De heer (10)(2e)
Rubenstraat (10)(2e)
1077 NC Amsterdam

Dossiernummer : (10)(2e)
Briefnr. :
Betreft : (vervroegde) canonherziening einde tijdvak Rubenstraat (10)(2e)
Contactpersoon : (10)(2e)
Telefoonnummer : (10)(2e)
E-mail : (10)(2e)@grb.amsterdam.nl

Amsterdam, ……. 2002

Geachte heer (10)(2e)

Naar aanleiding van uw brief aan de Gemeenteraad van Amsterdam van 9 januari 2002, ingekomen 14 januari 2002, berichten wij u het navolgende.

Gelijkluidende brieven heeft u verzonden aan de Raadscommissie Volkshuisvesting, de Gemeentesecretaris en de Burgemeester. Deze gemeentelijk organen/insatnties hebben de beantwoording van uw brieven aan de Gemeenteraad gelaten.

Op 30 januari 2002 is door de Gemeenteraad van Amsterdam besloten dat uw brieven in handen van B&W gesteld zijn ter afdoening, en dat tevens een afschrift van de beantwoording zal worden gezonden aan de leden van de Commissie voor Volkshuisvesting.

In dat verband antwoorden wij als onderstaand op uw brief.

U stelt in uw brief dat het aanbod dat u van de zijde van de gemeente is gedaan betreffende de nieuwe canon van uw erfpachtperceel buiten proporties, onredelijk en onbillijk is. Vervolgens verzoekt u ons te reageren op een door u ontworpen aanvulling op de Algemene Bepalingen voor erfpacht 2000. Hieronder zal worden op beide onderwerpen worden ingegaan.

Het aanbod dat door het stadsdeel aan u is gedaan naar aanleiding van uw verzoek om vooruitlopend uit het einde van het tijdvak van uw erfpachtrecht, reeds over te gaan tot vaststelling van de nieuwe erfpachtcanon berust helaas op een verkeerde interpretatie van het stadsdeel van de regeling:

Op grond van deze regeling zal de nieuwe canon worden vastgesteld door deskundigen wanneer het verzoek tot vroegtijdige canonherziening wordt gedaan vanf het 12e jaar voor einde tijdvak tot in het 5e. jaar eveneens hiervoor.
Nu uw verszoek is binnengekomen op voeldoet daarmee het verzoek aan de voorwaarden zoals in de regeling gesteld.
Dit moet dan ook leidien tot de intrekking door de gemeente van het aan u gedane asanbod en het ingang zetten van de proicedure vrervroegde canong\herziening confoirm de regeling. Dit houdt in start bvna de des\kundigenprocedure.

Uw voorstel wijziging erfpachtbepalingen.
Uw voorstel komt overeen met een vorstel dat in het kader van de raadsbejhandeling van het rgroot onderhoud erfpachtstelkdzel van de zij n\de van de VVd is ingevrbracht.
Het voorstel is niet door het gemeentebestuur overgenomen.
Voor de inhoudelijke behandeling m,oge ik u verwijzen banaar de raadsbehandeling zoals op]genpoemen in het gemeenteblad onder nr.
Vorr u sluit ik een exemplaar hiervan bij.

In uw geval komt het er op neer dat het verzoek door u is gedaan in het 5e jaar voordat zo wie zo sprake zou zijn van nieuwe vaststelling van de erfpachtcanon wegens de nabijheid van he einde van het lopende erfpachttijdvak.
In de bovengenoemde regeling is – naar nu blijkt wellicht ten onrechte – opgenomen dat erfpachters een verzoek tot vroegtijdige aanpassing van de canon kunnen doen tussen het 12e en 5e jaar voordat het erfpachttijdvak verstrijkt. Uitgaande van de toepasselijkheid van de erfpachtbepalingen 1915 op uw recht zou de canon van uw erfpachtrecht in aan herziening toe zijn.
Overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden 1915 zou aldus per de formele cononhgerzieningsprocedure per starten.
In de algemene erfpachtvoorwaarden 1915 is opgenomen dat in de formele canonvaststtellingsprocedure onafj\hankelijke deskundigen de nieywe canon vatstsellen.

De deskundigen zullen dat ook doen overeenkomstig de door de gemeente vastgestelde regeling wanneer u een verzoek tot vroegtijdige canonherziening zou hebnbe gedaan in de periode vanfa het 12e tot het 5e jaar voordat het erfpachttijdvak eindigt.

