Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT AMSTERDAM
Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht
T.a.v. de commissie
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
cc: 5.1.2e @amsterdam.nl
cc: 5.1.2e @pmb.amsterdam.nl
cc: raadscommissie RO
cc: erfpachters in Amsterdam

Betreft: concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam, 6 februari 2015

Geachte 'Grondwaarde' commissie,

Met dit schrijven reageert SEBA op het 'concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht' d.d. 18 november 2014. Het definitieve startdocument hebben wij niet tot onze beschikking op het moment van schrijven van deze brief. Indien wij hier op een later tijdstip aanleiding toe zien, zullen wij u een aanvullend schrijven doen toekomen.

Commissie 'grondwaarde' bepaling

Alvorens inhoudelijk op uw opdracht in te gaan willen wij u op de hoogte stellen van de, naar onze mening, onzorgvuldige procedure bij het tot stand komen van uw commissie en opdrachtformulering.

A. Al meer dan 20 jaar erfpachtellende

Erfpachters liggen al lange tijd overhoop met de gemeente over het huidige erfpachtsysteem. In drie langdurige juridische procedures (Honnebier, NLVE en SEBA) zijn alle modellen van deskundigenrapporten die vanaf begin jaren '90 zijn gebruikt bij canonherzieningen door de rechter vernietigd omdat deze onvoldoende gemotiveerd bleken. Tienduizenden erfpachters in Amsterdam hebben - onwetend hiervan- in de tussenliggende periode de herzieningsprocedure van de gemeente gevolgd. Onder druk van de SEBA procedure en de gewijzigde opstelling van banken over de financierbaarheid van erfpachtrechten is de gemeente Amsterdam in 2012 begonnen met de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Tegen de uitgangspunten van het eerste plan is de bevolking massaal in opstand gekomen. SEBA heeft door 36.000 handtekeningen te verzamelen

een referendum over die uitgangspunten afgedwongen. Nadat ook een externe commissie een vernietigend rapport had geschreven over het eerste plan, heeft het vorige college haar erfpachtplan daags na de gemeenteraadsverkiezingen ingetrokken. Het huidige college van B&W werkt dus aan een tweede erfpachtplan. Over de kern van het nieuwe stelsel, dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend en waarbij er één moment van bepalen van de prijs en één afrekenmoment is, zijn wij positief. Wij kunnen ons echter in het geheel niet vinden in de voorgenomen overstapregeling voor bestaande erfpachters. De overstapregeling moet bij alle mogelijke uitkomsten voor de te betalen/ te verrekenen canon uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Ook het erfpachtplan van dit college mist concrete doelstellingen voor conversie van bestaande erfpachtrechten naar het nieuwe systeem.

B. **De gemeente heeft door haar grondpositie en exploitatie door middel van erfpacht een economische machtspositie.**
De gemeente Amsterdam is grondmonopolist, met circa 80% grondeigendom binnen haar gemeentegrenzen. Van de 440.000 woningen in Amsterdam staan er ca. 400.000 (>90%) op erfpachtgrond van de gemeente. Als gevolg van nieuwbouw zal dit percentage de komende jaren nog verder stijgen.

C. **De gemeente heeft een onevenwichtige contractuele machtspositie ten opzichte van de erfpachter, welke nog groter is indien de erfpachter consument is.**
Erfpacht is een zakelijk recht, waarbij de gemeente en burger in een erfpachtovereenkomst tot elkaar verbonden zijn als contractpartijen. De gemeente handelt in deze dus als privaatrechtelijke partij, waarbij op het gemeentelijk handelen tevens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn. Als de gemeente spreekt van democratische besluitvorming over wijzigingen van haar erfpachtsysteem, dan dient u zich te realiseren dat dit slechts de huisregels van één van de contractpartijen betreft, en dat deze legitimering voor wijziging van gemeentelijk beleid nog geen democratische legitimering van wijziging van bestaande erfpachtcontracten inhoudt. Hiervoor geldt dat contractpartijen in beginsel op basis van gelijkwaardigheid over wijzigingen in het contract moeten kunnen onderhandelen. Een bijzonder en zwaarwegend element bij erfpacht is dat de gemeente en de erfpachters tot in lengte van jaren tot elkaar veroordeeld zijn. Bij onvrede over wijzigingen in de erfpacht (bijvoorbeeld over wijziging van de prijs) kan een erfpachter zijn huis niet elders neerzetten, of overstappen naar een andere erfpacht leverancier. Bovendien zijn erfpachters in appartementencomplexen in Amsterdam ook nog eens tot elkaar veroordeeld door de manier van splitsing in appartementsrechten.

