Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e)
Fax (10)(2e)
(10)(2e)@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Gebiedsontwikkeling

(10)(2e)

Datum [1e CONCEPT 10 JULI 2014]
Ons Kenmerk 2014-3042
Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Onderwerp (10)(2e)

(10)(2e)

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben uw brief van 25 februari 2014 ter beantwoording in mijn handen gesteld. Gelet op de inhoud en omvang van uw brief neem ik aan dat u begrip kunt opbrengen voor het feit dat daarmee de nodige tijd gemoeid is geweest. Ik bericht u thans als volgt.

Uitgifte in erfpacht, grondwaarde en canongrondslag

1. Uw cliënten zijn zogenaamde zelfbouwers die een kavel c.q. erfpachtrecht hebben verkregen op Zeeburgereiland. Namens hen voert u aan dat de gemeente de canon voor de desbetreffende kavels op een te hoog bedrag heeft vastgesteld en geeft u aan dat uw cliënten graag met de gemeente in overleg willen treden over aanpassing van de canon naar een redelijk niveau.

2. De gemeente is van oordeel dat voor aanpassing van de canon geen aanleiding bestaat. Ik licht dat onderstaand toe.

3. In de eerste plaats geldt dat u in uw brief voorbijgaat aan het feit dat het in het onderhavige geval gaat om kavels die voor het eerst in erfpacht zijn uitgegeven. Bij een dergelijke eerste uitgifte is, anders dan bij de herziening van de canon van een reeds gevestigd erfpachtrecht, niet van belang op welke wijze de grondwaarde c.q. canon wordt berekend, maar geldt slechts wat de betrokken partijen - de gemeente en de erfpachter - met elkaar zijn overeengekomen.

4. Wat dat laatste betreft: de gemeente heeft voorafgaand aan de Zelfbouwmarkt 2011 alle kavelprijzen en canonpercentages conform de daarvoor geldende beleidsregels vastgesteld en bekend gemaakt. Ook heeft de gemeente een model

erfpachtaanbieding en andere relevante documenten op de website gepubliceerd. Uw cliënten hebben van al deze stukken kennis kunnen nemen voordat zij een optie op een kavel namen.

5. Na optieneming door geïnteresseerde zelfbouwers heeft de gemeente in individuele kavelafnamegesprekken aan kandidaat-erfpachters een erfpachtaanbieding uitgereikt en deze vervolgens in het gesprek toegelicht. Bij deze gelegenheid zijn de van toepassing zijnde kavelprijs en het canonpercentage genoemd. Uw cliënten wisten derhalve waartegen zij "ja" zouden zeggen. Het stond uw cliënten uiteraard geheel vrij de erfpachtaanbieding niet te accepteren indien zij niet met de voorwaarden daarvan konden instemmen. Dat hebben uw cliënten echter niet gedaan: allen hebben de erfpachtaanbieding geaccepteerd en nadien meegewerkt aan de vestiging van hun erfpachtrecht.

6. Aldus is sprake geweest van vrije contractvorming, waarbij ten aanzien van de hoogte van de canon geldt hetgeen partijen daarover hebben afgesproken en in de uitgifteakte hebben vastgelegd.

7. Gelet op het voorgaande gaat iedere vergelijking met de werkwijze die onafhankelijke deskundigen (volgens u) bij canonherzieningen na einde tijdvak hanteren mank. Ik acht het daarom niet relevant in te gaan op de argumenten die u in de randnummers 2 t/m 5 van uw brief aanvoert, wat daarvan verder ook zij.

8. De in uw brief genoemde criteria van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) geven de gemeente ook geen aanleiding tot aanpassing van de canon. Bedoelde criteria zijn niet meer dan criteria die banken hanteren bij hypotheekverstrekking in geval van particuliere erfpacht. Van particuliere erfpacht is hier echter geen sprake, terwijl van problemen bij de financiering van gemeentelijke erfpacht tot op heden niet is gebleken. Hoe het erfpachtstelsel in Amsterdam zich in Amsterdam in de toekomst zal ontwikkelen, is thans nog niet bekend, net zo min als de eventuele reactie van de NVB daarop.

