INSPRAAKREACTIE SEBA MET CONCEPTBEANTWOORDING TEAM VES VOOR AFSTEMMING NAUTADUTILH

Leeswijzer:
Dit is een samenvatting van de inspraakreactie van SEBA.
Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen:

a) Dit is een inspraakreactie over de Overstapregeling. In de Nota van Beantwoording moet hier een reactie op komen. In onderstaand document staat in het kader de concept beantwoording van Team VES.
b) Dit is geen inspraakreactie over de Overstapregeling, maar over andere stukken die openbaar zijn, maar niet ter inspraak voorliggen (voorgenomen aanvullend beleid en voorgenomen grondwaardebepaling). In onderstaand document is een concept beantwoording van Team VES . Op een later moment wordt bekeken of deze onderwerpen opgenomen worden in de Nota van Beantwoording.
c) Dit is geen inspraakreactie, maar een reactie op eerdere vastgestelde stukken (AB 2016 en grondwaardebeleid eeuwigdurende erfpacht, inclusief canonpercentage. Hierbij wordt in de concept beantwoording verwezen naar eerdere stukken.
d) Dit is geen inspraakreactie, maar een reactie op het voortdurende stelsel. Wel uitleg van de kant van de gemeente als er onjuistheden in staan die we willen verdedigen.
e) Dit is geen inspraakreactie, maar een overige reactie. Wel uitleg van de kant van de gemeente als er onjuistheden in staan die we willen verdedigen.

1. Onjuiste waarderingsuitgangspunten voor bestaande erfpacht

1.1. Is de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel voor de erfpachter? De erfpachter zal immers slechts voor het verschil extra willen betalen en de gemeente mag, gezien het evenredigheidsbeginsel en de gebonden relatie met de erfpachter, de conversie naar eeuwig durende erfpacht niet tegen een hogere dan marktprijs aanbieden

1.2. de waarde van een erfpachtrecht wordt gesteld op de waarde van de volle vrije eigendom van de in erfpacht uitgegeven zaak in de markt minus de contante waarde van de toekomstige canon en de aan de in het erfpachtrecht opgenomen niet in geld uitgedrukte voordelen die de gemeente middels het erfpachtrecht behoudt

B: Het gaat nu dus om het bepalen van die toekomstige canon (na de huidige CHET-datum). De gemeente stelt daarvoor de methode WOZ x BSQ minus depreciatie voor.

1.3-1.5. De gemeente maakt, evenals de GWC, onzuiver gebruik van waarde begrippen. Door naast het 'grondwaarde' begrip ook nog de begrippen 'erfpachtgrondwaarde', 'schaduwgrondwaarde', 'onbezwaarde waarde', 'opstalwaarde', 'vastgoedwaarde', 'vervangingswaarde' en 'herbouwwaarde' te introduceren wordt de verwarring compleet en wordt fictie op fictie op fictie gestapeld. Het Grondwaardebeleid en de Overstapregeling zijn hierdoor onduidelijk en niet transparant.

A: Niet al deze begrippen maken onderdeel uit van de Overstap en/of de inspraak. De gemeente heeft deze definities voor zover zij ze al gebruikt voor de Overstap, duidelijk gedefinieerd.

Vaststelling van de canon bij voortdurende rechten: drie onafhankelijke deskundigen (1.11 tm 1.18)

1.11. Anders dan de gemeente doet voorkomen in de overstapregeling wordt de canon aan het einde van een tijdvak bij voortdurende erfpacht niet op grond van de door de gemeente gekozen grondprijsbenadering vastgesteld. De canon zal, indien het aanbod van de gemeente niet redelijk voorkomt, door drie onafhankelijke deskundigen worden vastgesteld.

A en D: In het voortdurende stelsel krijgt de erfpachter een paar jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding van de gemeente voor de nieuwe canon voor het nieuwe 50 jarig tijdvak op basis van de voorgestelde Grondwaardebepaling. Als de erfpachter de gemeentelijke aanbieding niet wil accepteren, kan de erfpachter aangeven deskundigen de canon te laten bepalen.

Dit wijzigt niet met de Overstapregeling en staat los van de Overstapregeling. De Overstapregeling is vrijwillig: de erfpachter kan bij de gemeente een aanbieding aanvragen voor een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Hierbij is het niet mogelijk om deskundigen de canon te laten bepalen.

De gemeente ontkent niet dat in het voortdurende stelsel, aan het einde van het tijdvak, de erfpachter de gemeentelijke aanbieding voor de canon van het nieuwe tijdvak naast zich neer kan leggen en gebruik kan maken van een deskundigenprocedure. Deskundigen kunnen alleen bij einde van het voortdurende tijdvak worden ingeschakeld als de erfpachter niet akkoord gaat met de gemeentelijke aanbieding voor voortdurende erfpacht. Bij een Overstap kunnen deskundigen niet worden ingeschakeld.

1.12 De huidige praktijk is dat de deskundigen de canon op een wijze vaststellen die slechts in de verte lijkt op wat de gemeente zal aanbieden. In ruim 82% van de gevallen wordt de canon door deskundigen lager vastgesteld dan de gemeentelijke aanbieding. Gemiddeld € 591 - ruim 45% - lager.

D Dit is geen inspraakreactie, maar een reactie op het voortdurende stelsel.

1.13-1.14. Veelal hanteerden deskundigen een grondquote van 20-25% en een depreciatie van 40%. Pas in de afgelopen paar jaar hebben een aantal deskundigencommissies op voorspraak van de erfpachtcommissie van de MVA geëxperimenteerd met een vorm van een residuele methode. Deze residuele MVA methode is – terecht - door de GWC sterk bekritiseerd. De GWC oordeelde dat deze deskundigenrapporten het winnen van die van de gemeente waar het gaat om inzichtelijkheid, maar oordeelt ook dat een aantal stappen in de berekening discutabel zijn.

E Dit is onjuiste weergave van de praktijk van deskundigen. Tot 2010 hanteerden veel deskundigen inderdaad een grondquote van 20-25% en een depreciatie van 40%. In het NLVE-vonnis zijn deze rapporten door de rechter vernietigd. Daarom zijn deskundigen overgestapt op een residuele methode (dit is niet "geëxperimenteerd", maar nieuw beleid als gevolg van rechterlijke uitspraak).

De GWC bekritiseert niet de residuele methode in deze rapporten, maar alleen de slecht beargumenteerde afslagen, waarmee taxateurs veelal tot een relatief lage canon komen. De GWC had nog veel meer commentaar op de "20-25% grondquote methode" die vóór 2010 werd gehanteerd.

1.15. De depreciatie die door deskundigen wordt toegepast is geenszins vrijblijvend. In het arrest van hof Den Haag van 23 oktober 2012 is uitgemaakt dat het redelijk is dat een deel van de gestegen grondwaarde aan de erfverpachter toekomt en dat daarover dus de canon mag worden berekend4. Een redelijk deel. De verplichting om evenredig toe te delen volgt uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

B
Het arrest bepaalt dat aan het betreffende overheidsorgaan een zekere mate van beleidsvrijheid toekomt, maar dat het daarbij is gebonden aan de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat is ook uitgangspunt geweest bij het opstellen van de overstapregeling.
Uit het arrest volgt voorts dat aan de grondeigenaar een redelijk deel van de waardestijging toekomt. Uit het arrest valt echter niet af te leiden dat moet worden aangesloten bij de depreciatie die door deskundigen wordt toegepast bij een canonherziening einde tijdvak.

1.16. De MWC adviseerde dat als wordt gekozen voor een residuele benadering en volle eigendom, uit te gaan van een depreciatie van 40%5, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van ervaringsregel betreft dit de sloopkosten). De gemeente heeft dit advies van de MWC onbehandeld gelaten en genegeerd.

B: de reactie is opgenomen in de collegevoordracht Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten.

1.18. Over de marktwaarde van erfpachtgrond is begin januari 2017 een gedegen wetenschappelijk onderzoek verschenen6 (bijlage 2). De hoogleraren 5.1.2e onderzochten de effecten van erfpacht op de Amsterdamse huizenprijzen. Van 117.000 verkooptransacties in de periode 1985-2011 zijn de prijsverschillen tussen woningen op eigen grond, woningen waarbij het erfpachttijdvak is afgekocht en jaarlijks canon betalende woningen onderzocht. Rekening is gehouden met de kwaliteit van een huis. Voor een groter huis of een huis in een duurdere wijk is de grondwaarde en daarmee de erfpacht hoger. Het blijkt dat het verschil in marktwaarde van jaarlijks canon betalende woningen (in het huidige voortdurende erfpachtsysteem) en woningen op eigen grond gemiddeld 10% is. De actuele marktwaarde van erfpachtgrond onder bestaande woningen in Amsterdam bedraagt dus 10% van de totale waarde in vol eigendom, met een spreiding van 5% tot 15%.

B: Dit onderzoek gaat niet over waardebepaling bij einde-tijdvak, maar over de waardering van lopende erfpachtcontracten.
5.1.2e stelt:
In particular, we find for that case that paying one year in advance results in an increase of the house price by 0.41 percent. If we evaluate this at the average house price (240,010 Euro), this implies 984 Euro per year which is even more than the average land-lease rent of 711 Euro per year.

1.19. De kwaliteit van de deskundigenrapporten bij canonherziening in Amsterdam laat veel te wensen over. In verschillende juridische procedures (Honnebier, NLVE, SEBA) zijn zo goed als alle in omloop zijnde modellen van rapporten inmiddels door de rechter vernietigd omdat deze ondeugdelijk waren. Desondanks heeft de gemeente tienduizenden erfpachters, onwetende hiervan, gehouden aan de uitkomsten van dergelijke rapporten.

1.20. Desalniettemin lijkt het erop dat deskundigencommissies in de afgelopen decennia op basis van hun intuïtief inzicht gezocht hebben naar een evenredige toedeling die in lijn ligt met de nu wetenschappelijk gevonden marktwaarde van erfpachtgrond. Gemiddeld 10% van de totale waarde in vol eigendom in een bandbreedte van 5% tot 15%.
Daarom zou de Overstap hier ook op moeten uitkomen.

D: Dit is geen inspraakreactie, maar een reactie op het voortdurende stelsel.