Slechts in het 5e jaar zou de regeling erop neerkomen dat alvorens eventueel de deskundigen hun werkzaamheden zouden moeten verrichten eerst nog een aanbod van de zijde van de gemeente aan de erfpachter zou moeten worden gedaan voor een – in dat geval door de gemeente vastgestelde – nieuwe canon.

De voor de erfpachter aldus optredende situatie brengt met zich mee dat door ons thans wordt bestudeerde en overwogen aan de gemeenteraad voor te stellen de regeling van zodanig te wijzigen dat ook in dit ene resterende 5e jaar de canon zal worden vastgesteld door deskunbdigen.

Niettemin willen wij hieronder nader ingaan op uw vragen berteffende de totstandjk\koming van de door eht stadsdeel aan u gedane aanbieding.

Het canonpercentage

In verband met het feit dat uw recht van erfpacht (10)(2e) het einde van het eerste tijdvak zal bereiken op 1 augustus 2005 heeft u ons een verzoek gedaan tot vervroegde canonherziening.

De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldend in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving door de gemeente aan de erfpoachter van eht van toepasssing zoijn van de canonherzieningsprocedure..
Met canonpercentage wordt bedoeld: dat gedeelte van de grondwaarde dat de canon voor het erfpachtrecht uitmaakt.

Het canonpercentage in een bepaald jaar is gelijk aan het gemiddeld effectief rendement van de vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd, dat wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is. Bij de berekening door de gemeenbte van uw canon is het canonpercentage 5,39, bij 10 jaar vaste canon 6,65 en bij 25 jaar vaste canon 6.89 (canonpercentage 2001, vierde kwartaal). Dit percentage is, wanneer de canonpercentages worden bekijken van de afgelopen 40 jaar, uitzonderlijk laag. De canon die aan het einde van een tijdvak wordt vast gesteld is enerzijds afhankelijk van het canonpercentage in die periode en anderzijds van de waarde van de grond.

Grondwaarde

De canon van uw appartementsrecht bedraagt op dit moment € 56,72. Deze canon is destijds bij de aanvang van het erfpachtrecht gebaseerd op een grondwaarde van € 437,57. Inmiddels is deze grondwaarde enorm gestegen en zoals bij akte is overeengekomen met de gemeente Amsterdam betekent dit in het onderhavige geval – bij vervroegde wijziging, in dit geval in het 5e jaar voor einde erfpachttijdvak - een verhoging van de canon op de hiervoor geschetste wijze.

De grondwaarde wordt berekend door het aantal vierkante meters, in uw geval 112 gbo, te vermenigvuldigen met de *eenheidsprijs* per vierkante meter.
Deze eenheidsprijzen worden elk jaar, na advies aan het gemeentebestuur door de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf , door de gemeenteraad vastgesteld op basis van de zogenaamde grondprijspolitiek.
Een en ander houdt in dat de door de gemeente gehanteerde grondprijs voor nieuwbouwlocaties wordt bepaald door de commerciële nieuwbouwwaarde van het vastgoed te verminderen met de stichtingskosten van het gebouw. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven. De commerciële nieuwbouwwaarde wordt bepaald door de functie (bestemming), de locatie en het vloeroppervlak.

De grondwaarde is in uw geval inmiddels door de gemeente vastgesteld op € 86.005,42.

In het vastgestelde gementelijke grondprijsbeleid wordt eveneens per jaar vastgesteld dat ten aanzien van bestaand onroerend goed enekel depreciatie- en reductoefactoren moeten worden toegeppast bij herziening van de canon van bestaand onroerend goed.
Overeenkomstig deze regels is bij de berekening van de aanbieding van de nieuwe canon rekening gehouden met het feit dat uw recht ouder is dan 10 jaar. Dit heeft geresulteerd in een depreciatiefactor van 0.6. Tevens is bij de berekening rekening gehouden met het feit dat er in uw geval sprake is van een vervroegde herziening.hetgeen een reductie betekent met een factor 0.88, geldend voor het 5e jaar.