D. **De verdeling van de vermogenswaarde in geval van erfpacht wordt beheerst door de individuele contractuele erfpachtverhouding tussen partijen – de Erfpacht Quote cq. Eigendoms Quote (EQ) -. Indien uw advies hierop ingrijpt kan dit grote verstorende werking hebben op de huizenmarkt en de commerciële vastgoedmarkt.**
Bij bestaande erfpachtcontracten heeft grond geen zelfstandige financiële waarde. De grond en de opstal zijn vanaf uitgifte in erfpacht immers niet zelfstandig verhandelbaar. 'Eigendom belast met erfpacht' (de blote eigendom) en het 'zakelijk recht van erfpacht' zijn wel verhandelbaar waardoor beide financiële waarde hebben, marktwaarde zo u wilt.

De vraag die de gemeente uw commissie had moeten stellen, betreft dus het ontwikkelen van een rekenmethode en parameters voor het vaststellen van de waarde van haar bezit, de blote eigendom. (De naam die de gemeente voor uw commissie heeft bedacht is hierdoor al misleidend en zou u moeten wijzigen in bijvoorbeeld 'commissie waarde bloot eigendom gemeente Amsterdam').

Van belang is dat de waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht tezamen altijd de waarde van de volle eigendom vertegenwoordigen. In de optelling van beide waarden kan geen sprake zijn van over- of onderwaarde ten opzichte van vol eigendom. Vol eigendom is immers bij wet de meest omvattende vorm van eigendom welke de waarde van het genot van de gehele onroerende zaak vertegenwoordigd. De waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht zijn dus 'communicerende vaten', hetgeen betekent dat uw commissie door een uitspraak te doen over de waarde van de blote eigendom, tevens een uitspraak doet over de waarde van bestaande erfpachtrechten. Omdat uw commissie gevraagd is over een rekenmethode en parameters te adviseren die voor de gehele Amsterdamse markt zullen worden toegepast, loopt u het risico van marktverstoring en als gevolg daarvan mogelijke schade voor erfpachters.

E. **Het is het exclusieve recht van contractpartijen om afspraken te maken over vermogensverdeling en eventuele wijzigingen hierin. Een belangrijk deel van uw opdracht (de randvoorwaarde dat uw advies voorziet in verschillende waarde ontwikkeling per buurt), dient u dan ook te verwerpen.**
De vergoeding die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de erfpacht (de canon), is wettelijk slechts een facultatieve verplichting. Het ontbreken van enige contractuele canonbetaling is mogelijk, evenals een canon die gelijk staat aan de waarde van de volle eigendom van de onroerende zaak en alles wat hier tussenin ligt. Deze contractuele verhouding in vermogensverdeling tussen bloot eigenaar en erfpachter wordt bij uitgifte van de erfpacht en stichting van de opstallen bepaald en wordt door de individuele contractuele verhouding beheerst. Het moge duidelijk zijn dat in geval van een heel klein canonbedrag (€ 1,-) de financiële waarde van de blote eigendom zeer beperkt is en omgekeerd dat in geval van zeer hoge canon de financiële waarde van het erfpachtrecht zeer beperkt is. Het is echter aan contractpartijen om bij uitgifte van de erfpacht hierover te onderhandelen. Aangezien de marktwaarde van vastgoed in de regel de intrinsieke waarde overstijgt, betreft de vraag die aan uw commissie voorligt de verdeling van 'goodwill' (en in uitzonderlijke gevallen 'badwill') tussen gemeente en erfpachter. Als eenzijdig ingestelde commissie (hierover later meer) kan en mag uw advies in de tussen contractpartijen onderhandelde vermogensverhouding geen wijziging aanbrengen. Een residuele rekenmethode, in welke vorm dan ook, doet dit wel.

F. **Waardestijging van de blote eigendom is voor de gemeente slechts realiseerbaar indien en voor zover de onderhandelde erfpachtbepalingen wijziging of herziening van de canon toe laten.**
De gemeente roept veelvuldig dat het haar beleid is om door canonherzieningen de waardestijging van de grond aan de gemeenschap toe te laten komen. Hiermee wil ze een inbreuk op de contractuele (vermogens) verhouding tussen gemeente en erfpachter

legitimeren. Ze onderstreept dit nog eens door veelvuldig te roepen dat dit beleid democratisch tot stand is gekomen. Door tevens een residuele rekenmethode toe te passen bij wijziging en herziening van de canon, wordt de vermogensverhouding van de erfpachtovereenkomst eenzijdig aangetast.

De erfpachter heeft ook financiële verwachtingen en doelstellingen met de erfpachtovereenkomst. En daar waar nodig zal er ook een (democratische-) discussie aan de keukentafel van de erfpachter plaats vinden. De erfpachter kan met evenveel recht een omgekeerde residuele rekenmethode toepassen bij wijziging en herziening van de canon.

Vast staat dat nog in Erfpachtakten, nog in Algemene Bepalingen deze doelstelling van gemeentelijk beleid is opgenomen. Net zo min als dat de financiële doelstellingen van de erfpachter in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen. Uw commissie dient dit beleidsdoel van de gemeente dan ook terzijde te schuiven voor uw advies, omdat de erfpachter niet gebonden is aan dit gemeentelijk beleid.