1.21. SEBA stelt zich op het standpunt dat voor het berekenen van de waarde van erfpachtgrond alleen marktconform en voor erfpachters daarmee aanvaardbaar is indien deze voor Amsterdam gemiddeld 10% bedraagt, en voor individuele erfpachters met een minimum van 5% en een maximum van 15%, van de marktwaarde in vol eigendom (WOZ-waarde). Een theoretisch beredeneerde canon is redelijk en billijk indien deze wordt vastgesteld (als in de overeengekomen voorwaarden geen criteria zijn opgenomen) aan de hand van hetgeen gebruikelijk is.

B: Willen we hier nog op reageren?
Weet ik niet, mij valt wel de laatste zin op. Hoewel ik niet begrijp wat ze met een "theoretisch beredeneerde canon" bedoelen, lees ik hier dat de canon moet worden vastgesteld op de wijze zoals gebruikelijk is. Volgens mij is dat niet wat uit de rechtspraak blijkt. Zo blijkt uit het door SEBA zelf aangedragen arrest van het Hof Den Haag van 23 oktober 2012 (ro 10) dat ook bij een wijziging van de vergoeding (in dat geval een retributie voor een opstalrecht) gedurende de looptijd van het recht de grondeigenaar niet gehouden is de bij de vaststelling van de vergoeding gehanteerde uitgangspunten en bedoelingen blijvend in acht te nemen. En volgens mij is dat ook bepaald in de SEBA-procedure.

1.22 -124. Is gericht aan de leden van de MVA.

E: Dit is geen inspraakreactie, dit is aan de MVA gericht.

1.25-1.26 In het Grondwaardebeleid wordt aan dit alles volkomen voorbij gegaan. De gemeente doet het voorkomen alsof de canon bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen zal worden berekend middels de BSQ. Dat is feitelijke onjuist en ook misleidend. Dit beleid, en de verwijzing ernaar in het inspraakdocument, gaat dus uit van onjuiste uitgangspunten en informeert de erfpachter op wie het inspraakdocument is gericht onjuist, althans roept een verkeerd beeld op.
Het voorgaande brengt uiteraard mee dat de Overstapregeling zelf niet deugd, nu deze uitgaat van een onjuiste waardering van bestaande voortdurende erfpachten. Het brengt echter ook mee dat de inspraakprocedure niet deugd, omdat de erfpachter waarvan inspraak gevraagd wordt, foutief worden voorgelicht.

A + B : Bij een canonherziening einde tijdvak in het voortdurende stelsel kunnen deskundigen worden ingeroepen. Bij de Overstap van het voortdurende stelsel naar het

eeuwigdurende stelsel is het niet mogelijk om deskundigen in te schakelen. De overstap is een vrijwillige keuze die los staat van de deskundigenprocedure uit het voortdurende erfpachtstelsel.

Wat behoort toe aan wie? (1.27-.1.47)

Residuele methode is niet geschikt (1.27- 1.31)

1.27. De gemeente hanteert de zogenaamde residuele grondwaardeberekening. De methode is niet ontwikkeld voor het waarderen van de canongrondslag bij tussentijdse canonherziening of canonbepaling bij voortzetting van bestaande erfpachtrechten. De methode is daarvoor ook niet geschikt, omdat de methode uitgaat van de onterechte fictie dat de gemeente de beschikking heeft over de volle vrije eigendom van (onderheide) bouwgrond. Bloot eigendom is het vermogensrecht dat resteert indien op een zaak een erfpachtrecht wordt gevestigd.

1.28. De MWC stelt dat het gebruik maken van de residuele grondwaardeberekening, zoals de gemeente nu doet in de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, ondeugdelijk is. Er bestaat na uitgifte in erfpacht geen recht meer van vol-eigendom op de grond. Door toch de fictieve waarde van het vol-eigendomsrecht tot uitgangspunt te maken lijkt het of bij de Overstapregeling een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd. De gemeente heeft in haar bestuurlijke reactie op het MWC rapport deze kritiek onbesproken gelaten en genegeerd.

B De gemeente heeft het advies van de Grondwaardecommissie opgevolgd om de residuele grondwaarde te hanteren. De Grondwaardecommissie heeft de residuele methode ook aanbevolen voor bestaande erfpachtrechten.

1.29. De gemeente gaat er blijkens de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid vanuit dat de middels de BSQ bepaalde grondwaarde als deel van de WOZ-waarde van de gemeente is en slechts het restant (de opstalwaarde) aan de erfpachter toebehoort. Dit is het principiële standpunt dat de gemeente aan de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ten grondslag legt.

SEBA geeft aan dat dit uitgangspunt een aantal onontkoombare uitgangspunten heeft.

- In principe zijn alle erfpachtrechten in Amsterdam met een gelijk oppervlak en gelijke bouwkosten evenveel waard. De locatiewaarde behoort immers niet tot de waarde van de opstal maar tot de grond. Een erfpachtrecht in de Banne in Noord van een huis met hetzelfde oppervlak en dezelfde bouwaard is dus evenveel waard als een erfpachtrecht van zo'n huis in Oud Zuid;
- De markt waardeert erfpacht verkeerd door de waarde van erfpachtrechten te schatten op gemiddeld 90% van de volle eigendomswaarde;
- Makelaars informeren kopers verkeerd bij aankoop van een erfpachtrecht;
- Banken taxeren erfpacht verkeerd ten behoeven van de vestiging van hypotheekrechten;
- Notarissen wijzen kopende erfpachters niet op hetgeen zij bij de aankoop feitelijk niet verkrijgen;

- De belastingdienst hanteert deze onjuiste marktgegevens als referenties voor het vaststellen van de WOZ-waarde. De erfpachtreferenties die zij hanteert zijn immers niet de echte marktwaarde maar het gevolg van foute adviezen;
- De belastingdienst gaat er ten onrechte vanuit dat de waarde van volle eigendom is te schatten op de marktwaarde van erfpachtrechten plus een deel van de contante waarde van de toekomstige canon;
- De gemeente heeft immer op het oog gehad alle waardestijging van de gehele zaak boven de geldontwaarding aan zichzelf te laten toevallen en dit ook steeds glashelder gecommuniceerd;
- Dat dit zo is blijkt helder en onontkoombaar uit de vestigingsakte van het erfpachtrecht en de toepasselijke algemene voorwaarden;
- Het is ook redelijk om deze gehele waardestijging aan de gemeente te laten toevallen. Dat geldt ook voor de waardestijgingen die het gevolg zijn van maatschappelijke ontwikkelingen die de erfpachter ten goede diende te komen. Deze waardeontwikkelingsaspecten zijn onder andere:
    - o Door de gemeente gecreëerde schaarste als gevolg van haar grondmonopolie en de (vaak bewuste) keuze om het aanbod van grond voor eigen woningen laag te houden;
    - o De hypotheekrenteaftrek (ter stimulering van het eigen woningbezit);
    - o De financieringsbereidheid van banken (ter verhoging van de opbrengst om beïnvloeding van de markt om zekerheid te vergroten);
    - o De lage hypotheekrente;
    - o De authenticiteitswaarde van een huis of een buurt als gevolg van de constante inspanning van de bewoners;
    - o De wens van mensen om bij gelijkgestemden in de buurt te wonen.
- Dat dit zo is blijkt helder en onontkoombaar uit de vestigingsakte van het erfpachtrecht en de toepasselijke algemene voorwaarden;
- Het nieuwe beleid kan niet aanvaard worden als ten aanzien van het voorgaande niet volmondig en met overtuiging door de gemeente kan worden gezegd dat dat juist is. Als ook maar één van de voorgaande stellingen wordt betwijfeld, dan klopt het door de gemeente gehanteerde uitgangspunt niet.
- En dat is ook zo. Uiteraard zijn voormelde stellingen niet allemaal juist. Dat zou immers tot een maatschappelijke chaos leiden die een gemeente zich niet kan veroorloven en waarvan zij, gezien het belang van de burgers dat zij vertegenwoordigt, ook niet de aanstichter kan en mag zijn. Er zou een stroom van rechtszaken komen van erfpachters die makelaars, banken en notarissen aansprakelijk houden voor de verkeerde inschatting die zij ten aanzien van de waarde van het erfpachtrecht hebben gemaakt en er zou (mogelijk zelfs met terugwerkende kracht) een ware hoosbui aan WOZ-procedures worden opgestart omdat de belastingdienst van onjuiste referenties is uitgegaan. Dat zal echter niet gebeuren, omdat het merendeel van de stellingen niet juist is. Het nu door de gemeente gehanteerde uitgangspunt dat de stijging van de marktwaarde aan de gemeente ten goede komt is dan ook niet houdbaar.

B: De gemeente hanteert bij woningen de volgende methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde: Dat is de WOZ x de buurtstraatquote – depreciatie.

E:

Juiste waardering erfpacht en bloot eigendom (1.32-1.41)

1.32. De simpele regel bij erfpacht is dat de waarde van de volle vrij eigendom gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht opgeteld bij de waarde van de bloot eigendom. De waarde van bloot eigendom is niet gelijk aan de waarde van de grond, maar volgt uit de inhoud van de erfpachtakte en dient te worden gesteld op de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen en de in het erfpachtrecht vervatte bij de gemeente resterende voordelen. Gebruikelijk is dat deze waarde wordt geschat op circa 17 keer de canon. Dat is de wijze waarop de belastingdienst de waarde van de bloot eigendom waardeert bij het vaststellen van verschillende belastingen. Het is ook de wijze waarop de gemeente zelf bloot eigendom waardeert in haar besluit van 25 maart 2011 (beleid aankoop bloot eigendom) als zij bloot eigendom moet aankopen (i.p.v. verkopen). De gemeente gaat uit van een iets lagere rendementseis voor haar investering en is bereid maximaal tussen de 18 en 22 keer de jaarcanon te betalen. Het is een methode die bij zo goed als elke transactie van bloot eigendom wordt gehanteerd indien deze transactie niet ziet op de overdacht van de bloot eigendom aan de erfpachter zelf (en dus gebeurt in een gebonden verhouding).