9. Uw stelling dat de grondprijzen inmiddels aanzienlijk zijn gedaald, vormt evenmin reden tot aanpassing van de grondwaarde.

10. Anders dan u aanvoert, is de daling van grondprijzen in de voor de kavels op Zeeburgereiland gehanteerde grondprijzen wel verdisconteerd. Het grondprijsbeleid is marktvolgend.

11. Onverminderd hetgeen hiervoor ten aanzien van de vrije contractvorming is opgemerkt - waardoor overigens niet van belang is of de daling van grondprijzen al dan niet in de grondprijzen voor Zeeburgereiland is verdisconteerd - geldt voorts dat degene die onroerend goed of een zakelijk recht, zoals een recht van erfpacht, verwerft, altijd rekening moet houden met een waardedaling of waardestijging van dat goed of recht. Het is niet erg waarschijnlijk dat uw cliënten in geval van een stijging van de grondprijzen de gemeente zouden hebben verzocht die stijging alsnog in de canon te verdisconteren.

12. Ten slotte geldt dat de daling of stijging van grondprijzen per gebied kan verschillen. Wat de grondprijzen op Zeeburgereiland betreft, geldt dat die prijzen niet gedaald zijn.

13. De brief van Wethouder Grondzaken van 16 april 2013 aan de leden van de raadscommissie voor Bouwen, Wonen en Klimaat werpt op het voorgaande geen ander licht: op zichzelf is het juist dat in enkele gevallen overeenkomsten tussen de gemeente en ontwikkelaars zijn opengebroken. Krachtens deze overeenkomsten, die veelal een aantal jaren vóór het uitbreken van de vastgoedcrisis zijn gesloten, hebben ontwikkelaars zich jegens de gemeente verplicht tot realisering van een bepaald bouwprogramma. Aangezien in een aantal gevallen het overeengekomen bouwprogramma niet meer aansloot op de veranderde vraag uit de markt, hetgeen bij de onderhavige zelfbouwkavels niet aan de orde is, is het bouwprogramma aangepast en de daarbij behorende grondwaarde herijkt. In voorkomende gevallen was voorts geen sprake van reeds gevestigde erfpachtrechten.
Belangrijke reden voor de gemeente om te bewegen was derhalve dat de marktvraag onder het overeengekomen programma was weggevallen door de crisis. En daardoor kon dat programma niet worden gebouwd. Dergelijke problematiek speelt niet bij zelfbouwkavels.

16. Het gaat hierbij dus om wezenlijk andere gevallen dan bij de erfpachtuitgifte van kavels aan uw cliënten aan de orde zijn. Tegen deze achtergrond is van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel geen sprake.

17. Dat andere, met uw cliënten vergelijkbare, erfpachters bij vestiging een lagere grondprijs of andere voorwaarden hebben gekregen, is ook niet juist. In één enkel (ook overigens afwijkend) geval heeft de gemeente in de erfpachtaanbieding de verplichting tot aansluiting op stadswarmte niet opgenomen, omdat de kandidaat-erfpachter met een alternatief kwam dat betere milieuprestaties genereerde. Ook hieraan kunnen uw cliënten dus geen aanspraken ontlenen.

18. Wat betreft de volgens uw cliënten achterblijvende gebiedsontwikkeling ter plaatse geldt dat de gemeente ter zake geen garanties heeft gegeven. Dat doet de gemeente nooit en dat kan ook niet anders, want de gemeente is geheel van de markt afhankelijk of en, zo ja, in welk tempo ontwikkelingen plaatsvinden. In de brochure worden daarom ook geen toezeggingen gedaan over wat wanneer gerealiseerd gaat worden, maar wordt slechts een beeld geschetst van welke andere bestemmingen en voorzieningen er in de RI-Oost buurt (zijnde de buurt waarin de zelfbouwkavels zijn gelegen) geprojecteerd zijn. Op bladzijde 6 van de brochure staat echter "*De realisatie van deze nieuwe stadswijk zal vele jaren in beslag nemen.*" Dat laat aan duidelijkheid niets te wensen over.