Daarbij mag het advies van uw commissie geen vervanging van gerechtelijke uitspraken over de erfpachtvoorwaarden tot gevolg hebben. Zo heeft het Gerechtshof Amsterdam inmiddels bepaald dat de gemeente bij herziening niet eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing had mogen verklaren, waardoor bijvoorbeeld de canon ook in het tweede tijdvak niet kan worden geïndexeerd. Uw rekenmethode kan dan niet op andere wijze alsnog dit vermeende verlies van de gemeente compenseren. De gemeente dient haar 'baseline' aan gerechtelijke uitspraken aan te passen.

G. **Indien uw commissie zich wil positioneren als zijnde onafhankelijk van de gemeente, dan dient uw commissie zich open te stellen voor evenredige vertegenwoordiging van de zijde van de erfpachters.**
Zowel bij het tot stand komen van het concept startdocument en de opdrachtformulering hierin aan uw commissie, als bij de voordracht van de leden van uw commissie zijn erfpachters in het geheel niet gekend, laat staan dat ze hier noemenswaardige invloed op hebben gehad. Op het moment van schrijven van deze brief is de samenstelling van uw commissie voor ons onbekend. De input die onder andere SEBA heeft gegeven (brief 8 december 2014) is door de gemeente tot op heden onbeantwoord gebleven. Wij gaan er hierom vooralsnog vanuit dat onze voornaamste bezwaren zullen worden overgenomen in het definitieve startdocument.

Ten onrechte wordt overigens in het startdocument gesteld dat SEBA slechts 650 erfpachters vertegenwoordigt. In de statuten van SEBA is bepaald dat de stichting tot doel heeft om de belangen te behartigen van alle erfpachters van de gemeente Amsterdam. Het genoemde aantal heeft betrekking op die erfpachters die zich hebben geschaard achter de bodemprocedure die SEBA sinds 2010 voert over het huidige herzieningenbeleid. SEBA heeft daarnaast in 2013 36.000 handtekeningen verzameld om een referendum mogelijk te maken over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtsysteem. Maar dit terzijde.

Het Gerechtshof Amsterdam heeft in haar uitspraak van 23 september 2014 in de SEBA procedure onder andere overwogen: *"Indien SEBA c.s. menen dat de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden wijziging behoeven in de door hen gewenste zin, dienen zij daarover in onderhandeling te treden met de gemeente."* SEBA is het op dit punt volledig met het hof eens. De gemeente echter, weigert al vanaf 2009 om met SEBA in onderhandeling te treden, hetgeen de directe aanleiding is geweest voor SEBA voor het starten van de bodemprocedure.

Het moge u duidelijk zijn dat SEBA van mening is dat de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam grote wijziging behoeven. De huidige erfpachtvoorwaarden bevatten hierbij een aantal ernstige systeemfouten waarbij de gebruikte rekenmethoden niet prudent zijn. SEBA is van mening dat erfpachtvoorwaarden van de gemeente Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig[1] dienen te zijn. Gelukkig zijn inmiddels ook de collegepartijen en het college van B&W tot de conclusie gekomen dat het huidige erfpachtsysteem niet duidelijk en onvoldoende transparant is. Reden om over te stappen op een systeem van eeuwigdurende erfpacht.

Het is betreurenswaardig dat het college kenbaar heeft gemaakt ook op dit moment helemaal niet in onderhandeling te willen treden met SEBA over wijziging van het erfpachtsysteem[2]. Bij de inrichting van het wijzigingsproces is er in het geheel geen onderhandelingspositie gecreëerd voor SEBA of enig andere vertegenwoordiger van erfpachters. Consultatie is vrijblijvend en volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een evenwichtig proces, laat staan van enige vorm van onderhandeling tussen (vertegenwoordigers van) contractpartijen.

Het college heeft er dit keer voor gekozen om het proces van wijziging van het erfpachtsysteem volledig bestuurlijk te houden en in 2016 aan de gemeenteraad alleen het definitieve besluit van de stelselwijziging en de implementatie voor te leggen. Hiermee wordt € 2,5 miljoen gemeenschapsgeld uitgegeven zonder dat duidelijk is of er wel voldoende draagvlak is voor de uitgangspunten voor deze vernieuwing en de overstapregeling, zoals deze zijn geformuleerd in het startdocument, en zonder dat burgers de mogelijkheid hebben gekregen om in een vroegtijdig stadium deze uitgangspunten ter discussie te stellen door middel van een referendum. Zoals SEBA in haar reactie op het concept start document heeft aangegeven zijn de uitgangspunten van dit collegevoorstel, zoals het nu is, vergelijkbaar aan het voorstel van het vorige college. Zonder herijking van de uitgangspunten uit het startdocument zal tenminste één van de belangrijkste bezwaren – dat de canon bij herziening/overstap wordt vastgesteld aan de hand van een zogenaamde "residuele grondwaardeformule" - die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum, niet worden weggenomen in het uiteindelijke collegevoorstel.