1.33. De bestuurlijke reactie van de gemeente op het compromis voorstel van de MWC om uit te gaan van maximaal 17 keer de canon in de Overstapregeling is sterk politiek gemotiveerd en weinig inhoudelijk. Het lijkt er zelfs op dat het college het voorstel niet goed heeft willen begrijpen, nu hier de uitleg aan wordt gegeven dat de methode zou leiden tot grote ongelijkheid tussen erfpachters met een verschillende erfpachtsituatie. Het eenvoudigweg lezen van het MWC rapport of navraag doen in het afgelopen jaar had dit misverstand kunnen verhelpen. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om het voorstel door te rekenen, zodat iedere fundering van de bewering ontbreekt.

1.34. De gemeente wil dus bij aankoop van bloot eigendom van een derde daarvoor een veel lagere prijs betalen dan zij nu aan de Amsterdamse erfpachters middels eeuwigdurende afkoop in rekening brengt.

135-144 De juiste waardering van de bloot eigendom is dus de contante waarde van de canon en niet de residuele waarde van de grond. Door die grondwaarde toch als uitgangspunt te nemen eigent de gemeente zich op onrechtmatige wijze een deel van de waarde van het erfpachtrecht toe.

B: 17 x de jaarcanon wordt alleen gebruikelijk voor de berekening van de overdrachtsbelasting door de fiscus. Voor ander gebruik is 17x geenszins gebruikelijk in de markt.

E: De gemeente heeft in 2011 het aankoopbeleid bloot eigendom vastgesteld. Doel van dit beleid is om onder bepaalde voorwaarden de bloot eigendom over te nemen van particuliere erfverpachters. Dit beleid is indertijd vastgesteld omdat erfpachters van particuliere erfpachtrechten in de problemen kwamen doordat banken geen hypotheken meer wilden financieren voor particuliere erfpachtrechten. De gemeente maakt voor aankoop bloot-eigendom geen gebruik van die 17x de jaarcanon. Die 4,50% van aankoop-bloot-eigendom (= 22x) is gebaseerd op de lange-termijn rente op het moment dat dat beleid werd vastgesteld. Die 22x is overigens een uitgangspunt van de gemeente waarmee zij haar onderhandelingen bij aankoop-bloot-eigendom begint. Bovendien is dit beleid aankoop-bloot-eigendom opgesteld in 2009, terwijl de marktrente sindsdien sterk is gedaald.

1.39. De gemeente opereert bij deze vernieuwing van het erfpachtsysteem niet alleen als eigenaar en monopolist, maar ook als overheidsorgaan. De grenzen die aan de gemeente Amsterdam worden gesteld wanneer ze zich in het (economisch) eigendom van een

erfpachter inmengt zijn ook op deze erfpachtvernieuwing, en dus op de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, van toepassing. Hierbij geldt dat
Een inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod op willekeur;
De inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient te dienen;
De inmenging proportioneel dient te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene;
Een inmenging geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene mag leggen.

E iemand hier een antwoord op? OF niet reageren? ABBB?
Bij haar handelen neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede de redelijkheid en billijkheid in acht.

1.40. Indien de gemeente met de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid al gebruik wil maken van de vrijheid die ze geniet om zich in te mengen in het eigendom van erfpachters, dan worden de grenzen van de vrijheid hier ruimschoots overschreden. Een kleine greep: Zo lijken bijvoorbeeld BSQ's willekeurig bepaald en biedt de obligatoire overeenkomst, door het ontbreken van zakelijke werking, voor verreweg de meeste erfpachters geen rechtszekerheid; is er geen gerechtvaardigd algemeen belang voor het uitgangspunt dat de woningwaarde wordt afgeroomd; worden zowel het canonpercentage als de grondwaarde zodanig vastgesteld dat geen evenredige verdeling van de waarde plaats vindt. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid leiden ertoe dat de erfpachter een onevenredige last krijgt opgelegd. Ook als er van wordt uitgegaan dat de (politieke) geest van de gemeente gewillig is, dan blijkt het vlees zwak.

Overstap is alleen vrijwillig. De BSQ is niet willekeurig bepaald, maar betreft een residuele berekening waarbij de WOZ-waarde verminderd wordt met de herbouwkosten. De WOZ-waarde is een wettelijk vastgelegde waarde. Bovendien hanteert de gemeente voor iedere straat dezelfde methode en rekenregels om tot een BSQ te komen.
Het canonpercentage van 2,39% is relatief laag t.o.v. de langlopende hypotheekrente (ca. 3,25% bij 80% financiering; ca. 3,75% bij 100% financiering).
T.o.v. grondkoop laat het canonpercentage dus zeker een deel van de waarde bij de erfpachter zitten.
De gemeente heeft niet alleen een verantwoordelijkheid naar haar erfpachters toe, maar ook een budgettaire verantwoordelijkheid naar alle inwoners / kiezers / belastingbetalers toe.

1.41. De juiste waardering van de bloot eigendom is dus de contante waarde van de canon en niet de residuele waarde van de grond. Door die grondwaarde toch als uitgangspunt te nemen eigent de gemeente zich op onrechtmatige wijze een deel van de waarde van het erfpachtrecht toe.

Welke canon? De stelling is juist, wanneer men zegt: "*De juiste waardering van de bloot eigendom is dus de contante waarde van de* ***huidige + toekomstige*** *canon*". SEBA lijkt te vergeten, dat de huidige canon slechts voor een beperkt tijdvak geldt, en dat daarna een canon wordt vastgesteld op basis van de dan actuele marktsituatie.

Rechtvaardige verdeling (1.42-1.47)

1.42. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem eind 19de eeuw op het oog gehad dat stijging van de waarde van de grond die voortvloeide uit de demografische ontwikkeling (de bevolkingsaanwas) en die het gevolg waren van de investeringen van de gemeente als collectief, niet aan de individuele huizenbezitter diende toe te vallen. Zij wilde voorkomen dat met de grond gespeculeerd zou worden zonder dat de Amsterdamse burger daar beter van werd. Zij had daarmee niet de hard werkende Amsterdammer op het oog die middels zijn eigenwoningbezit (het aan hem toebehorende erfpachtrecht) ook een oudedagvoorziening opbouwde. Sterker, de gemeente wenste met het erfpachtsysteem dat huisbezit juist mogelijk te maken voor minder vermogende Amsterdammers door een deel van de aanvangswaarde, de grond, middels uitgifte in erfpacht te financieren. Dit alles is geen onrechtvaardig uitgangspunt en kan ook naar het oordeel van SEBA bij vestiging van een erfpachtrecht aldus worden afgesproken. Dat dient dan wel zodanig te gebeuren dat iedereen weet dat dit aan de orde is en de markt een erfpachtrecht dienovereenkomst zal waarderen.

E: Deze redenatie is niet juist. De AB1896 kenden slechts tijdelijke erfpacht, en in de AB1896 viel, na 75 jaar, niet alleen de grond, maar zelfs de opstal toe aan de gemeente. Dus in 1896 was nadrukkelijk de bedoeling dat na 75 jaar alle waarde naar de gemeente toe zou gaan.

1.43. En daar ligt bij de BSQ het grote probleem. Allereerst blijkt uit de erfpachtaktes en de algemene voorwaarden helemaal niet dat de gemeente alle waardetoename boven de geldontwaarding aan zichzelf toerekent. Dan had de akte wel een zwart omlijnde waarschuwing bevat (als bij een pakje sigaretten):

LET OP: VAN DIT ERFPACHTRECHT WORDT U ARMER!

Er staat niets van dien aard in de akte en ook anderszins heeft de gemeente zich nimmer op deze wijze geuit naar de Amsterdamse burger. Ook nu staat op de site van de gemeente nergens te lezen:

LET OP: BIJ ERFPACHT IS HET MERENDEEL VAN DE WAARDE VAN DE GEMEENTE

(EN DAT WORDT STEEDS MEER).

Het staat nergens en de gemeente heeft er nooit voor gewaarschuwd. Ook nu niet.

E In de algemene bepalingen staat duidelijk omschreven dat na een tijdvak een nieuw tijdvak voor 50 jaar met daarbij een nieuwe canon komt. Dit wordt bij een aankoop als het goed is ook zo door de makelaar en notaris uitgelegd.

Daarnaast biedt de gemeente nu aan om in plaatst van een nieuw voortdurend tijdvak vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

1.44. Daarnaast is de stijging van de waarde niet het (enkele) gevolg van de bevolkingstoename en investeringen van de gemeente. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om dit te onderzoeken of zich daarover te laten informeren door onafhankelijke deskundigen op dit gebied. Ten aanzien van de bevolkingsgroei kan worden opgemerkt dat er nu niet heel veel meer mensen in Amsterdam wonen dan begin 20ste eeuw, terwijl het aantal beschikbare vierkante meters woonruimte sterk is toegenomen. De bevolkingsdruk per vierkante meter woonoppervlak is dus juist afgenomen. Daarnaast is vastgesteld dat de investeringen van de gemeente in voorzieningen mogelijk wel invloed hebben, maar dat die invloed ook al in de aanvangscanon aanwezig was. Als er dus al waarde toename is als gevolg van deze aspecten, dan is van een zorgvuldige gemeente toch tenminste te verwachten dat dat inzichtelijk wordt gemaakt.

E Dat de woningwaarde in Amsterdam veel sterker is gestegen dan in bijv. Oost-Groningen, komt toch echt vooral door de bevolkingstoename, de infrastructuur (waaronder Schiphol), het culturele aanbod en de bedrijfsvestigingen in en rond Amsterdam.

De afname van de bevolkingsdruk per km2 in de afgelopen 100 jaar (en daarmee de verbetering van het leefklimaat), komt grotendeels door gemeentelijke investeringen in nieuwbouwgebieden (zoals Nieuw West, IJburg, Oostelijk Havengebied enz.).

1.45 In de open brief van [redacted] 5.1.2e wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten die de waardestijging van huizen in Amsterdam hebben veroorzaakt (bijlage 3). Hieraan kan nog worden toegevoegd de invloed van de (relatief) lage hypotheekrente. Ook dit is een waarde beïnvloedend aspect waaraan de gemeente op geen enkele wijze heeft bijgedragen.