19. Overigens is in de aan uw cliënten aangeboden grondwaarde reeds verdisconteerd dat uw cliënten pioniers zijn op Zeeburgereiland. Een verlaging van de grondwaarde vanwege vertraging in de realisatie van andere woningen en/of voorzieningen in de wijk zou dubbelop zijn. Bovendien geldt, dat de

grondwaarde niet is bepaald op de volle bouwpotentie die binnen de kavelregels mogelijk is, maar dat daarop in lijn met het grondprijsbeleid voor zelfbouw een reductie is verleend van 10% (zie hierna ook 25).

20. Gelet op het voorgaande gaat het beroep van uw cliënten op artikel 6: 258 BW niet op, nog daargelaten dat aan het aldaar genoemde criterium naar mijn oordeel niet is voldaan.

Canonpercentage, redelijke canon

21. De gemeente ziet niet in waarom uit artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 voortvloeit dat het canonpercentage van het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal van uitgifte moet worden gehanteerd.
De bestendige wijze waarop de gemeente canonpercentages vaststelt is het percentage dat geldt in het kwartaal van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding. In geval van zelfbouwkavels wordt het canonpercentage gebaseerd op het percentage dat geldt in het kwartaal van optieneming. Naar oordeel van de gemeente is voorgaande niet in strijd met hetgeen is vermeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000. Voor zover deze bestendige werkwijze van de gemeente evenwel wel zou afwijken geldt dat in de aan uw cliënten uitgereikte erfpachtaanbieding is aangegeven welk canonpercentage van toepassing is. Daarin staat niet dat dit de vermoedelijke canon betreft noch dat deze op een andere wijze en op een ander moment definitief wordt bepaald. Het staat de gemeente vrij om voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter andere voorwaarden overeen te komen dan die in de AB2000 (art. 1.1 van de Algemene Bepalingen 2000).

22. Mocht er bij uw cliënten niettemin onduidelijkheid hebben bestaan over het toepasselijke canonpercentage dan hadden zij hierover vragen kunnen stellen aan de Kaveldesk (de gemeentelijke ingang voor alle vragen van zelfbouwers Zeeburgereiland). In antwoord op vragen van zelfbouwers over de canonpercentages heeft de Kaveldesk steevast geantwoord dat de canonpercentages uit het kwartaal van optieneming van toepassing waren.

23. Ik wijs u er overigens op dat de gemeente in afwijking van haar hiervoor genoemde beleid van vaststelling canonpercentage bij optieneming aan uw cliënten een lager canonpercentage is aangeboden, welk aanbod door uw cliënten is aanvaard

24. De gemeente heeft overeenkomstig haar grondprijsbeleid de residuele grondwaarderingsmethode toegepast bij het bepalen van de marktwaarde van de onderhavige rechten van erfpacht. De aan uw cliënten aangeboden grondwaarde is niet de koopsom voor eigen grond, maar de erfpachtgrondwaarde waarin waardedrukkende effect van erfpacht is verdisconteerd.

25. Daarnaast heeft de gemeente bij de grondwaardebepaling gekeken naar de verhouding tussen bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak. Omdat de bouwenveloppen voor de kavels bovengemiddeld groot zijn – waarbij ervan uitgegaan wordt dat naarmate de bouwenvelop groter is, minder zelfbouwers deze geheel zullen benutten – heeft de gemeente naast de standaardmethode om te komen van m² bvo tot realistische m² gbo ook een reductie van 10% toegepast. In de bestemmingsbepaling in de erfpacht is het maximaal vloeroppervlak vastgelegd. Voor zover de volle bouwpotentie niet al bij eerste uitgifte is gerealiseerd, houdt de erfpachter het recht bij te bouwen. De aanname van de gemeente dat zelfbouwers de mogelijkheden van de bouwenvelop niet maximaal zouden benutten, is in de praktijk echter onjuist gebleken.

