Reactie op SEBA advies

1. **Overeenkomsten en verschillen met de rechtzaak**
   Canonbetaling is volgens de SEBA bedoeld ter erkenning van het bloot eigendom van de gemeente en deels ter dekking van de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de verwerving en het bouwrijp maken van de uit te geven grond. In noch de raadsbesluiten en noch de Algemene Bepalingen zijn instructies op genomen voor de canonbepaling bij herziening einde tijdvak. Bij canonherziening einde tijdvak krijgen de externe taxateurs geen instructie mee omdat naar mening van de gemeente(advocaat) (en ook gelijk gekregen bij rechtbank en gerechtshof) het juist de bedoeling van de gemeenteraad was dat de drie deskundigen vrij zouden zijn in het bepalen van de nieuwe canon. In de praktijk gaan de deskundigen uit van een reele gebruiksvergoeding voor de grond die zij meestal vanuit een residuele systematiek bepalen. Dat is onjuist volgens de SEBA. Deze redenatie van SEBA werd niet door de rechtbank en het Hof overgenomen.
   Nieuw is nu dat zij stellen dat erfpachters betaalt hebben alsof het eigen grond zou betreffen. En als er al voor eigen grond is betaald terwijl voortdurend erfpacht is gekocht, is de redenering dat bijbetaling niet juist of nodig is. Er is immers al voor eigen grond betaald, het is alleen nog niet geleverd aan de erfpachter. In feite betoogt de SEBA dat ze voor de “foutieve” marktwaardebepaling nu gratis eeuwigdurend willen.

2. **Grondrijs op basis van eigendom**
   De SEBA stelt dat de gemeente haar grondprijzen op basis van uitgifte in eigendom bepaalt en dat er om die reden geen sprake kan zijn van een verschil tussen de waarde van voortdurende en eeuwig durende erfpacht.

   Antwoord:
   De gemeente stelt haar grondprijs vast op basis van voortdurende erfpacht en niet op basis van uitgifte in eigendom.

   Toelichting
   Jaarlijks stelt de gemeenteraad de Grondprijzenbrief vast. In deze brief wordt toegelicht hoe de gemeente de prijs, waarvoor zij grond in erfpacht uitgeeft, bepaald. Uitgifte in erfpacht is beleid, uitgifte in vol eigendom is geen beleid. Daarom is er ook geen beleid voor uitgifteprijzen in vol eigendom.
   Zoals in de Grondprijzenbrief toegelicht worden de prijzen residueel bepaald. Daarvoor is het allereerst nodig de vastgoedwaarde inclusief grondwaarde te bepalen. Hiervoor wordt gekeken naar referenties (transacties van woningen) die eveneens op voortdurende erfpacht (met 50 jaar vooruit bepaalde canon / erfpacht) zijn gelegen. De bepaalde vastgoedwaarde is derhalve inclusief 50 jaar afgekochte erfpacht.
   Doordat de referenties zijn gelegen op in erfpacht uitgegeven gronden waarop dezelfde beperkingen van toepassing zijn als de beperkingen die van toepassing zijn op nieuwe gronduitgiften in erfpacht zijn er geen afslagen noodzakelijk voor erfpacht. In de referentietransacties zit immers al het effect van erfpacht. Dit zou anders zijn als voor de prijsbepaling alleen wordt gekeken naar vastgoedtransacties die gelegen zijn op eigen grond.

3. **Canonherziening bij overstap onterecht: overstap zonder bijbetaling**
   De SEBA stelt dat de bestaande erfpachters moeten kunnen overstappen zonder bijbetaling omdat de volledige grondwaarde (bij afkoop) al zou zijn betaald aangezien (zie 2.) de prijsbepaling bij uitgifte al op basis van eigendom heeft plaatsgevonden.

Antwoord:
Betaalde canon is bedoelt voor het genoten gebruik voor de grond in een (veelal 50 jarig) tijdvak en is geen betaling voor de periode na dat tijdvak.

Toelichting
Erfpacht (canon en afkoop) moeten worden gezien als de huur voor een vooraf overeengekomen tijdvak (meestal 50 jaar). In het huidige erfpachtstelsel wordt aan het einde van een tijdvak de canon herzien. Deze canonherzieningen vinden regelmatig plaats en hiervoor hanteert de gemeente een methode voor de bepaling van de afkoopsom en canon. Tevens kent deze methode de mogelijkheid om een deskundigencommissie in te roepen als de erfpachter het niet eens is met het aanbod van de gemeente.
Het is dan ook logisch dat wanneer een tijdvak afloopt en er een nieuw eeuwigdurend tijdvak aanbreekt dat voor dit tijdvak voor een laatste keer de waarde moet worden bepaald.