E Verwijzen naar de beantwoording van de brief

1.46. In ieder geval is niet redelijk dat alle waardestijging die het gevolg is van de door de gemeente opzettelijke gecreëerde schaarste, de hypotheekrenteaftrek, de financieringsbereidheid van banken, de lage rente en de authenticiteits- en buurtwaarde geheel ten voordelen van de gemeente worden gerekend. Te meer niet omdat de erfpachters bij de aankoop van hun erfpachtrecht aan hun rechtsvoorganger deze waarde hebben betaald. Als zij daarvoor nu ook aan de gemeente dienen te betalen, betalen zij dus dubbel zonder dat daar een redelijke grondslag voor wordt aangevoerd.

E hier op reageren?

2. Tegenstrijdige en onjuiste uitwerking van gekozen methode

WOZ-waarde geen juiste marktweergave

2.2. De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de fictie van de waarde van de volle eigendom van een gebouw.

2.3. De WOZ-waarde gaat er dus vanuit dat de gevonden referenties de marktwaarde van het erfpachtrecht weergeven. Uit de residuele grondwaardeberekening en de BSQ blijkt echter

dat de markt in de ogen van de gemeente een verkeerd beeld heeft van de waarde van erfpachtrechten. Dat brengt mee dat voor de WOZ-gehanteerde referentiewaarden geen reële marktwaarde betreft en dus evenmin voor het vaststellen van de WOZ-waarde kunnen worden gehanteerd. Zij zijn immers tot stand gekomen in een verstoorde markt waarin, volgens de gemeente, kopers onjuist door hun adviseurs zijn voorgelicht ten aanzien van de reële marktwaarde van erfpachtrechten.

2.4-2.6. De gemeente geeft in de documenten de volgende definitie van marktwaarde: "Het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen bij een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld".
De door de gemeentelijke belastingdienst gehanteerde referentiewaarden voldoen (zo blijkt uit het nu door de gemeente ingenomen standpunt) niet aan deze definitie nu de erfpachters bij het bepalen van die waarde volgens de gemeente juist niet goed geïnformeerd waren en er geen rekening mee hebben gehouden dat de volgens de BSQ vast te stellen grondwaarde de gemeente toekomt en dus niet in de kooprijs kon worden meegenomen.
De WOZ-waarde kan dus niet op deze wijze als uitgangspunt voor het residueel berekenen van de grondwaarde worden gehanteerd, nu dit geen goed onderbouwde, realistische en juiste weergave van de marktwaarde van de volle eigendom betreft.

B UITLEG TOEVOEGEN

WOZ waarde 2015

2.7. De gemeente biedt bij de overstap in 2017 aan uit te gaan van de WOZ-waarde van 2015 (peildatum 1 januari 2014). De bezwaartermijn van de beschikkingen waarbij deze WOZ-waarde is vastgesteld is reeds verlopen, zodat deze waarderingen (mogelijk) onaantastbaar zijn geworden. Dat brengt echter niet mee dat de beschikkingen ook juist zijn. Nu uit de WOZ-waardering echter ook de hoogte van de afkoopsom en canon bij overstap wordt afgeleid, is de juistheid van die waardering van veel groter belang geworden. Dat brengt mee dat de erfpachters in de gelegenheid zullen moeten worden gesteld om bezwaar tegen de WOZ-waarde 2015 aan te tekenen en deze waardering inhoudelijk aan te vechten. Dat is te meer zo omdat de gemeente bij het vaststellen van de WOZ-waarde, naar nu blijkt, van onjuiste marktgegevens is uitgegaan.

2.8. Daarnaast is dit ook van belang omdat in de praktijk is gebleken dat de WOZ-waarde voor bijvoorbeeld identieke appartementen in eenzelfde gebouw aanzienlijk van elkaar kunnen afwijken. Nu deze afwijkingen tot verschillende erfpachtgrondwaarden leiden (en als gevolg hiervan tot verschillende canons en afkoopsommen), dient de juistheid van de WOZ-beschikking opnieuw aan de orde te kunnen worden gesteld. Dit is een financieel belang dat de fiscale betekenis van de WOZ-waarde verre overstijgt.

A en B antwoord toevoegen

Gehanteerde buurtstraatquote (BSQ) niet gebruikelijk en niet onderbouwd

B antwoord toevoegen

Gebruikelijk grondquotes

2.11. De gemeente heeft het Rekenkamer Amsterdam rapport "Canonherzieningen einde tijdvak" uit juni 2012 genegeerd en ongemotiveerd terzijde geschoven. Uit dit onderzoek blijkt dat deskundigen uitgaan van een grondquote van tussen de 20% en 25%. De BSQ's

wijken zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde sterk af van deze gebruikelijke grondquotes, zonder dat de gemeente cijfermatig glashelder inzichtelijk maakt dat daar een goede reden voor is.

De Rekenkamer heeft in 2012 geen uitspraak gedaan over de billijkheid of correctheid van uitkomsten. De Rekenkamer onderzocht slechts de efficiency van het proces.

2.12. Ook uit het door RIGO Research ten behoeve van het hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerde onderzoek (zie punt 1.15) blijkt dat de gebruikelijk gehanteerde grondquotes bij andere gemeenten aanzienlijk lager liggen dan die nu middels de BSQ worden vastgesteld, zeker waar het de bovenkant van de markt betreft. In die zaak oordeelde het hof dat de canongrondslag die op advies van RIGO Research (bijlage 4) door het hoogheemraadschap van Rijnland was vastgesteld middels grondquotes variërend van 15 tot 39% en gedeprecieerd met 40%, - waarbij tevens een overgangsperiode van 20 jaar werd gehanteerd -, voldoet aan het vereiste van evenredige toedeling van de waardestijging. De rechtszaak bij hof Den Haag ging over het vaststellen van een redelijke canon (retributie) bij eeuwigdurende opstalrechten. Dit geldt evengoed voor erfpacht.

2.13. SEBA wijst erop dat de gemeente zich ten aanzien van de gebruikelijke grondquotes ook niet extern heeft laten adviseren, maar deze zelf - en dan ook nog eens op oncontroleerbare wijze - heeft vastgesteld. Een gerechtelijke toets zullen de nu door de gemeente gehanteerde BSQ's niet doorstaan.
De genoemde grondquotes in Rijnland van 15%-39% (na depreciatie: netto 9%-24%) wijken fors af van de eerder in deze inspraak door SEBA gesuggereerde grondquotes van 5%-15%. Bovendien speelde Rijnland in de jaren '90, en niet in Amsterdam. Je kunt cijfers uit een andere periode en een andere regio niet 1-op-1 kopiëren naar Amsterdam in 2017.

2.14. De van het gebruikelijke afwijkende grondquotes worden ook niet gerechtvaardigd doordat de huizenprijzen zijn gestegen omdat in die gebruikelijk grondquotes ermee rekening wordt gehouden dat de grondquote bij een hogere waarde hoger ligt dan bij een lagere waarde. De stijging van de waarde is dus ook in de gebruikelijke grondquotes geïncorporeerd.

B Dat grondquotes in andere gemeenten verschillen met die van Amsterdam is het gevolg van het feit dat de waarde van de grond een andere is dan in Amsterdam. Daar waar gemeenten werken met residuele grondquotes zullen deze als gevolg van een gemiddeld genomen lagere marktwaarden in andere gemeenten tot lagere grondquotes leiden, omdat de opstalwaarden over het algemeen in andere gemeenten niet substantieel anders zal zijn dan voor vergelijkbare woningen in Amsterdam.
Daarnaast heeft de gemeente in heer Notitie Grondwaardebepaling toegelicht welke rekenregels zij gehanteerd heeft bij het berekenen van de buurtstraatquotes. Deze rekenregels heeft zij extern laten toetsen door Ortec.

Opstalwaarde

2.15. De gemeente gaat er bij het vaststellen van de grondwaarde vanuit dat de opstalwaarde gelijk is aan de herbouwwaarde van het huis. De gemeente meent dat dit uitgangspunt in alle gevallen geldt en dus gebruikt kan worden om de grondwaarde te berekenen door van de totale waarde de herbouwwaarde af te trekken.

2.16. Omdat er geen handel in opstallen op een stuk grond plaatsvindt is er geen marktwaarde voor de opstallen vast te stellen. Het is echter geenszins aannemelijk dat de opstalwaarde in alle gevallen gelijk is aan de herbouwwaarde. Wellicht geldt het uitgangspunt voor opstallen die geen enkele authenticiteit bezitten maar het geldt in ieder geval niet voor de opstallen met een bijzonder karakter. De waarde van een schilderij van 5.1.2e 5.1.2e kan ook niet worden vastgesteld op de kosten van het reproduceren daarvan. 5.1.2e 5.1.2e kan eenvoudigweg niet

worden gereproduceerd. Dat zelfde geldt, zij het in mindere mate, ook voor een groot deel van de huizen in Amsterdam, zeker in de buurten waar de marktprijzen hoger liggen.

Herbouwaarde

2.17. Maar ook indien het wel juist is dat de waarde van de opstal en de herbouwwaarde gelijk gesteld kunnen worden, dan nog heeft de gemeente op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt dat de gehanteerde herbouwwaarden ook aanvaardbaar en juist zijn. Indien de herbouwwaarden worden berekend middels de gebruikelijke methode die door verzekeraars wordt gehanteerd, dan komt de opstalwaarde vaak aanzienlijk hoger uit dan uit de betreffende BSQ volgt. De gemeente dient daarom ten minste inzichtelijk te maken hoe zij tot haar berekening is gekomen. Daarnaast dient de erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld om aan te tonen dat de door de gemeente in het individuele geval gehanteerde BSQ niet redelijke uitpakt omdat daaruit een verhouding voortvloeit die, ook al zou de methode juist zijn, geen redelijke verdeling tussen opstal en grondwaarde weergeeft.

2.18. Uit de praktijk blijkt (SEBA heeft daar vele voorbeelden van ontvangen) dat de herbouwwaarde door aannemers en verzekeraars op een veel hoger bedrag worden geschat dan de gemeente doet. 2.19. De door gemeente gehanteerde herbouwwaarden dienen daarom op zijn minst inzichtelijk te worden gemaakt en onafhankelijk gevalideerd te worden.

