Opmerkingen op rapport GWC Schoon Schip dd 18 juni 2015

1. Opdracht en werkwijze

Komt niet overeen met de opdrachtomschrijving zoals in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht staat

De opdracht aan de GWC zoals beschreven in het Startdocument

De opdracht aan deze commissie valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen? (fout?)
2. Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid
   a) voor nieuwe uitgiftes?
   b) voor bestaande erfpachtrechten?

   Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?
3. Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5. Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6. Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7. Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De opdracht zoals de GWC deze zelf verwoord

Op basis van uitgebreide documentatie en gesprekken met de gemeente Amsterdam en externe partijen, hebben wij de volgende aspecten in onze aanbevelingen betrokken:

1. Wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?
2. Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de
   huidige praktijk (voortdurende erfpacht)?
3. Hoe kan de koopsom van de grond worden bepaald als de gemeente de grond verkoopt?
4. Op welke wijze kan de canon vanuit de afkoopsom worden bepaald?
5. Wat zijn de mogelijke manieren om de canon te indexeren?
6. Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht?
7. Op welke manier kan de eerder overeengekomen canon of afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht worden aangepast in geval van bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en/of volumewijzigingen (geldt niet voor woningen)?

2. Erfpacht: een korte historie

X

3. Juridische context

- Kan ook gebruikt worden voor stukken inspraak en voor op de website.

- Wat bedoelt Bartels wat wel of niet kan? Waar moet wilsovereenstemming over zijn? '*doordat een regeling in de erfpachtvoorwaarden ontbreekt moet geconcludeerd worden dat de gemeente wilsovereenstemming moet bereiken met elke erfpachter, teneinde het erfpachtrecht te wijzigen; lees: om te zetten van voortdurende erfpacht met periodieke canonverplichting in eeuwigdurende erfpacht met afgekochte erfpacht. Uit de contractsvrijheid vloeit voort dat het elke erfpachter vrij staat het aanbod van de gemeente af te slaan.*'
  Wordt betoogd dat de gemeente niet eenzijdig eeuwigdurende erfpacht kan opleggen of de eeuwigdurend afkoopsom niet kan opleggen? Is een mening van (10)(2e)(10)(2e) (10)(2e) betoogd namelijk dat dit wel mogelijk is aan het einde tijdvak, want:
  - voortdurende erfpacht is eeuwigdurende erfpacht verdeeld in tijdvakken
  - in de huidige AB's wordt gesproken over een nieuw tijdvak, dit wordt een nieuw eeuwigdurend tijdvak.
- Verwijzing naar de appartementsrechtenproblematiek.

4. Grondwaardering: grondslagen en literatuur

Pagina 28, tweede tekeningen moet m.i. zakelijk vastgoed zijn

5. Erfpacht: de huidige praktijk in Amsterdam

Goeie punten over/tegen de deskundigen.

- ' de rechter mist taxatiedeskundigheid' niet helemaal waar, ze kan ook deskundigen om advies vragen, a la Honnebier procedure bijvoorbeeld.
- raar: ' dat de gemeente het aanbod van de deskundigen altijd accepteert'. We kunnen het niet niet-accepteren, want het is een bindend advies, dan kunnen we alleen naar de rechter.

6. Canonpercentages

- Beschrijving canonindexatie 6.4. Zien wij dit als gemeente ook zo? Dat indexatie uitsluitend als doel heeft de spreiding van de betalingen in tijd te regelen en niet hetzelfde is als incasseren van de inflatie.
- Goed dat is beschreven dat men er van bewust moet zijn dat een aanbieding tijdsgebonden is. 'elk eeuwigdurend recht zal van andere e.e. verschillen in hoogte, afhankelijk van het moment waarop de aanbieding wordt gedaan.
- Is het wenselijk canonpercentage vanuit marktconforme financieringskosten?
- Keuzevrijheid 3 betalingsmogelijkheden: hoe zit het bij overdracht? Kan met dan weer opnieuw kiezen?

7. WOZ

- Wellicht handig (10)(2e) te vragen, was taxateur voor WOZ, wellicht meerdere collega's?
- Wat doen we met de canon in de bezwaarperiode?
- Wat zijn incourante niet-woningen en gecorrigeerde vervangingswaarde?

Nadelen WOZ:

- Erfpachters zullen zeggen ' als ik dat had geweten had ik wel bezwaar gemaakt in 2014'
- in 2014 was WOZ volgens mij erg laag
- uit financieel model bleek WOZ-waarden niet betrouwbaar
- wat doen we met als mensen bezwaar maken en bijv overdragen?
- Blijft voorkomen dat 2 dezelfde woningen andere canons hebben
- hebben we voor alle functies WOZ-waarden
  - bergingen
  - parkeerplaatsen
  - tuinen

- Hoe bij nieuwe uitgifte? Ze zeggen alleen woz kan gebruikt worden bij overstap einde tijdvak en tussentijds
- Bij erfpachtcorrectie is het toch gek dat ze doen alsof het op eigen grond staat, maar in A'dam zijn weinig vergelijkingsobjecten op eigen grond.
- Secundaire object kenmerken worden meegewogen (bijv kwaliteit en onderhoud) doen we nu juist niet.
- Zij hanteren neem ik aan niet dezelfde bestemmingen, hoe gaan we dat doen?

8. Waardering woningopstallen op erfpachtgrond (depreciatie)

x

9. Samenvattingen, conclusies en aanbevelingen

- Bestaande rechten en plichten gaat alleen over openstaande bedragen, maar je hebt ook andere rechten en plichten. Bijv. het recht nogmaals voor 50 jaar af te kopen (AB 1994)
- Berekening bij bestemmingswijziging snap ik niet goed. Fictie taxatie?
- Kan een nieuwe erfpachter weer opnieuw kiezen voor indexatie of vaste canon?

Wat heb ik nodig voor de AB

- Artikel begripsbepalingen:
  - Afkoopsom
  - Canon
  - Bouwblok (gaan we daar nog iets mee doen?)
  - Deskundigen (is een geschillencie wenselijk?)
  - Grondwaarde (erfpachtgrondwaarde)
  - Schaduwgrondwaarde (komt deze er nog in?)
- Artikel Canon bij uitgifte
- Artikel jaarlijkse canonaanpassing (indexering)
- Artikel vaste canon
- Artikel vooruitbetaling canon (afkoop)
- Canonbepaling bij wijzigingen (bestemmingswijziging, bebouwingswijziging)
- Artikel boete gaat uit van 10 x de dan geldende canon. Stel dat het is afgekocht, wordt ergens dan nog de canon bijgehouden?

Overige vragen

- geschillencommissie nog wenselijk?
- Verplichte overstap bij einde tijdvak houdbaar?