Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam

Aan De heer Berkhout, Brounen en Eichholtz,
Van (10)(2e) (10)(2e) , , (10)(2e) , , (10)(2e) @amsterdam.nl
Kopie aan

Datum 20 februari 2015

Geachte heren Berkhout, Brounen en Eichholtz,

U heeft de gemeente Amsterdam uitgenodigd voor een gesprek op 25 februari 2015. Ter voorbereiding en als achtergrondinformatie heeft u verzocht om een notitie. Veel informatie over de werkwijze van de gemeente Amsterdam bij het bepalen van de grondprijzen heeft u al ontvangen, zoals de Grondprijzenbrief en een exemplaar van de Handleiding Grondprijsbepaling. Beide producten worden jaarlijks gepubliceerd waarbij de Grondprijzenbrief voornamelijk tot doel heeft (aspirant) contractanten van de gemeente te informeren over de methode van het bepalen van de grondprijzen en ontwikkelingen op dat gebied. De Handleiding Grondprijsbepaling is een werkinstructie voor de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het grondprijsbeleid en draagt bij aan het consequent uitvoeren van het beleid.

In deze notitie wordt ingegaan op de stand van zaken op het begrip grondwaarde zoals dat door de gemeente wordt toegepast en de betekenis van (de waarde van) het bloot eigendom.

Juridische context

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/SEBA
De erfpachtvoorwaarden kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen ten allen tijde mogen worden herzien. Voorts is in de algemene bepalingen opgenomen dat aan het einde van het tijdvak deze nieuwe algemene bepalingen van toepassingen worden verklaard. Dit is een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft

de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen, vernietigd.
Beide partijen zijn tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam in cassatie gegaan. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente (vooralsnog) gerechtigd is bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aan te zeggen.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten zoals vastgesteld door de deskundigen zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Bestemmingswijzigingen
Een erfpachtcontract staat een bepaalde bestemming/gebruik toe. Op basis van die toegestane bestemming is de waarde van het contract bepaald. Wanneer de erfpachter de bestemming wijzigt en er is daardoor sprake van een grondwaardevermeerdering, dan dient de erfpachter daarvoor te betalen.

Het Grondprijsbeleid van Amsterdam
Sinds 1896 is uitgifte in erfpacht en grondverkoop de uitzondering. Om die reden is er géén vastgesteld beleid voor de verkoop in vol eigendom. De grondprijzenbrief gaat dan ook over de prijzen die (moeten) worden gehanteerd bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is de grondprijs gelijk gesteld aan de afkoopsom. De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Op de locaties waar sprake is van gronduitgifte bestaat de vastgoedmarkt voornamelijk uit erfpachtrechten. Bij ongeveer 80% van deze erfpachtrechten is de canon voor decennia afgekocht.

Bloot eigendom
Vaak wordt de waarde van het eigendom van erfpachtrechten de waarde van het bloot eigendom genoemd. Dit begrip is niet te verwarren met de grondwaarde zoals de gemeente deze hanteert. De grondwaarde is de waardebepaling van het gebruiksrecht van de grond. De canon wordt gebaseerd op deze gebruikswaarde zodat de canon een redelijke vergoeding aan de gemeente is van de waarde van het gebruik van de locatie/grond voor de erfpachter/gebruiker.
De waarde van het bloot eigendom volgt vervolgens uit de netto contante waarde van alle toekomstige canoninkomsten. De waarde van het bloot eigendom is irrelevant voor de erfpachter. De waarde van het bloot eigendom wordt door de gemeente ook niet in de boeken opgenomen omdat de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijven dat erfpachtrechten voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de balans van de gemeente moeten worden opgenomen. Het bedrag waarvoor erfpacht op de gemeentebalans staat heeft dan ook niets te maken met de actuele waarde. Een erfpachtrecht gelegen in Zuid staat op de balans voor een fractie van waarvoor een gelijksoortige woning op IJburg op de balans staat.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
beleids- / vastgoedadviseur