26. Dat volgens uw cliënten vaststaat dat de door de gemeente gehanteerde grondprijzen in 2011 niet marktconform waren, wordt naast de onder 12. gememoreerde prijsontwikkelingen ook gelogenstraft door de grote belangstelling die voor de zelfbouwkavels Zeeburgereiland bestond. De belangstelling overtrof de beschikbaarheid: op de eerste dag waarop de kavels ter optieneming zijn aangeboden, is op alle 36 kavels een optie genomen. Een reservelijst is samengesteld van kandidaten die achter het net visten.

27. Uw cliënten hebben de erfpachtaanbiedingen geaccepteerd en zij hebben vervolgens meegewerkt aan het verlijden van de akte, waarbij de erfpachtrechten zijn gevestigd. Op de inhoud daarvan c.q. het gegeven woord kan thans niet meer worden teruggekomen.

28. Tegen deze achtergrond ziet de gemeente geen aanleiding de canon aan te passen volgens de door u in randnummers 15 e.v. bepleite wijze.

Toekomstige verhouding canon / waarde woning

29. Ten aanzien van uw opmerkingen met betrekking tot zogenaamde “hefboomeffect” merk ik op dat de gemeente geen voorspellingen kan doen over de woningmarkt over 50 jaar. Indien uw cliënten over circa 50 jaar bij de eerste canonherziening einde tijdvak van mening zijn dat de gemeente de nieuwe grondwaarde en daarvan afgeleide canons en afkoopsom niet correct heeft berekend uitgaande van de dan van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden en het dan gevoerde grondprijsbeleid, dan staat het hen vrij deze niet te accepteren, waarna deze door deskundigen zullen worden bepaald overeenkomstig artikel 11 lid 5 jo artikel 34 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

31. Dat de gemeente uw cliënten nog duidelijker had moeten wijzen op de “*in ieder geval na 50 jaar of, bij invoering van het nieuwe stelsel, bij verkoop van de woning – steeds zwaarder wordende woonlast*” bestrijd ik. Dat de grondwaarde en daarvan af te leiden canons en afkoopsom na het verstrijken van het tijdvak van 50 jaar opnieuw wordt bepaald, is in de erfpachtaanbieding en de AB2000

opgenomen en in het kavelafnamegesprek toegelicht. Al deze informatie was in 2011 voor uw cliënten beschikbaar. Voor de goede orde wijs ik u er op dat de stelselwijziging waaraan u refereert in uw brief in de toen voorliggende opzet inmiddels achterhaald is.

Positie gemeente bij uitgifte zelfbouwkavels

32. Wat betreft de vraag van uw cliënten of de gemeente bij uitgifte van zelfbouwkavels een economische machtspositie inneemt en deze mogelijk misbruikt, wijs ik erop dat in de regio Amsterdam kavels te koop worden aangeboden in Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, de Zaanstreek, Hilversum, aan de rand van Haarlem en in Utrecht. In de directe omgeving van Zeeburgereiland - op Rieteiland Oost en Haveneiland West op IJburg - bieden ontwikkelaars erfpachtrechten op door hen ontwikkelde zelfbouwkavels aan die aan het water zijn gelegen. Omdat deze ontwikkelaars de op deze erfpachten rustende canon bij vooruitbetaling hebben voldaan, hun erfpacht heeft de koper in tegenstelling tot de kavels op Zeeburgereiland niet de keus om jaarlijkse canon te betalen. De koopsommen voor deze rechten van erfpacht worden in de markt bepaald onafhankelijk van de tussen de ontwikkelaar en gemeente overeengekomen afkoopsom.

33. Met een dergelijk groot aanbod aan kavels van verschillende gemeenten en ontwikkelaars, kan van een economische machtspositie van de gemeente Amsterdam geen sprake zijn, laat staan dat zij daarvan misbruik zou maken. Dat laatste heeft de NMA ook al in 2002 vastgesteld (Besluit nr. 2493/30 d.d. 12 september 2002).