Dat met deze factoren is rekening gehouden wil zeggen dat het resultaat van de eenheidsprijs per vierkante meter vermenigvuldigd met het aantal gbo tevens is vermenigvuldigd met de factor 0.53 (0.6

x 0.88), hetgeen aldus in een lagere grondprijs resulteert, dan het geval zou zijn geweest bij nieuwbouw op de locatie van het onderhavige erfpachtrecht. .

Er is naar onze mening derhalve wel degelijk een reden aan te geven voor deze stijging en deze reden wordt gemotiveerd door de hantering van een billijke formule.

Daarnaast is, in het kader van de operatie groot onderhoud van het erfpachtstelsel, deze procedure gecompleteerd met een redelijke ingroeiregeling[1] en een vangnet regeling[2] voor eventuele excessieve stijging van canons voor bepaalde inkomensgroepen.

De ingroeiregeling geldt voor alle particuliere erfpachtcontracten waarbij het nieuwe tijdvak ingaat op of na 1 januari 1999. De regeling houdt in dat een erfpachter in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak een korting van 2/3 van de canonverhoging krijgt en in het tweede jaar een korting van 1/3 (zie meegezonden folder). De ingroeiregeling is in uw situatie toepasbaar.

De vangnetregeling is een subsidieregeling in verband met de verhoging van de erfpacht . De subsidie is bedoeld voor de erfpachter die, wegens een canonverhoging als gevolg van de canonherziening einde tijdvak, in zodanige financiële omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen beschikt om aan noodzakelijke betalingsverplichtingen voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen. Voor deze regeling komt u, zoals door u met een mederweker van het Grondbedrijf met u telefonisch besproken op 11-02-2002, naar uw oordeel niet in aanmerking. Deze omstandigheid doet echter niet af aan het feit dat deze regeling bijdraagt aan de billijkheid van het erfpachtstelsel.

Het hiervoorstaande geeft een goede verklaring voor de ontstane canon in de aanbieding die u heeft ontvangen. Wat tevens van belang is wanneer we deze verhoging spiegelen aan canonverhogingen in de rest van Amsterdam is dat uw oorspronkelijke canon bijzonder laag was. Uit uw brief aan de gemeenteraad van 9 januari 2002 blijkt dat ook u deze mening bent toegedaan wanneer u schrijft : “de oude overeenkomst stamt uit 1930, en is met Hfl 125,- per jaar nu net zo *idioot laag* als het door mij zojuist van de gemeente, op mijn verzoek, ontvangen aanbod voor vervroegde herziening hoog is…..”.

De verklaring hiervoor ligt in de wijze waarop in die tijd door de gemeente grond in erfpacht werd uitgegeven. Het aantal te bouwen woningen had in die tijd geen consequenties voor de canon. Men kreeg een perceel in erfpacht en de canon werd gebaseerd op het oppervlak van het in erfpacht uitgegeven terrein. Het maakte voor de te betalen canon niet uit of er op het perceel nu twee vrijstaande villa of een complex met 16 appartementen werden gezet.
Wanneer een dergelijk erfpachtrecht gesplitst wordt zal de canon worden verdeeld over het aantal erfpachtrechten, dat na splitsing ontstaat. In het geval van de twee villa’s zal de canon in tweeën worden gedeeld en in het geval van een complex met 16 appartementen in 16 delen. De canon per individuele erfpachter in het geval van het complex met 16 appartementen zal derhalve, in verhouding, vrij laag zijn. De situatie van het laatste bebouwingsvoorbeeld is te vergelijken met de historie van uw erfpacht recht. Vandaag de dag wordt er niet meer op deze wijze uitgegeven en wordt de mate van bebouwing meegenomen in de canon.

Aanpassing Algemene Bepalingen

---

[1] Vaststelling beleid inzake de canonherziening einde tijdvak: Burgemeester en Wethouders, 31 oktober 2000, 2000/943.
[2] Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen: Burgemeester en Wethouders, 30 november 2000, 2000/914.

In uw brief verzoekt u ons tevens te reageren op een door u ontworpen aanvulling op de Algemene Bepalingen voor eerfpacht 2000. U stelt voor om de toepassing van de Algemene Bepalingen op te schorten zolang het pand in bezit blijft van dezelfde eigenaar, met dien verstande dat de erfpachtcanon gedurende deze periode wel een stijging kan ondergaan, doch dat deze beperkt zal blijven tot een factor 15.
Een soortgelijk voorstel van de VVD fractie, de stijging te beperken tot maximaal acht maal de canon, is onlangs door het gemeentebestuur onderzocht en afgewezen. Dit voorstel is overwogen bij de behandeling van de operatie Groot Onderhoud Erpachtstelsel, waarbij het gehele erfpachtstelsel aan een nader onderzoek is onderworpen[3].