H. **Door aanvaarding van de geformuleerde opdracht conformeert u zich aan het Grondprijsbeleid van de gemeente.**
Over het kader waarbinnen het advies van uw commissie over de rekenmethode zich moet bevinden, schrijft het concept startdocument voor: *"Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkelingen) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid."* In het huidige

Grondprijsbeleid, met inbegrip van de gemeentelijke aanbieding bij canonherziening en tussentijdse wijziging, wordt de grondprijs (voor de meeste bestemmingen) door middel van de genormaliseerde residuele grondwaardemethode bepaald. Het gestelde kader aan uw commissie is voor SEBA dan ook onacceptabel, nog los van de keuzes die u als commissie hierbinnen maakt. Een voorstelling van zaken dat uw commissie met dit kader 'onafhankelijk' zou kunnen adviseren is dan ook onjuist.

Indien uw commissie voor bestaande erfpachtrechten een rekenmethode adviseert die in de uiteindelijke uitwerking kan worden gekwalificeerd als een "residuele grondwaardeformule", zal dit ertoe leiden dat bij overstap de gemeente door verhoging van de canon de waardestijging afroomt.

I. **Niet alleen theoretisch advies over rekenmethode en parameters.**
Uw commissie is gevraagd om advies te geven over een rekenmethode en over de hoogte van de te gebruiken parameters, terwijl de erfpachtvoorwaarden van het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht niet bekend zijn. Deze zijn, conform de planning van de gemeente, pas maanden na afronding van uw adviesopdracht in eerste concept beschikbaar. Indien uw commissie, anders dan de feitelijke situatie, van mening is dat in het huidige systeem de grondslag voor de canonberekening niet de waarde van de grond is op basis van uitgifte in volle eigendom, dan kunt u geen advies geven zolang niet duidelijk is hoe de nieuwe erfpachtvoorwaarden er precies uit gaan zien. Het ontbreekt u tot die tijd eenvoudigweg aan voldoende feitelijke gegevens. Op slechts een theoretische exercitie van uw commissie zit niemand te wachten. Beter is het dan om met uw conceptadvies te wachten totdat de concept erfpachtvoorwaarden gereed zijn en uw advies ook pas definitief te maken op het moment dat het college de nieuwe erfpachtvoorwaarden definitief vaststelt.

U zult in uw advies ook de feitelijke marktomstandigheden in Amsterdam van de afgelopen decennia moeten meenemen, bijvoorbeeld het vrijwel volledig ontbreken van prijsverschillen tussen woningen in vol eigendom en, al dan niet vooruitbetaalde, voortdurende erfpacht.[3]

Ook zult u mee moeten nemen dat de huidige erfpachtvoorwaarden niet voldoen aan de Criteria voor financierbaarheid van particuliere erfpacht en niet aan de Bancaire richtlijn voor nieuw uit te geven erfpachtrechten. Eén van de belangrijke redenen waarom de gemeente aan deze stelselwijziging is begonnen. Marktpartijen en niet in de laatste plaats de banken hebben de verwachting uitgesproken dat ook overheden op de kortst mogelijke termijn hun erfpachtvoorwaarden aanpassen aan de Criteria en de Bancaire richtlijn. Zo niet, dan komt op afzienbare termijn de financierbaarheid van Amsterdamse erfpacht in gevaar. Het moge duidelijk zijn dat mede met dit 'zwaard van Damocles' boven de markt er geen sprake kan zijn van echte 'vrijwilligheid' bij de overstapregeling. Banken zullen kopers in toenemende mate gaan dwingen over te stappen op het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht, waardoor de verkopers de financiële gevolgen hiervan zullen ondervinden. De gemeentelijke grondmonopolist mag deze gewijzigde omstandigheid niet uitbuiten.

Het door het college voor deze stelselwijziging gepercipieerde waardeverschil tussen vol eigendom, eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht is een slag in de lucht, is strijdig met marktgegevens en heeft tot op heden nooit enige weerslag gehad in gemeentelijk grondprijsbeleid. Vast staat dat de gemeente sinds decennia bij uitgifte in erfpacht de grondprijzen residueel berekend op basis van vol eigendom en zonder afslagen te maken voor beperkingen in de erfpachtvoorwaarden. Grondprijzen zijn door de gemeentelijke grondmonopolist bij uitgifte dus boven de marktwaarde vastgesteld, waardoor er op dit moment in ieder geval geen aanleiding is voor een aanpassing hiervan naar boven. Eerder zou het door de erfpachters teveel betaalde moeten worden verdisconteerd.