B De gemeente heeft hierin de onafhankelijke GWC gevolgd. Nog meer uitleg?

Onderheien

2.20. Bij nieuwe uitgifte in erfpacht door de gemeente Amsterdam worden de kosten van onderheien, indien deze door de gemeente wordt uitgevoerd, bovenop de canon of afkoopsom aan de erfpachter in rekening gebracht. Uit niets blijkt dat dat in het verleden anders is geweest. Het is dan ook volstrekt onredelijk om bij het vaststellen van de stichtingskosten de kosten van onderheien buiten beschouwing te laten. Dat brengt immers mee dat de daartoe gedane investering op het conto van de gemeente wordt bijgeschreven en zij daarover de canon mag berekenen. De gebruikelijk door de erfpachter gedane investeringen in de toestand van grond of opstal mogen niet ten goede komen aan de gemeente. De grondwaarde dient dus met de kosten van die investeringen verminderd te worden.

B: In de residuele grondprijs bij nieuwe uitgifte houdt de gemeente rekening met de kosten voor fundering en heien e.d. Deze kosten zitten niet in de grondprijs, en worden normaliter door de erfpachter/ontwikkelaar zelf gedragen. Mocht de gemeente deze extra dienstverlening echter voor de erfpachter verrichten, dan worden die kosten los in rekening gebracht.

Duurzaamheidseisen

2.21. Uit het document Grondwaardebepaling blijkt niet hoe de gemeente rekening heeft gehouden met de hogere eisen die aan bouwen worden gesteld in verband met duurzaamheidseisen. De gemeente kan niet aan de ene kant van zijn inwoners eisen dat zij hun best doen duurzaam te bouwen (en daar dus meer in te investeren) terwijl zijn anderzijds de daarbij komende extra kosten buiten beschouwing laat bij de residuele berekening van de grondwaarde. Deze aspecten dienen dus uitgewerkt en toegelicht te worden.

B: uitleg?

BTW over de grondwaarde

2.22. Uit de documentatie van de gemeente wordt niet duidelijk of de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld in- of exclusief BTW. De WOZ-waarde, nu dit uitgaat van de volle eigendomswaarde op de markt, is vastgesteld inclusief BTW. Dat betekent dat in de residuele grondwaarde (die uitgaat van de levering van bouwrijpe grond) ook een BTW component aanwezig is. Aangezien bij gronduitgifte de BTW door de erfpachter moet worden betaald, dient deze BTW uit de grondwaarde te worden gehaald. Er is dus geen goede reden de canon of afkoopsom te berekenen over de grondwaarde inclusief BTW, nu de gemeente die BTW ook niet hoeft af te dragen bij een bestaand erfpachtrecht. Dat betekent dat de middels de BSQ gevonden erfpachtgrondwaarde met 21% moet worden verlaagd.

B: 5.1.2e?

Depreciatie onvoldoende

2.23. Allereerst valt op dat de door de gemeente vastgestelde depreciatie van 10% geldt zowel voor de canon bij voortdurende erfpacht als bij eeuwigdurende erfpacht. Dat brengt mee dat de gemeente ervan uitgaat dat eeuwigdurende erfpacht niet waardevoller is dan voortdurend erfpacht. Dit is overigens ook de conclusie die KPMG heeft getrokken ter beantwoording van de vraag of bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht overdrachtsbelasting moet worden betaald. De conclusie is dat dat niet het geval is.

B: invullen

Depreciatie bij voortdurende erfpacht

2.24. Het hanteren van een depreciatie van 10% bij herziening van de canon bij voortdurende erfpacht voor een periode van vijftig jaar is ronduit ridicuul. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem er welbewust voor gekozen dat zij - vanwege haar financiële belang bij een hoge canon - niet de juiste partij was om te bepalen hoe de canon aan het einde van het tijdvak zou moeten worden vastgesteld. Die canonbepaling zou aan onafhankelijke deskundigen moeten worden overgedragen.

2.25. Het eerdergenoemde Rekenkamer rapport en het MWC rapport geven aan dat een depreciatie van 40% bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen gebruikelijk is. De onafhankelijke deskundigen achten dus een depreciatie van circa 40% voor voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar redelijk. De gemeente gaat bij het opstellen van het nieuwe beleid voor canonherziening bij voortdurende erfpachtrechten volstrekt aan dit gegeven voorbij en negeert het door haar bij invoering van het erfpachtrecht gekozen uitgangspunt van de objectieve waardering.

2.26. Daarnaast gaat de gemeente ook volstrekt voorbij aan hetgeen bij gemeentelijke erfpacht in andere steden gebruikelijk is. De gemeente heeft geen benchmark gedaan noch aangegeven waarom de situatie in Amsterdam afwijkt van andere steden en een dergelijk afwijkend lage depreciatie rechtvaardigt.

E Dit is geen inspraakreactie, dit gaat over het voortdurende erfpachtstelsel waarover geen inspraak is.

Depreciatie bij eeuwigdurende erfpacht

2.28. Het erfpachtrecht bevat aanzienlijke beperkingen die bij vol eigendom afwezig zijn. Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht zijn die beperkingen wellicht minder dan bij een verder gelijkluidend tijdelijk erfpachtrecht of een voortdurend erfpachtrecht met periodieke canonherziening. Maar ze zijn er wel. Ook heeft de gemeente in de AB2016 een aantal bepalingen in haar voordeel aangescherpt.

2.29. Vraagt u zich maar eens af of u voor een huis hetzelfde zal betalen als in de leveringsakte de volgende rechten voor de verkoper zijn opgenomen.
Wij verhogen uw prijs bij inflatie, maar verlagen deze niet bij deflatie (art 7 AB2016)
Als u schade toebrengt aan het milieu of de volksgezondheid, dan gooien wij u uit uw huis (art 9 AB2016)
Wij mogen bij u binnenkomen om te kijken of u het wel goed doet (art 17 AB2016)
Als u niet op tijd uw belasting betaald (of een andere periodieke betalingsverplichting) dan leggen wij u een boete op (art 18 AB2016).
Als u die boeten niet tijdig betaald of niet kunt betalen, dan zetten wij u uit uw huis (art 27 lid 5 AB2016)
Als u uw huis anders gaat gebruiken, dan willen wij een nabetaling (art 20 AB2016)
Als wij u huis nodig hebben, dan kunnen wij u zonder rechterlijk vonnis uit uw huis zetten (art 25 AB2016) maar als u het niet meer wilt, dan is dat uw zaak. Dan verkoopt u het maar aan een ander.

2.30. De gemeente meent dat een afslag van 10% wel volstaat voor deze beperkingen waarbij dan tevens wordt meegewogen dat het huis er als staat en dat u de grond dus niet zo kunt bebouwen als u dat zelf wenst. SEBA acht deze depreciatie niet reëel.

B: wie wil voorzet maken, let op samenloop SEBA procedure. Gebruik maken van argumenten uit de notitie beperking erfpacht versus eigen grond die toen op 1% is uitgekomen.

Conversie tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht

2.31. De gemeente meent dat bij conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht geen depreciatie nodig is. Dit beleid is in strijd met de bestaande jurisprudentie op dit punt. De rechter heeft uitgemaakt dat conversie van een tijdelijk recht geen nieuwe uitgifte betreft maar te vergelijken is met canonherziening einde tijdvak. Dat betekent dat alle afslagen die door deskundigen worden toegepast bij canonherziening einde tijdvak ook bij conversie dienen te worden toegepast. SEBA zal iedere erfpachter die met conversie naar eeuwigdurend erfpacht te maken krijgt en geconfronteerd wordt met dit onrechtmatige beleid aanbevelen dat aan de rechter voor te leggen. Naar de huidige stand van de jurisprudentie zal de rechter een dergelijke zaak in het voordeel van de erfpachter beslechten.

2.32. Bij het voorgaande geldt ook dat de gemeente de plicht heeft zijn burgers, en dus ook de erfpachters volledig en juist te informeren. De gemeente dient een erfpachter van wie het recht zal worden geconverteerd er dus op te wijzen dat er rechtspraak is waarin het conversiebeleid als onrechtmatig is betiteld. Doet zij dat niet dan is er mogelijk sprake van misleiding, maar in ieder geval van dwaling nu de gemeente bij haar bekende en voor de beslissing van de erfpachter relevante informatie achter heeft gehouden.

B:
De rechterlijke uitspraak waar naar wordt verwezen betreft een tussenarrest. In het betreffende geval is geen eindarrest gewezen.
De rechter heeft niet geoordeeld dat het conversiebeleid van de gemeente onrechtmatig is. Voorts kan een rechter niet bepalen dat de gemeente haar beleid moet aanpassen. Een rechter kan alleen in een specifieke zaak bepalen dat de gemeente zich niet aan haar eigen beleid heeft gehouden of dat de gemeente onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de belangen van de wederpartij ten opzichte van haar eigen belangen.

In het huidige beleid wordt depreciatie toegepast in verband met de bestaande situatie. In het voorliggende grondprijsbeleid wordt bij de grondwaardebepaling al rekening gehouden met de bestaande situatie. Daarom wordt niet nogmaals een afzonderlijke depreciatie toegepast.

Canonpercentage

2.33. De gemeente berekent de canon door de disconteringsvoet minus de inflatie te delen door 1 plus de disconteringsvoet. Die disconteringsvoet wordt vastgesteld als optelsom van de reële rente, een risico opslag en de inflatieverwachting. Op zich lijkt dit niet onredelijk omdat de reële rente onderdeel is van de nominale rente op 10 jaar staatleningen. De reële rente ziet dus in wezen op de vergoeding die men betaalt voor het lenen van geld.

2.34. Er zitten echter twee addertjes onder het gras. De eerste is dat de reële rente wordt beperkt tussen 1 en 3%. De tweede is dat de risico opslag van 1,5% veel te hoog is.

2.35. Dat het canonpercentage dat de gemeente hanteert niet marktconform is volgt ook uit het artikel van 5.1.2e "Een Procrustes Bed in Amsterdam; Tijdwaarde van Erfpachtgrond; een rationeel canonpercentage" (Bijlage 6). Hieruit blijkt dat het door de gemeente gehanteerde canonpercentage 3 tot 5 keer het rationele canonpercentage is.