4. **Vrijwillig overstappen zonder deskundigen commissie?**
De SEBA geeft aan dat bij vrijwillige overstap geen gebruik van een deskundigencommissie kan worden gemaakt.

Antwoord:
Dit is juist, de erfpachter is in de gelegenheid om over te stappen maar hoeft dat niet te doen en kan het aanbod van de gemeente naast zich neer leggen. De erfpachter blijft dan een voortdurende erfpachtrecht houden en hoeft niets meer te betalen.

Toelichting
De gemeente onderkent dat de prijsbepaling van eeuwigdurend en het verschil met voortdurend heel belangrijk is; het moet objectief zijn en acceptabel voor de erfpachter. Bovendien moet het zo zijn dat verschillende erfpachters vergelijkbare aanbiedingen krijgen. Juist daarom heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen.
Als iedere erfpachter een eigen deskundige kan kiezen is het bijna onmogelijk om vergelijkbare aanbiedingen te krijgen voor verschillende erfpachters. Zoals de commissie (10)(2e) al in het voorjaar concludeerde; dit leidt tot willekeur.

5. **De opdracht aan de grondwaardecommissie: te hoge grondwaardes**
De SEBA stelt dat de grondwaardecommissie gedwongen is om hogere grondwaarden te hanteren dan het huidige grondprijsbeleid van de gemeente omdat de stelselwijziging geen financieel nadeel voor de gemeente mag opleveren.

Antwoord:
De grondwaardecommisie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes mee waarbinnen de uitkomsten van de commissie moeten liggen.

Toelichting
De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het startdocument opgenomen. De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee ten aanzien van de te bepalen grondwaardes. De gemeente verwacht dat de prijs van eeuwigdurend tussen die van voortdurend en koop in zit maar uit het advies van de commissie zal blijken of dit ook het geval is.

De grondwaardecommissie wordt bij het bepalen van de actuele grondwaarde op basis van eeuwigdurende erfpacht op geen enkele manier gebonden aan de prijzen (canon of afkoopsom) zoals die van toepassing op de huidige erfpachtrechten. Juist daarom wordt hen gevraagd te adviseren hoe met de oude verplichtingen om te gaan bij het overstappen naar eeuwigdurend. Het is een bestuurlijke wens om op korte termijn geen financieel effect te hebben door het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het is nadrukkelijk geen voorwaarde waaraan het advies van de grondwaardecommissie tegemoet moet komen. Hoe een negatief effect te voorkomen is aan het gemeentebestuur.

6. Appartementsrechten

De SEBA is van mening dat ook individuele erfpachters in appartementencomplexen over moeten kunnen stappen naar het nieuwe stelsel zonder dat alle appartementshouders hiermee instemmen.

Antwoord:

De gemeente is het eens met SEBA dat individuele erfpachters moeten kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel, ook als zij een appartement bewonen.

Toelichting

Indien alle appartementseigenaren vrijwillig over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. De gemeente is nu aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor individuele appartementseigenaren binnen één erfpachtrecht die willen overstappen. Hiervoor is de gemeente Amsterdam in overleg met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent. Hier wordt het middels obligatoire overeenkomsten tussen de individuele erfpachter en de gemeente mogelijk om per appartement over te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente Amsterdam is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en wint daarvoor juridisch advies in..

7. Canonpercentage

De SEBA stelt dat de gemeente het canonpercentage bepaald op basis van het rendement op gemeentelijke grondinvestering en is van mening dat om die reden de grondwaardecommissie geen rol heeft bij het betalen van het canonpercentage.

Antwoord:

Canon is een betaalvorm waar de erfpachter voor kan kiezen in plaats van afkoop in eens. Het canonpercentage heeft dan ook primair een relatie met de afkoopsom en bij bestaande erfpachtrechten niet zozeer met het rendement op grondinvesteringen.

Toelichting:

Het canonpercentage is de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht en de afkoopsom voor de eeuwigheid voor eeuwigdurende erfpacht. Hoe dit percentage te bepalen zal aan de grondwaardecommissie worden gevraagd. In de zomer van 2013 hebben de hoogleraren Frijns en Francke geadviseerd over het canonpercentage dat paste bij de voorstellen van het vorige college. In hun advies hebben zij gekeken hoe in de *markt* wordt gekeken naar het rendement op beleggingen in grond. Conform hun advies is het canonpercentage is een marktgegeven en staat het los van een eventueel gewenst redement. Het canonpercentage is géén rendementseis van de gemeente. Op basis van een rendementseis kan een (vastgoed)belegger bepalen wat hij bereidt is te betalen voor vastgoed op basis van een inschatting van de periodieke te verwachten opbrengsten. Het is niet zo dat basis van een

rendementseis bepaalt kan worden wat de huur moet zijn. De huurwaarde wordt door vraag en aanbod in de markt bepaald. Het uiteindelijke rendement van een vastgoedbelegger wordt bepaald door de ontwikkeling van de huur die door de markt is bepaald. Canonpercentage, rendement en rendementseis zijn begrippen die weliswaar aan elkaar zijn gerelateerd maar geen synoniemen zijn.