J. **Geïnformeerd advies**
In het concept startdocument staat beschreven dat uw commissie zelf kan bepalen hoe u zich organiseert. Om u met duidelijke argumenten tot een geïnformeerd advies te laten komen, willen wij u niet alleen langs deze weg, maar ook in persoonlijke gesprekken met u vakinhoudelijk van gedachten wisselen. Daarnaast kunnen wij u van de nodige (onderzoeks-) documenten voorzien. Nu erfpachters niet zijn betrokken bij de samenstelling van uw commissie willen wij ten minste het concept advies van commentaar kunnen voorzien voordat deze openbaar wordt gemaakt.

De opdracht aan de commissie

Wij zullen puntsgewijs de vraagstelling aan uw commissie van commentaar voorzien.

1. ***Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?***

   Deze vraagt dient u te verwerpen. Bij bestaande erfpachtrechten heeft grond geen waarde, want deze grond is niet zelfstandig verhandelbaar. Voor zover met het begrip *'grondwaarde'* de waarde van de blote eigendom wordt bedoeld, dient dit begrip eenduidig gebruikt te worden. Voor de te gebruiken methode van waardering heeft begripsverwarring grote consequenties.

   Indien, en voor zover de gemeente met de toevoeging *'(afkoopsom 50 jaar)'* wil suggereren dat de gemeente tot op heden het begrip grondwaarde heeft gebruikt als zijnde de netto contante waarde van 50 jaar canonbetalingen, dan is dit onjuist. De grondwaarde wordt in het Grondprijsbeleid bepaald aan de hand van de zogenaamde genormaliseerde residuele grondwaardemethode. In de formule voor vooruitbetaling voor 50 jaar neemt de gemeente een additionele vergoeding op waardoor de gemeente schadeloos gesteld wordt voor derving van canon[4]. De schadeloosstelling wordt volgens de afkoopinstructie zo gekozen, dat de netto contante waarde van de canon en afkoopsom voor de periode van 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde[5]. Deze berekeningswijze in het huidige systeem is niet prudent, omdat de gemeente door de schadeloosstelling de grondwaarde feitelijk verhoogt gelijk met de restwaarde van de blote eigendom aan het einde van het tijdvak van 50 jaar. De consequentie hiervan is dat

vooruitbetaling van de canon een verhoging van de waarde van de onderliggende onroerende zaak impliceert. Dit is onjuist.
De grondwaarde is residueel afgeleid uit de marktwaarde van vol eigendom[6]. Alle toekomstverwachtingen (waaronder toekomstige inflatieverwachting) zijn al verwerkt in de grondwaarde bij uitgifte. De 'grondwaarde' door vooruitbetaling is dus opeens meer waard dan de residueel bepaalde grondwaarde bij uitgifte. De berekeningswijze is intern inconsistent en daarmee niet prudent.
De gemeente Rotterdam heeft bij afkoop bijvoorbeeld wel rekening gehouden met de restwaarde van de blote eigendom aan het einde van een tijdvak van 50 jaar.

Indien uw commissie van bestaande erfpachtrechten eenzijdig de 'grondwaarde' vaststelt, betekent dit feitelijk een canonherziening van het bestaande voortdurende recht bij overstap. Het college wil met deze opdracht kennelijk de tienduizenden CHETs[7] van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. Door de canonherziening nogmaals over te doen vervalt iedere rechtszekerheid voor bestaande erfpachters.

Indien uw commissie toch besluit om deze vraag te beantwoorden, dan dient de door u geadviseerde rekenmethode de waarde van het bloot eigendom te allen tijde af te splitsen van de waarde van het volle eigendom van de onderliggende onroerende zaak. Uw methode dient dus tevens de waarde van het bijbehorende erfpachtrecht te vermelden. Op deze wijze kan een onafhankelijke derde partij toetsten of er sprake is van over- of ondermaat bij de verdeling van de totale waarde en of de toegerekende waarde aan het erfpachtrecht strookt met vergelijkende transactieprijzen. Voor de markt van erfpachtrechten bestaat immers wel een courante markt in Amsterdam.

De verdeling van de totale waarde tussen de blote eigendom en het erfpachtrecht dient plaats te vinden op basis van de Erfpacht- cq Eigendoms Quote (EQ). Indien uw commissie hierbij af wil wijken van de contractuele EQ bij uitgifte in erfpacht, dan dient u gemotiveerd aan te geven waarom u voor een bepaalde hoogte van de quote kiest. In geval de EQ bij uitgifte niet te achterhalen valt, is het consensus percentage dat deskundigencommissies hanteren 22,5%[8] (aandeel blote eigendom of grondaandeel).

Voor de depreciatie voor beperkingen in het genot van de zaak door de erfpachtbepalingen en gebondenheid van partijen wordt door deskundigencommissies in consensus 40% aangehouden. Let wel, in het eerste tijdvak is de grondslag voor canonberekening (de grondwaarde) niet gedeprecieerd. Erfpachters betalen in het eerste tijdvak hierdoor momenteel te veel canon, namelijk ook voor het niet geleverde gedeelte van de zaak. Dit is een systeemfout in het huidige erfpachtsysteem.

