Hoe verschillend mogelijk ook, deze akten komen in de regeling ter sprake onder dezelfde formulering *erfpachtakte* .
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt het voor de hand om de verschillende akten in art 2 elk te definieren, en die definities in de verdere tekst consistent te hanteren.

In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om het begrip *erfpachtakte* hier eenduidig te formuleren met: *de akte waarmee de grond in erfpacht is uitgegeven* .
Dit zelfde speelt ook elders in de regeling, bijvoorbeeld art 9:2, 1e regel.

Bijvoorbeeld het nu in art 2-g gehanteerde begrip *akte van vestiging* kan in het kader van deze overstap-regeling zowel slaan op de akte waarmee de grond ooit in erfpacht is uitgegeven, als de akte waarmee gemeente en huidige of latere erfpachter de overstap tot stand brengen.

De akte waarmee de overstap tot stand komt kan in de overstapregeling het beste eenduidig worden aangeduid met *overstap-akte* ; de akte waarmee de grond ooit in voortdurende erfpacht is uitgegeven met *uitgifte-akte* ; eventuele tussentijdse akten met *wijzigings-akte* ; de akte waarmee de huidige erfpachter zijn recht heeft verkregen met *overdrachts-akte* .

13. Bestemming en gebruik

In art 2-b is het cruciale begrip *bestemming* zodanig gedefinieerd dat het begrip *toegestaan gebruik* is inbegrepen in het begrip *bestemming*.
Echter, het toegestane gebruik past natuurlijk altijd binnen de bestemming, maar bij mijn weten zijn *bestemming* en *toegestaan gebruik* verschillende begrippen die van elkaar moeten worden onderscheiden.
Neem bijvoorbeeld een koe en een varken: in sommige context kunnen ze beide met *vee* worden aangeduid, maar hoewel beide *vee* , is het in andere context nodig om koe en varken te onderscheiden.
Zo'n onderscheid is dan ook steeds gemaakt, bijvoorbeeld art 2-h, art 9:3, art 12:2-a en 18:2-c; daarin is niet alleen gesproken over *bestemming* , maar daarnáást ook expliciet over *toegestaan gebruik*. En ditzelfde onderscheid zit, als ik goed herinner, ook in de AB2016, oude AB's en mijn erfpachtakte.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om *toegestaan gebruik* te schrappen uit art. 2-b en *toegestaan gebruik* apart te definieren.

14. Grondwaarde

Art 2-h heeft in de slotzin de strekking dat in de AB's van vóór de AB2016 het daarin voorkomende begrip ***grondwaarde*** achteraf een nieuwe formulering krijgt, namelijk ***erfpachtgrondwaarde*** .
Behalve dat het beestje aldus met terugwerkende kracht een nieuwe naam zou krijgen, lijkt het begrip grondwaarde van de AB's van vóór 2016 met terugwerkende kracht ook een nieuwe inhoud / betekenis te krijgen. Dat is ongegrond en schadelijk voor de erfpachters en het functioneren van de woningmarkt.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om de slotzin van art 2-h eenduidig te formuleren met:
Waar in de gemeentelijke stukken van na de voor-laatste AB (= AB2000 ?) *wordt gesproken over " erfpachtgrondwaarde " wordt daaronder bij overstap naar de AB2016 verstaan de grondwaarde in de zin van de AB die tot de overstap van kracht zijn.*

15. Schaduwgrondwaarde

In art 2-k is sprake van een grondwaarde die jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast.

A. Bij mijn weten doet die schaduwgrondwaarde zich uitsluitend voor bij voortdurende erfpacht met een tijdvak van 25 jaar; daarmee is de formulering van art 2-k te algemeen en te ruim, in ieder geval niet eenduidig.

B. Voor de berekening van de inflatie-correctie verwijst art 2-k naar een instructie van B&W;
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om deze correctie precies te formuleren . (is dit de wijze van inflatie-correctie van AB2016 art 7:4 ?)

16. Tijdvakken van voortdurende erfpacht

Volgens de definitie van art 2-m kent voortdurende erfpacht alleen tijdvakken van 50 of 75 jaar. Echter, volgens art 12:3-a zijn er ook tijdvakken van 25 jaar. En ik heb wel eens iets gehoord over nog weer andere tijdvakken. De andere tijdvakken lijken ten onrechte buiten art 2-m te zijn gehouden.