2.36. In het door de gemeente gehanteerde canonpercentage zijn te hoge en onnodige kosten verstopt. De erfpachter maakt hierdoor voor het erfpachtrecht extra kosten te opzichte van de aankoop van het volle eigendom. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn niet Doelmatig.

2.37. De gemeente hanteert een minimum voor de reële rente van 1%. De feitelijke waarde is op dit moment – 1,27%. Dat betekent dat de gemeente de afslag die zij hanteert voor de inflatieverwachting (die noodzakelijk is omdat de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast) in wezen ongedaan maakt en de inflatie dus dubbel in rekening brengt. Het betekent ook dat zij een canonpercentage hanteert dat aanzienlijk hoger is dan de rente die nu voor bijvoorbeeld voor 10 jaar vast voor een hypotheek betaald moet worden (1,6%). Het is dus goedkoper een gelijkwaardig stuk grond met geleend geld te kopen dan middels de berekening van de gemeente in erfpacht te nemen. Dat, terwijl het geleende bedrag na tien jaar relatief minder waard zal zijn dan de grond en dus goedkoop kan worden afgelost. Dit miskent de economische realiteit dat een erfpachtperceel minder waard is dan een perceel in eigendom en dat daar dus een lagere vergoeding voor wordt betaald.

2.38. De gemeente rechtvaardigt deze ingreep met de motivering dat de rentestand ongebruikelijk laag is en dat er dus, omdat dat op lange termijn wel eens anders kan zijn, een matiging van die omstandigheid dient plaats te vinden. SEBA vraagt zich af waarom dit anders is voor de huizenbubbel waarin we momenteel leven. Professor 5.1.2e, een van de leden van de GWC, heeft overtuigend aangetoond hoe omvangrijk die huizenbubbel op dit moment is. Het is een historisch ongekende piek in de waarde van woning. De gemeente heeft er geen probleem mee om die uitzonderlijke omstandigheid, die in extreme mate in haar voordeel uitpakt, wel volledig mee te wegen bij het bepalen van de canon en afkoopsom. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel waarbij belangen van de gemeente en de burger op evenredige wijze dienen te worden afgewogen.

2.39. De MWC is in haar rapport zeer uitgebreid ingegaan op het canonpercentage. De MWC stelt onder andere de vraag of het redelijk is dat een vergoeding van (nu) 1,5% voor risico's voor rekening van de erfpachter moeten komen, zeker in een situatie van eeuwigdurende erfpacht. De MWC acht een risico opslag van slechts 0,1% rechtvaardig. De gemeente heeft dit advies volledig genegeerd en heeft hier geen enkele reactie op gegeven.

2.40. Een risicoslag van 1,5% met een canonpercentage van 2,39% brengt mee dat 63% van de canon wordt betaald vanwege het zogenaamde risico aan de zijde van de gemeente. Bij erfpachtrecht, waarbij de gemeente de achterstallige canon kan verhalen op de gehele waarde van de zaak door (met een beroep op artikel 5:87 lid 2 BW) het erfpachtrecht op te zeggen, en elk incasso risico derhalve ontbreekt, is SEBA van mening dat de risico opslag puur en alleen ziet op het risico van de gemeente dat de grond in de toekomst meer waard wordt dan middels de inflatieverhoging van de canon in rekening wordt gebracht.

2.41. Dat betekent dat de gemeente de canon met 60% verhoogd omdat zij mogelijke waardeontwikkeling van de grond in de toekomst misloopt. Dit is volstrekt in strijd met de

uitdrukkelijke toezegging van de gemeente dat de waardestijging van de grond vanaf nu voor de erfpachter is. Dat is helemaal niet zo. De erfpachter betaald middels de canon die toekomstwaarde op voorhand. Hij betaalt dus een gefingeerde toename van de grondwaarde zelf indien niet zeker is dat die waarde toename zich in de praktijk ook zal voortdoen. En dat die waardestijging zich zal gaan voordoen spreek geenszins vanzelf, nu als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd dat de waarde van huizen even snel stijgt als de geldontwaarding en de demografische ontwikkeling in Nederland een afname laat zien.

2.42. Het is volstrekt onaanvaardbaar dat de gemeente een zo belangrijk element als het in rekening brengen van de toekomstige waardestijging op deze wijze verstopt in het canonpercentage terwijl zij daarnaast goede sier wil maken met het afschaffen van het zo verfoeide afromen van de grondwaardestijging.

Overstapregeling aanvaardbaar? Een rekenvoorbeeld

C: De gemeente heeft bij de totstandkoming van het canonpercentage de formule van de GWC overgenomen. Over het canonpercentage van de AB2016 heeft de Gemeente reeds op 22 juni 2016 besloten, hier is dus geen inspraak over.

3. Enkele formeel juridische problemen

Vrijwillige overstap en moment van overstap

3.1. Uitgangspunt bij de overstapregeling is dat de overstap vrijwillig is. Zoals de regeling is geformuleerd wordt met deze vrijwilligheid juridische vrijwilligheid bedoeld. De gemeente zal geen gebruik maken van de haar mogelijk toekomende bevoegdheden de overstap af te dwingen.

3.2. Met de vrijwilligheid wordt (kennelijk) niet gedoeld op maatschappelijke omstandigheden die kunnen meebrengen dat de erfpachter gedwongen wordt over te stappen. In de regeling zijn immers geen bepalingen opgenomen die meebrengen dat die omstandigheden worden weggenomen. Wel wordt al het flankerende beleid, dat het voor erfpachters mogelijk maakte om optimaal van het voortdurende erfpachtsysteem gebruik te maken, buiten werking gesteld. Dit flankerend beleid is door de jaren heen ontstaan om problemen die zich bij voortdurende erfpacht voordeden, zoals ten aanzien van beslissingen waarbij kennis van de toekomstige canonverplichting noodzakelijk was, op te lossen. Door het afschaffen van dit beleid komen deze problemen weer in beeld en wordt voortdurende erfpacht dus welbewust onaantrekkelijk gemaakt.

B

Eén van de uitgangspunten met betrekking tot het vaststellen van het aanvullende beleid is dat er zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken zijn en dat de beleidsstukken die er zijn geschikt zijn voor zowel voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten. De gemeente heeft daarom het beleid voor voortdurende erfpacht zo aangepast dat het ook voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing is. De rechten en plichten van de erfpachters onder het voortdurende erfpachtstelsel blijven zoveel mogelijk gelijk. Alleen bij het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is een aantal punten wezenlijk aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel. Voor regelingen die met de komst van de Overstapregeling niet meer nodig zijn wordt aan de raad voorgelegd om deze in te trekken.

- De aanpassing van het aanvullende beleid zal er toe leiden dat het aantal beleidsstukken wordt teruggebracht. Dit wordt gedaan door beleidsstukken samen te voegen en een aantal onnodige en/of weinig gebruikte beleidsstukken te laten vervallen. Dit maakt het overzichtelijker en meer

transparant. Huidige beleidsstukken in het voortdurende erfpachtstelsel die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven in stand.

3.3. Allereerst acht SEBA het wenselijk dat de gemeente helder communiceert dat zij geen bevoegdheid heeft de overgang van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht af te dwingen. Nu doet zij het voorkomen alsof de gemeente van het gebruik van een wel bestaande bevoegdheid af ziet, maar dat dat in de toekomst ook anders zou kunnen zijn. De gemeente heeft die bevoegdheid niet en dat dient duidelijk te zijn.

A: In de communicatie rondom de Overstapregeling en in de Overstapregeling zelf is duidelijk aangegeven dat de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is. De vraag of de gemeente de bevoegdheid heeft om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht op te leggen is daarmee niet opportuun.

3.4. Daarnaast zou SEBA het op prijs stellen als de gemeente verder gaat in deze vrijwilligheid en ook aangeeft dat indien er omstandigheden ontstaan die de erfpachter, buiten zijn wil om, verplichten over te stappen, de gemeente alle mogelijke maatregelen zal nemen om de oorzaken van die verplichting weg te nemen. Zij dient dus te garanderen dat de erfpachter immer zonder externe dwang voor de overstap kan kiezen.

A De gemeente zijn op dit moment geen van die omstandigheden bekend. De gemeente kan niet op voorhand verklaren dat zij in nog-niet-bekende omstandigheden nog-niet-bekende stappen zal gaan ondernemen. Zo'n verklaring zou zinledig zijn.

3.5. Daarbij dient het flankerende beleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten in stand te blijven zodat erfpachters die een voortdurend erfpachtrecht willen behouden, daar geen onnodig nadeel van ondervinden. Het vaststellen van de grondwaarde voor voortdurende erfpachtrechten dient op de wijze zoals dit tot 2016 gebruikelijk was gecontinueerd te worden. Ook het recent genomen besluit om bij voortdurende erfpachtrechten een drempelwaarde voor het canonpercentage in te voeren van 3% dient teruggedraaid te worden. Hoewel hier steevast anders over is gecommuniceerd, blijkt uit alles dat deze beleidswijzigingen in het afgelopen jaar vooruitlopend op de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn genomen.

3.6. Elke andere benadering brengt mee dat de erfpachters wel onder druk komen te staan om over te stappen naar het nieuwe systeem.

Concept antwoord 5.1.2e:
Tijdens WG jur eff
Niet ingaan op 3% is voortdurend stelsel
Voor de aanpassing van het beleid voor voortdurende erfpachtrechten wordt verwezen naar het antwoord bij punt 3.1 en 3.2.
Het besluit met betrekking tot het canonpercentage ligt niet voor ter inspraak. De gemeente zal niet ingaan op reacties die betrekking hebben op eerder genomen besluiten die los staan van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Overstap te alle tijden mogelijk voor woningbezitters

3.7. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de erfpachter te allen tijde over kan stappen naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem.

3.8. Uit de praktijk en de jurisprudentie blijkt dat er een grote vrijheid bestaat voor overheden om op beleid en de daarin geformuleerde uitgangspunten terug te komen. De huidige regeling geeft daarom onvoldoende garanties.