Het canonpercentage is de maatschappelijk verantwoorde (reële) rendementseis die de gemeente stelt nodig te hebben als vergoeding voor het gebruik van haar bezit. Over de hoogte hiervan is geen vakinhoudelijke discussie te voeren, dit is een politieke discussie. De bandbreedte waarbinnen het canonpercentage zich dient te bewegen staat wel open voor vakinhoudelijke discussie. Zeer lange termijn empirisch onderzoek van prof. Eichholtz – Herengrachtindex – laat zien dat de huizenprijzen in Amsterdam vanaf 1628 gemiddeld 0,25% boven de inflatie zijn gestegen (tussen -/- 2,6 en +3,2% per jaar in

verschillende perioden). Dit impliceert een reële rendementseis van 0,25%. Empirisch onderzoek van prof. Piketty laat zien dat inkomensgroei per hoofd van de bevolking over de lange termijn 0,8% bedraagt en in de westerse wereld niet langdurig boven de 1,5% is geweest[9]. Voor Nederland ziet hij geen afwijkingen in de data om deze conclusie bij te stellen. Een reële rendementseis tussen de 0,25 en 1,5% is maatschappelijk verantwoord, waarbij 0,8% een goed lange termijn evenwichtpercentage is, p=q in de formule van Piketty.

Door het risicoloze karakter van de grondexploitatie door de gemeente in erfpacht is er geen opslag voor debiteuren- of andere exploitatierisico's te rechtvaardigen. De administratieve kosten dienen niet in het percentage te worden opgenomen, maar separaat in rekening te worden gebracht bij de erfpachter. Hierin mogen alleen de kosten die de gemeente maakt ten nutte van de erfpachtrechten in rekening worden gebracht.

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 voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?**

Deze vraag mag uw commissie niet slechts theoretisch beantwoorden, omdat de erfpachtpraktijk in Amsterdam tot een tegenovergesteld antwoord leidt.
Indien er in het verleden prudent was gerekend, dan zou een verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar voor voortdurende erfpacht redelijk zijn. Echter, gegeven het grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes, is dit niet het geval (zie alinea 2 onder vraagstelling 1). Bij de deelvragen a, b en c is dus geen sprake van een verschil

   a. **Welk deel van het verschil ontstaat door de het vervallen van canonherziening einde tijdvak?**

Tegen de mogelijkheid van canonherziening einde tijdvak loopt een bodemprocedure, welke momenteel in cassatie aan de Hoge Raad voor ligt. Uw rekenmethode kan niet op andere wijze alsnog de uitkomst van deze juridische procedure voor de gemeente compenseren. De gemeente dient haar 'baseline' aan gerechtelijke uitspraken aan te passen. Aangezien bij de grondprijsbepaling geen rekening is gehouden met erfpachtvoorwaarden (waaronder de herzieningsbepaling), heeft het laten vervallen van deze bepaling geen invloed op de afkoopsom. In de toekomst zou de gemeente bij de grondprijsbepaling rekening moeten houden met de beperkingen van de (eeuwigdurende) erfpacht en de gebondenheid van partijen en de grondprijzen (en daarmee de afkoopsom) hiervoor moeten depreciëren. Dit gebeurt in het grondprijsbeleid bij uitgifte nu niet.

   b. **Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?**

Ook hier geldt dat bij de grondprijsbepaling geen rekening is gehouden met contractuele beperkingen. Deze vraag is ook uitsluitend relevant indien het

toegestane bouwvolume van het bestaande erfpachtrecht kleiner is dan het toegestane bouwvolume volgens het vigerende bestemmingsplan. Voor bestaande bouw (m.n. woningen) is het vigerende bestemmingsplan veelal gelijk aan de bestaande bouwvolumes in de stad. De gemeente mag hier haar publieke taak (toegestaan volume bestemmingplan) en haar privaatrechtelijke taak (toegestaan volume erfpachtrecht) niet vermengen.
Deze vraag is dus met name aan de orde bij commerciële bestemmingen. Voor deze groep wil de gemeente de canon of afkoopsom ook bij volume uitbreiding blijven wijzigen en is de vraag dus niet aan de orde.

c. Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?

De gemeente heeft bij uitgifte in erfpacht altijd gedifferentieerde grondprijzen per bestemming en buurt (bouw blok) gehanteerd. De canon en afkoopsommen van bestaande voortdurende erfpachtrechten zijn dus al gedifferentieerd. De prijzen die worden betaald voor bestaande erfpachtrechten zijn hierop afgestemd.
Bij gelijkblijvende bestemming is er geen verschil.
De vraag of prijsstijgingen per buurt moeten leiden tot een tussentijdse canonherziening is niet anders dan de algemene vraag die bij vraag 1 is becommentarieerd. De contractuele vermogensverhoudingen beheersen de bestaande erfpachtovereenkomsten. Uw commissie dient de buurtvraag te verwerpen.

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?