17. Percentages

In het kader van de overstapregeling spelen nogal wat verschillende percentages een rol, als ik het goed begrijp tenminste vier: canon-percentage; verdisconterings-percentage; inflatie-percentage in de zin van AB2016 art 7:4; inflatie-percentage in de zin van een B&W-instructie (overstapregeling, art 2-k). Alleen het canon-percentage is in art 2 gedefinieerd, en dat alleen maar vagelijk.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt het voor de hand om alle andere percentages in art 2 goed te definieren, met verwijzing naar een eventuele definitie elders, bijvoorbeeld in art 7:4 van de AB2016.

18. Ontbrekende gegevens

In art 10 en art 20:3 is sprake van ***ontbrekende*** gegevens. En op de gemeente-site staat:
*" Om te kunnen overstappen: . . . . . moeten de gegevens in uw akte **volledig** zijn. . . . . . "* .
Echter, het in de afgesloten akte / overeenkomst van uitgifte in voortdurende erfpacht en/of de daarmee overeengekomen AB niet aanwezig zijn van gegevens duidt niet op een ***ontbreken*** of niet volledig zijn van gegevens; over niet in de akte of AB opgenomen gegevens is destijds in overeenstemming tussen gemeente en erfpachters eenvoudig geen afspraak gemaakt, zodat er van *ontbreken* of niet volledig zijn geen sprake is en deze gegevens willens & wetens gewoon geen rol spelen. Gegevens inzake vloeroppervlak en bestemming die destijds *niet* in de akte zijn opgenomen spelen kennelijk geen rol in de lopende erfpacht, en kunnen hooguit alsnog een rol gaan spelen indien partijen dit overeenkomen bij overstap.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om eventueel ontbreken van gegevens te onderscheiden van zaken ~~waarom~~ waarover geen afspraken zijn gemaakt.

19. Woningvergroting

In de afgelopen decennia heeft de gemeente meegewerkt aan woningvergroting in de vorm van bijvoorbeeld schuurtjes, dakopbouwen en uitbouwen zonder gevolgen voor de hoogte van de erfpacht. In het kader van de AB2016 heeft de gemeente die medewerking her-bevestigd door vrijstelling te geven; woningvergroting in beginsel zonder canon-verhoging (AB2016 art 10:5).
Echter, de overstapregeling heeft in art 9:2-c de strekking dat een vloeroppervlak dat op het moment van overstap feitelijk *én* vergund groter is dan het oppervlak dat eventueel als maximum is gespecificeerd in de akte van voortdurende erfpacht, leidt tot ***canonherziening*** .

A. Echter, in de voorliggende systematiek van de AB2016, de concept-overstapregeling en de reken-tool speelt het aantal m2 vloeroppervlak geen rol, dus dan kunnen de overstap-regeling en de grondprijsbepaling geen canonherziening wegens het aantal m2 voorschrijven.
B. Ook is niet voorstelbaar dat de gemeente via een soort na-heffing *terug-werkend* terugkomt op historische en door de gemeente zonder canonverhoging vergunde woning-vergrotingen.
C. Voorts is niet voorstelbaar dat de gemeente bij overstap in de berekening van grondwaarde & canon een extra opslag in rekening gaat brengen wegens een woningvergroting die op het moment van overstap reeds is vergund & gerealiseerd. Immers, dat zou ongelijke behandeling opleveren van vergelijkbare gevallen: woningvergroting ná overstap blijft zónder canon-verhoging (de vrijstelling van AB2016, art 10:5), woningvergroting vóór overstap leidt wel tot canon-verhoging.
D. Bovendien zou canon-verhoging wegens woningvergroting bij overstap of bij een volgend tijdvak van voortdurende erfpacht strijdig zijn met de voorgestelde wijze van grondwaarde-bepaling. Immers, de waarde van de grond staat los van de investering van de erfpachter in de stenen van zijn woningvergroting. Ook leidt woningvergroting niet tot extra grondkosten voor de gemeente.

Wegens A t/m D ligt voor de hand de canonherziening wegens woningvergroting te schrappen uit de overstapregeling en uit de wijze van grondprijsbepaling bij overstap.

20. Aanbod tot voortzetting van voortdurende erfpacht bij einde tijdvak
Art 6:2 heeft in het 2e bolletje de strekking dat het aanbod van art 6:2 tot voortzetting van voortdurende erfpacht een vrijblijvend karakter heeft en niet is gebaseerd op het in verschillende AB's voorgeschreven deskundigen-oordeel.
Echter, het lijkt niet billijk indien de erfpachter ruim vóór het einde van het lopende tijdvak eerst zou moeten kiezen om al dan niet over te stappen naar eeuwige erfpacht, en dat er na die keuze geen mogelijkheid meer is om alsnog door te gaan met voortdurende erfpacht.