34. De vraag of in een open en concurrerende markt hetzelfde aanbod zou zijn gedaan en aanvaard, laat zich bevestigend beantwoorden: anders zou de gemeente deze kavels – die vrij verkrijgbaar zijn voor iedere belangstellende en waar wachtlijsten voor bestaan – aan de straatstenen niet hebben kunnen slijten. Wat u in dit kader indicatief acht – "*dat vrije kavels een dermate gewild product zijn, dat particulieren bereid zijn meer voor de grond te betalen dan [...] de residuele grondwaarde*" – is een gegeven dat volgt uit de marktwerking waarvan u nu juist stelt dat deze ontbreekt. De gemeente vraagt minder voor de kavels dan belangstellenden blijkbaar bereid zijn te betalen. De gemeente hanteert overigens een vaste prijs voor de kavels en deze worden dus bijvoorbeeld niet geveild (waarmee mogelijk hogere prijzen zouden kunnen worden gegenereerd).

35. De stelling van uw cliënten dat de uitlatingen van de heer Gerson, toenmalig projectdirecteur Zuidelijke IJ-oevers en Noordwaarts in PropertyNL van 6 december 2012, nr. 3007) wijzen in de richting van prijsbeïnvloeding door de gemeente op grond van haar marktpositie, onderschrijf ik niet. Dat minder plannen een kans zijn schaarste te creëren, hetgeen op termijn leidt tot hogere grondprijzen, is niet meer dan de theorie van prijsvorming in een markteconomie. De heer Gerson schetst dat schaarste alleen wordt gecreëerd indien rigoureus en in regionaal verband plannen worden geschrapt. Hiervan is in het onderhavige

geval geen sprake geweest: zo zijn in 2011 69 kavels voor individuele zelfbouw op de markt gebracht, in 2012 zijn 71 kavels en in 2013 163 kavels voor individuele zelfbouw aangeboden. Dit grotere aanbod leidt ook niet tot een lagere grondprijs. De kavels in strook 3A op Zeeburgereiland (die op de Zelfbouwmarkt 2012 zijn aangeboden) hebben dezelfde grondwaarde als die van uw cliënten. Ook voor deze kavels zijn erfpachtaanbiedingen geaccepteerd en bestaat een reservelijst; dit vormt opnieuw een belangrijke aanwijzing dat de door de gemeente vastgestelde grondwaarde marktconform is.

36. Zo u weet heeft de constatering van de Rekenkamer Amsterdam dat de door de gemeente berekende canon vaak hoger ligt dan de door onafhankelijke deskundigen vastgestelde canon betrekking op de canonherziening einde tijdvak, waarbij sprake is van heel andere verhoudingen en omstandigheden, dan bij een eerste uitgifte, waarin partijen jegens elkaar volstrekt vrij zijn. Deze constatering heeft geen betekenis voor de eerste gronduitgifte waarvan hier sprake is.

Geen andere gronden voor aanpassing van de canon

37. Ook in hetgeen uw cliënten in de randnummers 30 e.v. van uw brief aanvoeren, ziet de gemeente geen aanleiding tot (het verlenen van medewerking aan) aanpassing van de canon. Met het voorgaande heeft de gemeente haar reactie op de desbetreffende stellingen van uw cliënten reeds gegeven.

38. De gemeente heeft uw cliënten uitvoerig en volledig geïnformeerd. Van schending van enig beginsel van behoorlijk bestuur is geen sprake geweest. Dat na de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst omstandigheden mogelijk zijn gewijzigd, vormt ten slotte geen grond voor een geslaagd beroep op dwaling.

Conclusie

De gemeente is van oordeel dat er geen redenen zijn waarom de canon en/of de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden in het geval van uw cliënten zouden moeten worden aangepast. Voor het voeren van het door uw cliënten verzochte overleg, ziet de gemeente daarom geen aanleiding.

Hoogachtend,

dir. OGA (of een ander)