Ook hier geldt dat uw commissie deze vraag niet slechts theoretisch mag beantwoorden, omdat de erfpachtpraktijk in Amsterdam tot een tegenovergesteld antwoord leidt. Indien er in het verleden prudent was gerekend, dan zou een verschil tussen de prijs bij verkoop van de grond en de afkoopsom voor 50 jaar voor voortdurende erfpacht redelijk zijn. Echter, gegeven het grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes, is dit niet het geval (zie alinea 2 onder vraagstelling 1).

4. Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?

Aangezien de betaalde afkoopsommen vanaf 2000 voor een tijdvak gelijk zijn aan de grondwaarden, kan de canon worden berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en de cumulatieve indexatie vanaf het moment van afkoop. Voor tussentijdse afkoop kan de canon voorafgaand aan het moment van afkoop worden vermenigvuldigd met de cumulatieve indexatie vanaf dat moment. In de periode voor 2000 was de afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar veelal hoger dan de grondwaarde. In die gevallen kan de canon niet worden bepaald uit de afkoopsom en dient de oorspronkelijke berekening van de afkoopsom teruggerold te worden en dient de aanvangscanon vervolgens met cumulatieve indexatie vermenigvuldigd te worden.

5. **Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexering adviseert de commissie?**

Het argument om te indexeren is om de kasstroom aan canonbetalingen voor de gemeente (in meer of mindere mate) waardevast te maken. Dit is redelijk indien de gemeente zeer langdurig niet over de grond kan beschikken. Dit is het geval bij erfpacht voor onbepaalde tijd. Indexatie is dus alleen aan de orde indien het gehanteerde canonpercentage een reële rendementseis betreft.

Een tweede systeemfout in het huidige systeem, waarin niet prudent wordt gerekend, is dat de gemeente een nominaal canonpercentage hanteert[10] en vervolgens deze jaarlijks indexeert[11] (CBS cpi -/- 1%). Voor de AB1966 en de AB1994 geldt een vijfjaarlijkse indexatie.

De reden waarom de gemeente met de invoering van de AB2000 een korting van 1% op de inflatie gaf, is dat op deze wijze de Netto Contante Waarde van de canon einde tijdvak zou uitkomen op ca. 60% van de 'schaduw grondwaarde' aan het einde van het tijdvak[12]. Door toepassing van 40% depreciatie (door deskundigen gebruikelijk gehanteerd en tot 2011 ook gemeentelijk beleid bij canonherzieningen) zou canonherziening voor een volgend tijdvak dan geen grote canonsprong tot gevolg hebben. Erfpachters zouden dan veel eerder de gemeentelijke aanbieding accepteren in plaats van een herziening door deskundigen te laten uitvoeren. Deze korting op de inflatie is dus niet inwisselbaar voor een hogere aanvangscanon, hoewel dit rekenkundig wel juist zou zijn als men een bepaalde waarde anders wil verdelen in periodieke betalingen.

De derde systeemfout in het huidige systeem is, dat de grondwaarde bij uitgifte niet wordt gedeprecieerd voor de beperkingen van de erfpachtbepalingen en de gebondenheid van partijen. In het eerste tijdvak wordt dus canon betaald over het gedeelte van het genot van de onroerende zaak dat door de gemeente niet geleverd wordt (beperkingen in het genot van de onroerende zaak door de beperkingen in de erfpachtbepalingen en de gebondenheid van partijen). De indexatie vindt in het huidige systeem plaats over een te hoge canongrondslag (167%).

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?**

Gezien de eerder genoemde grote systeemfouten in het huidige systeem en de hierbij gehanteerde niet prudente berekeningswijzen, maakt dat erfpachters in beginsel aanspraak hebben op compensatie door de gemeente. Deze aanspraak is per individueel geval verschillend en ingewikkeld doordat er in de tussentijd ook juridische handelingen hebben plaatsgevonden (aktes zijn gepasseerd etc.).

Het overgrote deel van de bestaande 400.000 woningen met erfpacht zijn appartementsrechten. Om andere algemene bepalingen van toepassing te maken op in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, is de medewerking van alle

appartementseigenaren - en in beginsel ook van hun hypothecaire financiers - binnen een complex vereist. Dit is het gevolg van de tot medio 2014 door de gemeente Amsterdam gekozen volgorde van uitgifte in erfpacht en splitsing in appartementsrechten. Het kan niet zo zijn dat in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden omdat één of meer buren niet kunnen of willen overstappen, bijvoorbeeld om financiële redenen. Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn.

Een pragmatische oplossing is om iedere erfpachter de mogelijkheid te geven om op basis van zijn huidige canon over te stappen op het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht. Voor al afgekochte rechten geldt dan dat de canon eeuwigdurend is afgekocht. Wij noemen dit 'kapstok over'.