21. Vergelijkend aanbod
In art 6:2 is bepaald dat de gemeente ***bij einde tijdvak*** naast een aanbod voor eeuwige erfpacht tevens een vergelijkend aanbod tot voortzetting van voortdurende erfpacht doet.
Echter, het lijkt niet billijk indien zo'n vergelijkend aanbod niet zou worden gedaan bij een verzoek tot overstap *vóór* het einde van het lopende tijdvak.

22. Overstappen
In art 4:1 is sub a en sub b bepaald wanneer overstap kan plaatsvinden.
Echter, de formuleringen sub a en sub b zijn in onderlinge samenhang niet goed te begrijpen;
het lijkt net alsof sub b niet op verzoek van de erfpachter zou zijn.
Als ik goed begrijp vallen a en b qua strekking samen.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om formuleren:
*Overstap kan op verzoek van de erfpachter **tussentijds** plaatsvinden*
(ingaande een dag in het lopende tijdvak van voortdurende erfpacht),
*dan wel ingaande het **einde van het lopende tijdvak** van voortdurende erfpacht.*

23. Bestemming in oude akte

Op de gemeente-site staat: " *Erfpachters met commercieel of maatschappelijk vastgoed kunnen alleen overstappen als hun tijdvak binnen 10 jaar afloopt.* " Kennelijk is dát de strekking van art 5:1-a voor andere bestemmingen dan wonen.

Echter, er zijn oude erfpachtakten waarin de bestemming en toegestaan gebruik niet specifiek zijn omschreven als *wonen* , terwijl het evident wel geheel of grotendeels om wonen gaat.

Het lijkt billijk om ook in die gevallen art 5:1-a niet van toepassing te verklaren zodat conform art 4:1-a een overstap ook kan plaatsvinden bij een resterend tijdvak van 10 jaar of meer.

24. Doorlopen van de huidige grondwaarde en canon

Art 12:3-a heeft de strekking dat de grondwaarde en de canon van huidige voortdurende erfpacht blijven doorlopen tot het einde van het lopende tijdvak. Deze bepaling lijkt een open deur. Immers, de gemeente en de erfpachters zijn via de akte van voortdurende erfpacht contractueel gebonden aan dit doorlopen van de grondwaarde en de canon tot einde tijdvak.

25. Vooruit-betaling van de canon van het lopende tijdvak

In art 12:3-a 4e bolletje wordt gesproken over ***vooruitbetaling*** van de canon over de periode tot het einde van het lopende tijdvak van de voortdurende erfpacht. Echter, volgens ambtelijke toelichting is deze vooruitbetaling geheel vrijwillig, óók indien in 2017 wordt overgestapt en het voortdurende tijdvak + canon daarna bijvoorbeeld nog 15 jaar doorloopt.

In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid moet aan art 12:3-a worden toegevoegd dat de lopende canon in beginsel blijft worden betaald tot het einde van het lopende tijdvak, maar op wens van de erfpachter ook meteen al bij het passeren van de overstap-akte kan worden vooruit-betaald.

26. Betaling van de afkoop van de eeuwige canon

Art 15:3-a beschrijft limitatief de opties voor het betalen van de nieuwe eeuwige canon.

Echter, tenminste twee belangrijke opties ontbreken:

>- eerste betaling van de nieuwe eeuwige canon vanaf het moment dat het lopende voortdurende tijdvak eindigt en het eeuwige tijdvak aanvangt, óók indien de overstap-akte bijvoorbeeld reeds in 2017 wordt getekend maar de voortdurende canon nog 15 jaar doorloopt;

>- betaling van de afkoop op het moment dat het lopende voortdurende tijdvak eindigt en het eeuwige tijdvak aanvangt, óók indien de overstap-akte bijvoorbeeld reeds in 2017 wordt getekend maar de voortdurende canon nog 15 jaar doorloopt.

27. Betaling van de afkoopsom van de eeuwige canon

Art 18:2-e derde bolletje gaat over het opnemen van de afkoopsom in de financiele voorwaarden.

Echter, dit voorschrift is beperkt tot slechts één van de opties van de erfpachter , namelijk als hij kiest voor betaling van de afkoopsom bij het tekenen van de overstap-akte.

In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid moet in art 18:2-e worden toegevoegd dat de afkoopsom ook bij een keuze voor betaling aan het einde van het voortdurende tijdvak in de financiele voorwaarden moet worden opgenomen.