8. Samenwerking

De SEBA is van mening dat de erfpachter als contractpartij en de SEBA in het bijzonder onvoldoende goed is vertegenwoordigd in het proces. Zij willen een gelijkwaardige gesprekspartner zijn. Ook wil de SEBA leden van de grondwaardecommissie benoemen en de opdracht voor de grondwaardecommissie mede formuleren.

Antwoord:

De SEBA wordt als gesprekspartner van de gemeente gezien en daartoe zijn er zowel bestuurlijk als ook ambtelijk gesprekken gepland en is het SEBA ook gevraagd om in de consultatie mee te denken over het volledige startdocument (inclusief de opdracht aan de grondwaardecommissie). Ook de erfpachter wordt gevraagd mee te denken en te reflecteren.

Toelichting:

De gemeente zet meerdere manieren in om de erfpachter te betrekken:

1. De SEBA is zowel bestuurlijk als ambtelijk gesprekspartner
   Met SEBA heeft een bestuurlijk gesprek tussen de wethouder grondzaken en SEBA plaatsgevonden op 17 november. Dit gesprek vond plaats vooruitlopend op de openbaarmaking en daarin is de SEBA uitgenodigd in overleg met de gemeente te treden over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zoals dat in het college van 18 november voor lag. Vervolgens zijn op 20 november, direct nadat de raadsleden waren geïnformeerd, de (openbare) commissiestukken aan de SEBA gemaild zodat zij op de hoogte was van het collegebesluit van 18 november. Op 26 november heeft vervolgens als onderdeel van de consultatie een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met SEBA.
2. er is een klantpanel van erfpachters dat periodiek wordt gevraagd te reageren op vragen, documenten en bijvoorbeeld de communicatie over de vernieuwing.
3. er is een klankbordgroep van ambtenaren die erfpachter zijn, maar beroepsmatig niets met erfpacht te maken hebben.
4. De Vereniging eigen huis is zowel in de consultatie (10 december) als ook daarna gesprekspartner
5. de informatie voor de erfpachter is toegankelijk via website, nieuwsbrief
6. er wordt periodiek onderzoek gedaan onder Amsterdammers (wel en niet erfpachter) naar hoe zij tegenover de plannen staan.
7. uiteindelijk is er in oktober 2015 de inspraakprocedure waarin de erfpachter uitgebreid zal worden geïnformeerd en formeel kan reageren op het uiteindelijke stelsel.
8. de belangen van de erfpachter worden vertegenwoordigd door de gemeenteraad.

9. Referendum

De SEBA stelt dat het Startdocument vergelijkbaar is aan het vorige voorstel en dat derhalve (eigen woorden) een referendum op grond daarvan kan plaats vinden.

Antwoord:

Een eventueel referendumverzoek zal conform de referendumregeling en eerdere afspraken worden beoordeeld.

Toelichting:
De SEBA zal haar eigen afwegingen moet maken maar dat het tegelijkertijd niet goed aansluit bij de intentie om met elkaar in gesprek te zijn over de vormgeving van het nieuwe erfpachtstelsel. De gemeente wil nadrukkelijk met het SEBA in gesprek zijn maar tegelijkertijd zijn de rollen verschillend en zit het SEBA om die reden niet aan het stuur.
Als het tot een referendum komt zal de invoering waarschijnlijk met een jaar vertragen.

10. Normenkader
De SEBA heeft een normenkader opgesteld dat zij toegevoegd wil zien aan de uitgangspunten van het Startdocument.

Antwoord:
De gemeente ondersteunt de behoefte om een duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig erfpachtstelsel en wil graag met SEBA in gesprek over de wijze waarop dat kan worden bewerkstelligd.

Toelichting:
Het normenkader van SEBA bevat veel constructieve vertrekpunten voor het erfpachtstelsel. Het kader kan echter op verschillende manieren worden geïnterpreteerd waardoor het onverkort van toepassing verklaren van het normenkader niet goed mogelijk is.