7. **Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsommen aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?**

   Op dit moment kan de canon alleen stijgen door bestemmingswijziging of volumewijziging. Bij een laagwaardigere bestemming of kleiner volume blijft de canon gelijk. Bij rechten met afkoopsommen die een kleiner volume of een laagwaardigere bestemming krijgen, wordt nu in sommige gevallen door de gemeente compensatie gegeven door het tijdvak te verlengen. Het is eerlijker, duidelijker en transparanter om wijzigingen omhoog en naar beneden door te voeren in de te betalen canon en afkoopsom vanaf het moment van wijziging.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Voorzitter SEBA

[1] Minimale criteria voor transparante consumentvriendelijke erfpachtrechten voor wonen http://www.erfpachtinamsterdam.nl/Minimale%20criteria%20voor%20transparante%20consumentvriendelijke%20erfpachtrechten.pdf

[2] Beantwoording College op schriftelijke vragen Shashavari-Jansen 5 december 2014:
"Het Hof Amsterdam heeft geen overleg tussen SEBA en de gemeente opgedragen maar enkel geen gehoor gegeven aan het verzoek van SEBA om de bestaande rechtsverhouding tussen de erfpachter en de gemeente te wijzigen. Om een overeenkomst te wijzigen, licht het Hof Amsterdam ten overvloede toe, dienen partijen

onderling overeenstemming te verkrijgen. Het college ziet, gezien de lopende rechtszaak, op dit moment dan ook geen reden om met de SEBA hierover te onderhandelen. Na een einduitspraak in deze zaak zal het college opnieuw bezien of een dergelijk overleg opportuun is. In het geval dat een dergelijk overleg zal plaatsvinden zal het college vanzelfsprekend zorgvuldig omgaan met de belangen van erfpachters. Het college benadrukt dat betreffende de vernieuwing van de erfpacht de visie en input van alle belanghebbenden, waaronder ook de SEBA, zal worden gevraagd."

[3] O.a.Masterscriptie Erfpacht W.J. de Goeij augustus 2006

[4] AB2000 artikel 10 lid 2

[5] Instructie voor de berekening van afkoopsommen:
"1. Afkoopsom bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.
a Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde."

[6] Handleiding Grondprijsbepaling
Pag 7 "Grondpijsbepaling: De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen door middel van de residuele benadering bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan. …"
Pag 8 "Residuele benadering: De grondprijzen worden met de genormeerde residuele methodiek berekend. Het uitgangspunt van deze methode is dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de genormeerde commerciële waarde (de verkoopprijs of beleggingswaarde) en de genormeerde stichtingskosten (dus exclusief grondkosten) van een object. …" "De verkoopwaarde bij woningen in de marktsector bepaalt de marktwaarde (bij nieuwbouw de vrij-op-naam-prijs) per m2 gebruiksoppervlak (gbo) per blok. De stichtingskosten voor woningbouw zijn gebaseerd op referentiemodellen (hierdoor is de methode "genormeerd"). "
Pag 72 "Vrij-Op-Naam: De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een Vrij-Op-Naam-prijs. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen (dus ook BTW, maar exclusief bouwrente)."

[7] CHET: Canon Herziening Einde Tijdvak

[8] Ook de gerechtelijke deskundigencommissie in de Honnebier zaak gebruikte 22,5%

[9] Thomas Piketty – Capital in the Twenty-First Century p. 93-94
"At a global level, the average rate of growth per capita output was 0,8 percent per year from 1700 to 2012, or 0,1 percent in the period 1700-1820, 0,9 percent inn 1820-1913, and 1,6 percent in 1913-2012. We find the same average growth rate – 0,8 percent – when we look at the world population 1700-2012. (…) The details are important. The key point is that there is no historical example of a country at the world technological frontier whose growth in per capita output exceeded 1,5 percent over a lengthy period of time. If we look at the last few decades, we find even lower growth rates in the wealthiest countries: between 1990 and 2012, per capita output grew at a rate of 1,6 percent in Western Europe, 1,4 percent in North America, and 0,7 percent in Japan. It is important to bear this reality in mind as I proceed, because many people think that growth ought to be at least 3 or 4 percent per year. As noted, both histoty and logic show this to be illusory."

[10] AB2000 artikel 7 lid 1: *"Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is."*

[11] AB2000 artikel 7 lid 4: *"De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule: a/b minus 0,01, waarin voorstelt: de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut; de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar."*

[12] Voorbeeld: De schaduwgrondwaarde stijgt met inflatie, gemiddeld 2% per jaar. Na 50 jaar is de waarde: huidige grondwaarde*(1,02)^50 = 2,69*huidige grondwaarde. De NCW van de canon is bij aanvang gelijk aan de huidige grondwaarde. De canon wordt gemiddeld geïndexeerd met 2% -/- 1% = 1% per jaar vanaf jaar 2. Na 50 jaar is de waarde: huidige grondwaarde*(1,01)^49 = 1,63*huidige grondwaarde. 1,63 / 2,69 = 60,5%
Gebruik van een ander inflatiepercentage geeft kleine afwijkingen: Gemiddeld 3,5% inflatie geeft 3,35 / 5,58 = 60,0%