28. Aanbieding

In art. 16:2 is gespecificeerd wat ten minste in de aanbieding moet staan.
Echter, de *bijzondere bepalingen* staan er niet bij, evenmin als de opties die de erfpachter heeft om een afkoop te betalen op het moment van ondertekening van de overstap-akte, dan wel bij het eindigen van het lopende tijdvak van voortdurende erfpacht.
Niettemin wordt de erfpachter in art 17 verplicht tot het *onvoorwaardelijk* accepteren van dit aanbod, derhalve zonder de bijzondere bepalingen te kennen.
Het is onbillijk en niet zinvol om dat van de erfpachter te eisen. Voor de hand ligt om de *bijzondere bepalingen* die van toepassing zullen zijn en alle betalingsopties toe te voegen aan art 16:2.

29. Geldende bestemming, gebruik en vloeroppervlak

In art 12:2-a staat dat de ***geldende*** bestemming, gebruik en toegestaan vloeroppervlak in de bijzondere bepalingen worden opgenomen. Deze drie aspecten van de erfpacht zijn door de gemeente en de erfpachters voor zo ver zij dat nodig hebben geacht natuurlijk reeds overeengekomen en vastgelegd, namelijk in de akte tot uitgifte in voortdurende erfpacht.
Natuurlijk hebben gemeente en huidige erfpachter altijd de mogelijkheid om nieuwe afspraken te maken. Echter, in het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt het voor de hand om in art12:2-a op te nemen dat de bestemming, het toegestaan gebruik en het toegestaan vloeroppervlak in de zin van art 12:2-a zullen overeenkomen met de bestemming, het gebruik en het vloeroppervlak van de akte van uitgifte in voortdurende erfpacht (dan wel in een latere akte waarmee het erfpachtrecht is herzien), voor zo ver bestemming, gebruik en vloeroppervlak daarin zijn opgenomen en behoudens nieuwe afspraak tussen gemeente en huidige erfpachter.

30. WOZ-beschikking en vloeroppervlak

De strekking van art 10:1 is, dat de WOZ-beschikking in de zin van art 14:2 bepalend is voor het in de akte opnemen van het toegestaan vloeroppervlak .
Echter, het lijkt niet billijk indien in art 10 alleen de WOZ-beschikking van art 14:2 bepalend zou zijn, en niet de WOZ-beschikking van art 14:3.
Voor de hand ligt om art. 10 in die zin aan te vullen.

31. Overstappremie

In art 13:1 is sprake van ***de overstappremie*** .
Echter, dat begrip is onbepaald, niet gedefinieerd; mede door de onbepaalde formulering ***met inachtneming van*** blijft zelfs in het midden of de premie ten goede komt van de gemeente, dan wel ten goede komt van de erfpachter.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om de modaliteiten van deze premie op te nemen in de definities van art 2.

32. Fasering van het overstap-proces

Art 1:2, art 6:2 derde bolletje en art 16 / 17 hebben de strekking dat de erfpachter zich onvoorwaardelijk moet binden, terwijl de gemeente tot bijna het moment van akte-ondertekening alle ruimte behoudt om met nieuwe eisen te komen.

A. Voor een dergelijke onevenwichtigheid en ongelijkheid is geen deugdelijke reden aanwezig; voor de hand ligt om te bepalen dat een aanbieding wordt gedaan zonder voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring.

B. Anderzijds ziet het er naar uit, dat de aanbieding een zaak van stikken of slikken is; voor de hand ligt om te bepalen dat een tussenstap waarbij partijen op basis van een ***concept*** aanbod een vorm van ***overleg*** hebben.

33. Beslissende momenten / peildatums

Onder meer het moment van overstap is een cruciaal begrip, maar dit moment en andere momenten zijn niet gedefinieerd in art. 2 en in verschillende artikelen geformuleerd in steeds wisselende bewoordingen. Daardoor is de tekst niet overal eenduidig. Neem bijvoorbeeld:

art 12:1 en art 16:2-b:

daar is sprake van ***de ingangsdatum*** (enkelvoud) van AB én de bijzondere bepalingen, terwijl er bij tussentijdse overstap nu juist *twee* achtereenvolgende ingangsdatums zijn: het moment waarop de oude AB vervallen en de AB2016 van kracht worden, respectievelijk het moment waarop de voortdurende financiele bepalingen vervallen en de eeuwige financiele bepalingen van kracht worden;
met deze formulering blijft in het midden op welk van deze twee momenten de niet-financiele bijzondere bepalingen van kracht worden

art 12:3-a:

daar is sprake van ***het moment van overstap*** , terwijl daarmee tal van verschillende momenten kunnen zijn bedoeld, in feite zijn dat *peildatums* : de datum van de overstap-aanvraag, de datum van de aanbieding, de datum van de aanvaarding, de datum van het ondertekenen van de akte, enz.