3.9. Dat brengt mee dat erfpachters aangezet kunnen worden om over te stappen omdat zij ervoor vrezen dat de gemeente de toezegging dat dit te allen tijde mogelijke is niet gestand zal doen. Dat is in strijd met het uitgangspunt dat de overstap vrijwillig is.

3.10. Er dient derhalve door de gemeente een eeuwigdurende toezegging worden gedaan dat deze overstap, op grond van de overgangsregeling ook daadwerkelijk ten alle tijden mogelijk is. Dit kan middels een concrete toezegging en middels een in de bestaande erfpachtakte op te nemen verklaring of bepaling die daartoe strekt.

Tijdens WG jur eff: ook ABBB meenemen

De gemeente heeft een bepaalde beleidsvrijheid en het is niet mogelijk deze vrijheid in te perken voor toekomstige colleges. Bij het toepassen van de beleidsvrijheid moeten echter de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het beginsel van redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat zorgvuldige besluitvorming plaats moet vinden.

Individueel overstap van appartementsgerechtigden

3.11. De gemeente wil het ook voor individuele appartementsgerechtigden mogelijk maken om over te stappen, indien niet alle leden van de VvE die keuze maken. Dit wordt geregeld door een obligatoire overeenkomst waarin de gemeente de nieuwe (pro rato) canon of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor het appartementsrecht overeenkomt en waarbij deze canon of afkoopsom in de plaats komt van de pro rato canonverplichting van het lopende erfpachtrecht van de VvE. Ook worden de AB2016 met betrekking tot het appartementsrecht van toepassing verklaard.

3.12. Het is goed mogelijk dat de overeenkomst met de appartementseigenaar beschouwd moet worden als een verzekeringsovereenkomst in de zin van artikel 7:925 BW. Er is immers sprake van een overeenkomst middels welke door de appartementsgerechtigde aan de gemeente een bedrag dient te worden betaald (de aanvullende hogere jaarlijkse canon of afkoopsom vanwege eeuwigdurende erfpacht) om te bewerkstelligen dat de gemeente bij canonherziening einde tijdvak in het bestaande voortdurende erfpacht zal afzien van het doorberekenen van het pro rato deel van een mogelijke hogere canon aan de appartementsgerechtigde.

3.13. Het betreft dan een schadeverzekering ingevolge artikelen 1:1 Wft juncto 7:925 BW juncto 7:944 BW. Er is sprake van een meerzijdige rechtshandeling, waarbij één of meer partijen jegens een of meer anderen een verbintenis aangaan; er is sprake van een verbintenis tot het doen van een geldelijke betaling door de erfpachter (een additioneel canonbetaling of afkoopsom) aan de gemeente die zich heeft verbonden tot het doen van een of meer uitkeringen (het niet in rekening brengen van een hogere canon in opvolgende erfpachttijdvakken indien een CHET hier aanleiding toe geeft); op het moment van het sluiten van de overeenkomst bestaat geen zekerheid dat, of tot welk bedrag een uitkering moet worden gedaan, of ook hoe lang de overeengekomen premiebetaling zal duren (in een volgend erfpachttijdvak kan de situatie weer anders zijn of de uitkering kan eeuwig doorlopen).

3.14. De classificatie als (schade)verzekeringsovereenkomst heeft, nu de gemeente bij erfpacht is aan te merken als onderneming, tot gevolg dat er sprake is van het aanbieden van een verzekering in de zin van artikel 1 lid 1 sub c van de Wft. Ingevolge artikel 2:26 Wft is het aanbieden van een dergelijke overeenkomst verboden zonder vergunning. De gemeente zal derhalve voorafgaande aan het aanbieden van de overstap aan appartementsgerechtigden een vergunning dienen aan te vragen dan wel een beschikking te verkrijgen waaruit blijkt dat de gemeente niet vergunning plichtig is in de zin van de Wft.

3.15. Verder heeft een overeenkomst als de onderhavige te gelden als een duurovereenkomst en is die overeenkomst dus in principe opzegbaar. Dat brengt zowel voor de appartementsgerechtigde als voor de gemeente onzekerheid met zich mee.

3.16. Daarnaast vraagt SEBA zich af waarom de gemeente een boetebeding op zijn plaats acht. De gemeente neemt immers als uitgangspunt dat de overstap, zeker op de lange termijn, voordelig voor de appartementsgerechtigde uitpakt. Dan valt niet in te zien welke schade aan de zijde van de gemeente de boete rechtvaardigt. Indien een opvolgende appartementsgerechtigde geen sessie van de obligatoire overeenkomst wenst, bijvoorbeeld omdat het voortdurend erfpachtrecht door hem gunstiger wordt geacht, dan zou dat, gezien het uitgangspunt bij de invoering van het eeuwige erfpachtsysteem, de gemeente om het even moeten zijn. Zij heeft dan een tijdlang een hogere canon ontvangen en dat is slechts in haar voordeel.

3.17. Bij de overstap van appartementsgerechtigden dient de gemeente verder te garanderen dat appartementsgerechtigden in een en dezelfde VvE naar rato een gelijke canon of afkoopsom krijgen aangeboden. Dit is relevant omdat in de praktijk blijkt dat WOZ-waarden voor gelijke appartementsrechten in een zelfde gebouw sterk kunnen afwijken en dat bij toepassing van de BSQ zou leiden tot verschillende canons of afkoopsommen voor overigens gelijke appartementen. Nu de canon voor die gelijke appartementen gelijkelijk is verdeeld en ook bij canonherziening einde tijdvak weer hetzelfde zal worden vastgesteld, is een onderscheid in afkoopsom of canon bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op geen enkele wijze te rechtvaardigen.

3.18. Een andere benadering brengt strijd met het gelijkheidsbeginsel mee. Dit geldt overigens in mindere mate ook voor woningen in een zelfde straat.

3.19. Het aangaan van een obligatoire overeenkomst met een afzonderlijke appartementsgerechtigde stuit verder op de nodige juridische problemen. Zo zullen de bepalingen van titel 9 van boek 5 BW die specifiek zien op appartementsrechten van een

erfpachtrecht, vanwege het gesloten systeem van de beperkte zakelijke rechten, niet op deze overeenkomst en de AB2016 van toepassing zijn. Dat levert een juridisch diffuse verhouding die tot de nodige ongelijkheid tussen de verschillende appartementsgerechtigden kan leiden.

A:
De obligatoire overeenkomst is niet aan te merken als een verzekeringsovereenkomst. Er is geen sprake van een premie die betaald wordt en evenmin van een uitkering die plaatsvindt. Door middel van de obligatoire overeenkomst komen de appartementsgerechtigde en de gemeente overeen dat voor dat betreffende appartementsrecht de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 gelden. Daar staat een canon tegenover. Deze canon is de appartementsgerechtigde echter pas verschuldigd vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Tot die tijd blijft de appartementsgerechtigde de huidige canon betalen (of geen canon indien de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is)
Dit is niets anders dan wanneer een erfpachtrecht waarbij geen sprake is van een appartementensplitsing over gaat naar eeuwigdurende erfpacht. In beide gevallen geldt dat de canon wordt betaald uit hoofde van het zakelijke recht van erfpacht. Deze canon is gebaseerd op de grondwaarde die hoort bij eeuwigdurende erfpacht. De grondslag voor de canonbetaling is het zakelijke recht van erfpacht en niet een verzekeringsovereenkomst.
Het feit dat de gemeente geen hogere canon in rekening brengt voor een opvolgend tijdvak is daarnaast niet aan te merken als een uitkering. Het betreft immers een niet-doen vanwege het feit dat partijen zijn overeengekomen dat voor het betreffende appartementsrecht de AB 2016 gelden.

Als al sprake is van een duurovereenkomst dan verzet de aard van de verplichting zich tegen opzegging. De gemeente en de appartementsgerechtigde maken de verplichting immers kwalitatief en versterken de verplichting daarnaast met een kettingbeding zodat deze ook geldt na overdracht van het appartementsrecht. Daarnaast kan de mogelijkheid tot opzegging worden uitgesloten.

De gemeente acht een boetebeding op z'n plaats omdat het niet mogelijk is om na een overstap naar eeuwigdurende erfpacht weer terug te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht. Dit zou leiden tot onzekerheid en onduidelijkheid en dat is onwenselijk. Voor een erfpachtrecht waarbij geen sprake is van een appartementensplitsing is het ook niet mogelijk om eerst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en vervolgens weer terug te gaan naar voortdurende erfpacht.

De verdeling van de canon vindt plaats op basis van evenredigheid en conform het grondprijsbeleid en niet naar rato.

Titel 9 van boek 5 BW ziet op de interne verhouding tussen de appartementsgerechtigden. De gemeente staat daar buiten en de obligatoire overeenkomst die de gemeente sluit met een appartementsgerechtigde staat hier los van. Het is aan de appartementsgerechtigde om de afspraken en regels die gelden binnen de Vereniging van Eigenaren na te leven.

Met betrekking tot de obligatoire overeenkomst merkt de gemeente voorts het volgende op:
Bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten is het uiteraard mogelijk om met medewerking van alle appartementsgerechtigden over te stappen. De gemeente wil appartementsgerechtigden echter ook de mogelijkheid bieden om individueel over te stappen. De eventuele risico's die hieraan verbonden zijn, liggen bij de gemeente.

AB2016 worden direct van toepassing

3.20. De overstapregeling brengt mee dat de AB2016 direct van toepassing worden. Ten aanzien van de AB2016 loopt momenteel een door SEBA op grond van artikel 6:240 BW opgestarte procedure bij het gerechtshof Den Haag over de vraag of meerdere in de AB2016 opgenomen bepalingen onredelijk bezwarend zijn of niet. Het oordeel van gerechtshof Den Haag in deze procedure zouden doorwerken in de regeling die bij overstap op de erfpachtrechten van toepassing is.

3.21. SEBA acht het op zijn plaats dat de gemeente een overzicht maakt waaruit blijkt welke voor- en nadelen de AB2016 meebrengen ten opzichte van de daarvoor bestaande algemene bepalingen, zodat de erfpachter die overstapt weet in welke zin de toepasselijkheid van de AB2016 hem voor- of nadeel brengt. Hij zal dit immers willen meewegen bij de overstap.