Wij zijn van mening dat het beperken van de verhogingsfactor (tot 8, 15 dan wel anderszins) ertoe zal leiden dat de ene erfpachter wel het volle pond zal dienen te betalen (als de eigenlijke verhoging gelijk of lager is dan de gestelde grens) en de andere erfpachter niet (als de eigenlijke verhoging boven die grens ligt). Met andere woorden: de nieuwe canon van de ene erfpachter wordt afgetopt en de andere niet. Dit levert rechtsongelijkheid op. Daar komt nog het volgende bij. De verhogingsfactor is het quotiënt van de nieuwe canon en de huidige canon. In de huidige canon kunnen canonverhogingen ten gevolge van latere volume-uitbreidingen of bestemmingswijzigingen zijn opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er een andere verhouding tussen de nieuwe canon en de huidige canon ontstaat dan wanneer die uitbreidingen of wijzigingen niet zouden zijn gerealiseerd. Met andere woorden; de verhogingsfactoren zijn in deze situatie niet vergelijkbaar. De vraag rijst of dit dan weer zou moeten leiden tot gedifferentieerde aftopping.

Daargelaten de omstandigheid dat de financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting van aftopping aanmerkelijk zijn, ondergraaft de aftopping het belangrijke uitgangspunt van het erfpachtstelsel, namelijk dat de waardevermeerdering van de grond – in principe onverkort - ten gunste van de gemeenschap dient te komen. Dit standpunt is wederom overgenomen in het programakkoord 1998-2002. Wij kunnen derhalve niet instemmen met uw voorstel tot aanpassing van de AB 2000.

Overwegende het voorgaande komen wij tot de volgende conclusie.
Wij zijn van mening dat de aan u gedane aanbieding weliswaar een grote stijging betekent in vergelijking met uw oude canonbedrag maar dat deze stijging niet de conclusie rechtvaardigt dat zij onredelijk dan wel onbillijk zou zijn. De aanbieding die u gedaan is, is conform het gemeentelijk grondprijsbeleid waarbij het canonbedrag met name afhankelijk is van twee componenten, te weten het canonpercentage en de marktconforme stijging van de grondwaarde. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is een van de pijlers van het Amsterdamse erfpachtbeleid, hetgeen wij in de volle breedte onderschrijven en onlangs nog hebben gecompleteerd met bovengenoemde ingroeiregeling en vangnetregeling.

Tevens kunnen wij uw verzoek tot aanpassing van de Algemene Bepalingen niet honoreren
Wij zijn van mening dat uw voorstel tot aftopping zal leiden tot rechtsongelijkheid. Bovendien ondergraaft een aftopping het belangrijke uitgangspunt van het erfpachtstelsel; dat de waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap dient te komen.

Wij merken op dat de aan u gedane canonaanbieding een aanbieding is in privaatrechtelijke zin, er is derhalve contractsvrijheid tussen partijen. Indien u het aanbod niet accepteert loopt de procedure canonherziening einde tijdvak gewoon door. De nieuwe grondwaarde zal dan door drie deskundigen worden vastgesteld.

---

[3] Operatie Groot onderhoud: Gemeenteraad, 4 januari 2000, 2000/19

Zoals hierboven reeds aangegeven zullen wij studie laten verrichten naar de mogelijkheid om ook in de situatie van het 5e jaar waarin het verzoek tot vroegtijdige canonherziening wordt gedaan de canon standaard door deskundigen te laten vaststellen.
De ervaring leert ons dat in een aantal gevallen alsdan de nieuwe canon op een lager bedrag wordt vastgesteld als het geval zou zijn geweest wanneer de gemeente de nieuwe canon vaststelt.

Zoals u reeds telefonisch door het grondbedrijf is meegedeeld verlengen wij de datum waarvoor u de door u ontvangen aanbieding dient te hebben geaccepteerd tot 30 mei 2002.

Wij vertrouwen er op u hiermee van dienst te zijn geweest,

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders,

secretaris *burgemeester*