Andere voorbeelden van tijds-aanduidingen:

art 4:1-b	*einde tijdvak*
art 5:1-b	*einde tijdvak*
art 6:2	*overstap op de einddatum tijdvak*
art 12:1	*ingangsdatum van de overstap*
art 12:3-a	*moment van overstap* (3x)
art 12:3-a	*einddatum van het voortdurende tijdvak*
art 12:3-b	*ten tijde van overstap*
art 12:3-b	*moment van de overstap*
art 14:1	*moment van ontvangst overstapverzoek*
art 15:1	*einddatum van het tijdvak* (3x)
art 15:2	*ingangsdatum van de overstap*
art 15:2	*einddatum van het tijdvak*
art 15:3	*ingangsdatum van de overstap*
art 15:3-b	*moment van overstap*

art 16:2-b	*ingangsdatum van de overstap*
art 18:2-d	*einddatum van het tijdvak*
art 18:2-d	*moment van overstap*
art 18:2-e	*ten tijde van de overstap*
art 18:2-e	*moment van de omzetting*
art 18:2-f	*ingangsdatum van de overstap.*

Al de verschillende tijds-aanduidingen staan niet voor even zoveel verschillende momenten.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om één en hetzelfde tijdsmoment steeds in één en dezelfde formulering op te nemen.

Eenduidige tijdsbepalingen kunnen bijvoorbeeld worden verkregen door formulering in termen van *bij de ondertekening van de overstap-akte* .
en *ingaande de ondertekening van de overstap-akte* .

34. Uitgangspunten financiele rechten & plichten
In art 16:2-d staat dat uitgangspunten financiele rechten & plichten in de aanbieding moeten worden opgenomen, echter uitsluitend wat betreft de periode tot einde voortdurend tijdvak.
Niettemin wordt de erfpachter in art 17 verplicht tot het *onvoorwaardelijk* accepteren van dit aanbod, derhalve nog zonder de financiele uitwerking volledig te kennen.
Het lijkt niet zinvol en ongepast om dat van de erfpachter te eisen.
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om de *uitgangspunten financiele rechten & plichten* die van toepassing zullen zijn ingaande de eeuwige erfpacht op te nemen in art 16:2.

35. Algemene en Bijzondere Bepalingen na overstap
Art 12:3-a vijfde bolletje lijkt de strekking te hebben dat meteen bij overstap de AB2016 + Bijzondere Bepalingen van toepassing zijn, tot het einde van het lopende tijdvak van voortdurende erfpacht, met uitzondering van de bepalingen waarin het bepaalde in de eerste vier bolletjes voorziet .
In het belang van eenduidigheid & rechtszekerheid ligt voor de hand om het vijfde bolletje te herzien met de strekking dat meteen bij overstap de AB + Bijzondere Bepalingen van de voortdurende erfpacht geheel komen te vervallen, met uitzondering van het bepaalde in de eerste vier bolletjes.

36. Notaris-kosten
Bij mijn weten is het goed gebruik dat partijen die hun zaken via de notaris regelen de kosten daarvan delen, dan wel in mindering brengen op de prijs. Echter, de strekking van art 20:1 is, dat alleen de erfpachters opdraaien voor de kosten. Deze opstelling is ongegrond & ongepast.

E. Enkele andere aspecten

37. Prijspeil van de grond

Volgens de gemeente-site zou de grondwaarde in de periode 1915 – 1955 niet zijn aangepast aan stijgende prijzen en altijd gelijk zijn gebleven. En bij herziening zou de grondwaarde volgens de site zelfs met *terugwerkende* kracht worden geïndexeerd. Eén en ander zou volgens de site verklaren waarom de reken-tool leidt tot zulke grote canon-sprongen.
Echter, deze redenering klopt niet: de gronduitgiften in bijvoorbeeld 1953 waren echt niet op het kosten- / prijs-peil van 1915, maar gewoon op het peil van 1953,
en bij voortdurende erfpacht inclusief de 7 % opslag van de besluitvorming over de AB van 1937, paragraaf 3 bovenstaand.
En met welke redenering van B&W dan ook, terugwerkende kracht is natuurlijk uitgesloten.

38. Ongerijmde reken-resultaten

Een systematische vergelijking van de uitkomsten van de BSQ-systematiek heb ik natuurlijk niet kunnen maken, maar de voorbeelden van horen zeggen en in de media duiden op ongerijmdheden en inconsistenties; de BSQ-systematiek is niet alleen principieel onjuist (paragraaf A bovenstaand), maar ook praktisch niet betrouwbaar.