A:

De Algemene Bepalingen zijn in juni 2016 door de Gemeenteraad vastgesteld. Het opstellen van de AB2016 heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden en de gemeente heeft zich uitvoerig laten adviseren door onder meer advocaten en notarissen. Daarnaast heeft een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden waarbij alle belanghebbenden (o.a. erfpachters en SEBA) in de gelegenheid zijn gesteld mee te praten over de AB2016. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan ook wijzigingen in het concept van de AB2016 doorgevoerd.

Nu de AB2016 door de gemeente zijn vastgesteld gelden deze bepalingen bij nieuw overeengekomen gronduitgiftes onder de AB2016. De gemeente heeft er vertrouwen in dat de bepalingen uit de AB2016 de rechterlijke toets kunnen doorstaan. Indien de rechter toch van mening is dat een of meerdere bepalingen uit de AB2016 onredelijk bezwarend zijn voor erfpachters dan kunnen deze door de rechter worden vernietigd. Deze specifieke bepalingen zijn dan niet meer geldig en de gemeente zal dan een oplossing moeten vinden om de AB2016 aan te vullen. De overige bepalingen uit de AB2016 blijven dan gewoon geldig en van toepassing.

Een overzicht van de verschillen tussen de AB 2000 en de AB 2016 heeft de gemeente reeds opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar @@@. Het is vervolgens aan de erfpachter om te bepalen wat dit betekent voor zijn specifieke situatie.

4. Ondoorzichtige, verwarrende en op enkele punten misleidende informatieverschaffing

4.1. De gemeente geeft in het Overstapdocument op meerdere punten verwarrende of misleidende informatie. SEBA licht dat hieronder toe.

4.2. De gemeente doet het voorkomen alsof de stijging van de waarde van onroerend goed vanaf het aangaan van een eeuwigdurend erfpachtcontract aan de erfpachter toekomt. Dat is in ieder geval onjuist voor erfpachters die een jaarlijkse canon gaan betalen. In de berekening van het canonpercentage zit immers een opslag van 1,5% (circa 60% van het gehanteerde percentage op dit moment) dat is opgenomen om de gemeente te compenseren voor toekomstige waardestijging. Deze gang van zaken is vergelijkbaar met het afsluiten van een verzekeringspolis voor de waardeontwikkeling. De erfpachter dient dus een premie te betalen van 1,5%-punt van de huidige canongrondslag om zich ervan te verzekeren dat de toekomstige grondwaarde niet bij hem in rekening wordt gebracht indien deze is gestegen.

Zie reactie over canonpercentage.

4.3. De gemeente doet het voorkomen alsof zij bij het einde van een tijdvak de canon zelf mag vaststellen en dat zij dat kan doen aan de hand van de BSQ methode met 10% depreciatie. Dit is volstrekt onjuist. De gemeente kan hooguit een aanbieding doen. De canon wordt echter door onafhankelijke deskundigen vastgesteld op een geheel andere wijze dan de gemeente dat wenst. De afkoopsom en de canon pakken daarom aanzienlijk lager uit bij voortdurende erfpacht dan de gemeente het in haar documenten doet voorkomen. Dit is misleidend voor de erfpachters die hun beslissing op informatie van de gemeente baseren.

De Gemeente heeft in de VES duidelijk aangegeven: Erfpachters houden bij einde tijdvak altijd de mogelijkheid om te kiezen voor een nieuw 50-jarig tijdvak, waarbij de canon door drie onafhankelijke taxateurs wordt vastgesteld.
Over de hoogte hiervan kan de gemeente geen uitspraak doen, want:

- De taxateurs zijn onafhankelijk
- Taxatiemethoden blijken in de loop van de tijd te wijzigen n.a.v. jurisprudentie
- Waarde-ontwikkeling tussen nu en CHET-datum is niet voorspelbaar

4.4. De gemeente doet het voorkomen of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gunstig is voor de erfpachter. De gemeente komt tot deze conclusie door de kosten van eeuwigdurende erfpacht te vergelijken met de kosten van voortdurende erfpacht volgens de door de gemeente gedane aanbieding bij einde tijdvak. Dat is echter niet de canon die de erfpachter bij einde tijdvak zal moeten betalen. Die canon wordt immers doorgaans door deskundigen op een vele lager bedrag gesteld.

Zie argumentatie onder punt 4.3, waarom de gemeente geen voorspelling kan doen over de hoogte van CHET-taxaties.
In de Rebel-doorrekening is rekening gehouden met een "afslag deskundigen" van 13,6% t.o.v. gemeentelijke aanbiedingen, en ook dan blijkt Overstappen voor erfpachters gunstiger te zijn dan doorgaan in het voortdurende stelsel.

ZIJN ONDERSTAANDE PUNTEB DUBBEL??

5. Conclusie

5.1. Amsterdam is gebouwd op palen, maar dit erfpacht plan is gebouwd op drijfzand. De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht is voor huiseigenaren niet aanvaardbaar. Dit blijkt ook uit de massale en soms felle protesten van de afgelopen weken.

5.2. Ongeloof is misschien nog wel de beste karakterisering voor het gevoel dat mensen krijgen na het invullen van de rekentool op de gemeentewebsite. Ongeloof dat de gemeente losgezongen is van elke vorm van realiteitszin. Ongeloof over dat de gemeente zonder overleg en ten koste van huiseigenaren zichzelf zo wil verrijken. Ongeloof ook over de manier waarop het voorstel vervolgens verdedigd wordt.

5.3. Uit het voorgaande blijkt dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid niet voldoen aan de criteria voor consumentvriendelijke erfpacht. Dit erfpachtbeleid is niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig.

5.4. De door de gemeente in de Overstapregeling beoogde aanbieding om het voortdurende erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is niet redelijk is en ook niet juist.

De gemeente neemt deze alinea's in de inspraakreactie van de SEBA voor kennisgeving aan.

5.5. Daarbij zijn drie afwegingen van doorslaggevende betekenis.

5.6. Allereerst is met het eeuwigdurende erfpachtstelsel beoogd vanaf nu de toegenomen grondwaarde niet meer af te romen maar aan de erfpachter ten goede te laten komen. De vraag is dus aan de orde of dat ook gebeurd. Uit het voorgaande blijkt dat dat niet het geval is en dat de gemeente de toekomstige grondwaarde incasseert middels een verdubbeling van de canon.

Nee; onder punt 2.39-2.41. heeft de gemeente aangetoond dat deze vermeende conclusie op een cirkelredenering is gebaseerd, nl. dat SEBA het verschil tussen een 10-jaars-rentevoet en een eeuwigdurende rentevoet over het hoofd heeft gezien.

5.7. De tweede afweging is of het voor een erfpachter, ook los van die toezegging, feitelijk financieel voordelig is om te converteren. Als dat niet zo is zal immers niemand ervoor kiezen over te stappen. Het kan dat dit voor sommige erfpachters het geval is maar voor een aanzienlijk deel daarvan is het aanbod niet voordelig ten opzichte van de canon die bij voortdurende erfpacht en bij conversie van tijdelijke erfpachtrechten door onafhankelijke deskundigen wordt vastgesteld.

Niemand hoeft over te stappen. Wie het overstapaanbod niet aantrekkelijk vindt, kan in het voortdurende stelsel blijven zitten, en kan op het CHET-moment de canon voor een nieuw 50-jrg tijdvak door 3 taxateurs laten vaststellen.

5.8. De derde afweging is of de gemeente, met het aanbieden van de conversie naar het eeuwigdurend systeem, zorgvuldig, eerlijk en evenredig handelt. Dit is de belangrijkste kwestie omdat deze ziet op de geloofwaardigheid van de overheid en het vertrouwen dat de burger zou moeten kunnen koesteren dat die overheid eerlijk handelt. Zoals hiervoor uitvoerig door SEBA is betoogd is ook dat niet het geval. De gemeente rekent de gehele waardestijging van onroerend goed (en door de onduidelijke berekening wellicht zelfs nog wat meer) naar zichzelf toe en gaat volstrekt voorbij aan hetgeen in den lande gebruikelijk is en in de rechtspraak ten aanzien daarvan is overwogen.

PM

5.9. Indien het beleid zoals dat nu voorligt wordt doorgevoerd, dan zullen er slechts weinig erfpachters gebruik van maken terwijl er nog jarenlang door erfpachters tegen de gemeente zal worden geprocedeerd. Dat zal zowel door SEBA als individueel zijn en zal zowel gaan over de overstapregeling naar eeuwigdurend erfpacht, als op het beleid bij voortdurend erfpacht en bij conversie.

De gemeente doet geen voorspellingen over het aantal overstappers. Wel heeft de gemeente van erfpachters in de goedkopere wijken signalen ontvangen, dat een deel van hen gaarne bereid lijkt te zijn tot overstappen.

5.10. De gemeente schiet met de invoering van het eeuwigdurende stelsel met de nu voorliggende voorstel het doel om op eerlijke wijze rust en helderheid te creëren op de Amsterdamse huizenmarkt volstrekt voorbij.

5.11. SEBA verzoekt het college met klem om af te zien van een residuele berekeningsmethode in het Grondwaardebeleid en in de Overstapregeling en het beleid zodanig aan te passen dat het nieuwe erfpachtsysteem consumentvriendelijk wordt.

De gemeente neemt deze alinea's in de inspraakreactie van de SEBA voor kennisgeving aan.

5.12. SEBA stelt zich op het standpunt dat welke berekeningsmethode voor de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ook gekozen wordt, dat de uitkomst voor het berekenen van de waarde van erfpachtgrond alleen marktconform en voor erfpachters daarmee aanvaardbaar is indien deze voor Amsterdam gemiddeld 10% bedraagt, en voor individuele erfpachters met een minimum van 5% en een maximum van 15%, van de marktwaarde in vol eigendom (WOZ-waarde).

In punt 2.12 heeft SEBA zelf beargumenteerd dat grondquotes tussen de 15 en 39% marktconform zijn. De gemeente acht de percentages in dit punt dan ook een typefout en/of vergissing van de insprekers.

> *5.13. SEBA verzoekt het college ook met klem om de benodigde aanpassingen in nauw overleg met SEBA voor te bereiden alvorens een definitief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.*

2x disclaimers!