**Reactie EN op inspraak SEBA en MWC**

*Februari 2017*

**MWC inspraak – febr. 2017**

*MWC is positief over schrappen verouderingsaftrek en over respecteren tijdvakken.*

*Bezwaar tegen residuele methode; dat zou het "bezit" van de erfpachter aantasten*

De gemeente heeft altijd nadrukkelijk aangegeven, voortdurende erfpacht te hanteren, opdat de grondwaardestijging zou toekomen aan de gemeente. In alle voortdurende AB's staat ook nadrukkelijk opgenomen dat de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien. De erfpachter heeft dus, vanuit zijn huidige voortdurende erfpachtcontract, geen enkele grond, om te veronderstellen dat de gemeente bij einde tijdvak zou afzien van het door middel van een herziene canon in rekening brengen van (een deel van de) gestegen grondwaarde.

*Overstap is eigenlijk verkrijging bloot-eigendom. Ga daarom uit van de historische grondwaarde, geïndexeerd voor de inflatie (of een andere waarde-factor) sindsdien.*

De Overstap is niet de verkrijging van de bloot-eigendom. Het blijft immers erfpacht. De Overstap is het uitsluiten van toekomstige waardestijging (anders dan door inflatie en/of door functiewijziging). Deze komt dus in de plaats van toekomstige CHET's.

Omdat de Overstap in de plaats komt van toekomstige CHET's, is het niet logisch om deze te baseren op een andere waarde-basis dan diezelfde toekomstige CHET's.

Het gebruik van een vorm van de geïndexeerde historische grondwaarde is hierbij niet eerlijk voor erfpachters in wijken met een minder sterke grondwaardestijging. Bovendien doet deze methode geen recht aan erfpachtrechten, waarvan de bestemming in de afgelopen decennia is gewijzigd (bijv. uitgeponde corporatiewoningen).

*Het canonpercentage bevat dubbele inflatievergoeding*

Nee, dat klopt niet. Het AB2016 canonpercentage is gebaseerd op de reële rente voor de zeer lange termijn, en kent geen dubbele inflatievergoeding. De gemeente gaast niet alleen uit van een minimum, maar ook van een maximum voor de reële rentevoet. Dit is gedaan omdat het canonpercentage geldt voor een eeuwigdurend lang tijdvak, dus dan moeten, uit de actuele marktrente, de korte-termijn effecten worden weggefilterd. Dat gebeurt in de AB2016-systematiek via een minimum en een maximum voor de reële rentevoet.

Het canonpercentage is daarmee evenwichtig, toekomstbestendig en bevat geen dubbele inflatievergoeding.

Overigens maakt het canonpercentage geen onderdeel uit van deze Inspraak.

*Systeem houdt onvoldoende rekening met de ficties in de Wet WOZ (eigen grond fictie en woningverbetering).*

*Korting 10% is laag, mede gelet op CHET-depreciatie van 40% door deskundigen.*

**PM**

*Er moet meer inzicht komen in de BSQ. Ook methode voor niet-wonen moet nader worden uitgewerkt*

**PM**

**Open brief Jager / De Geer aan Gemeenteraad van 19 januari**

*Gemeente wil de gehele waardestijging die het huis sinds de vestiging van de erfpachtrechten, vaak zo'n 100 jaar geleden, heeft doorgemaakt van de erfpachter ontvangen. Daarna zou de erfpachter voorgoed van de onzekerheid af zijn.*
*Daarom moet, als bijvoorbeeld na 75 jaar de canon opnieuw moet worden vastgesteld, een theoretische verdeling plaatsvinden van wat van de gemeente is en wat van de erfpachter.*

*Residuele methode is geen methode die rekening houdt met een langdurige contractuele gebondenheid van partijen, zoals bij erfpacht het geval is.*

**PM**

*Met residuele methode daalt "aandeel" van de erfpachter in de tijd naar een steeds lager percentage.*

Alleen ingeval van boveninflatoire waardestijging, zoals in SD Zuid. Bij waardedaling (t.o.v. de inflatie), zoals in Zuidoost, daalt juist het aandeel van de gemeente.

*De gemeente heeft immers bij de invoering van het erfpachtrecht als uitgangspunt gehanteerd dat de door de gemeente veroorzaakte waardestijging van de grond na verloop van tijd aan de gemeente diende toe te komen. Maar dat mag dan alleen de waardestijging zijn die de gemeente ook echt teweeg heeft gebracht. De waardestijging van een huis kan meerdere oorzaken hebben:*

- *Demografie (bevolkingsgroei leidt tot schaarsheid ruimte)*
- *Hypotheekrenteaftrek (prijsopdrijvend effect op woningen)*
- *Locatie (waardestijging buurt komt door bewoners)*
- *Voorzieningen (grotendeels door bewoners betaald)*
- *Kwaliteit woning*
- *Authenticiteit woning*
- *Mode / trend*

*Uit dit overzicht blijkt dat de gemeente een geringe invloed heeft op de waardestijging van huizen in een bepaalde buurt. Waar zij die invloed wel heeft, wordt deze bekostigd vanuit de onroerendezaakbelasting, en dus door de bewoners. De bewoners van een woning hebben*

*een aanzienlijke invloed op de waarde van hun huis en buurt. Maar de grootste invloed is toch toe te schrijven aan de hypotheekrenteaftrek (...).*

De waardestijging door de ruimte-schaarste en de hypotheekrenteaftrek wordt inderdaad niet door de gemeente veroorzaakt, maar zeker ook niet door de bewoners. Dit is dus geen argument om de waardestijging aan de bewoners toe te laten komen.
De toenemende ruimte-schaarste (demografie) leidt ertoe dat de gemeente enorme kosten moet maken (bijv. aanleg IJburg) om iedereen te kunnen laten wonen. Logisch dus, dat de gemeente een deel van die waardestijgingen daarvoor mag gebruiken. Volgens o.a. [redacted] (10)(2e), wordt schaarse ruimte optimaal benut, wanneer het ruimtegebruik door de overheid wordt beprijsd op de werkelijke gebruikswaarde. De ruimte-schaarste pleit dus voor afroming door de (gemeentelijke) overheid.
Waardestijging door locatie, voorzieningen en gewilde wijken worden niet door de individuele bewoner bepaald, maar "door zijn buurman". Bovendien heeft de gemeente hier een grote invloed: via bestemmingsplan, kwaliteit van voorzieningen, restrictief sloopbeleid, stads- en stedelijke vernieuwing, parkeerbeleid, en niet te vergeten: erfpachtbeleid (waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden vermeden zoals teveel hotels in woonwijken).
Alleen de punten kwaliteit en authenticiteit woning worden inderdaad grotendeels door de bewoner zelf veroorzaakt.
Kortom: een deel van de waardestijging (nl. kwaliteit en authenticiteit woning) wordt inderdaad door de individuele bewoner veroorzaakt. Bij andere waarde-factoren heeft de gemeente een grotere invloed. En bij het punt dat door De Jager / De Geer als belangrijkste wordt beschouwd, heeft noch de gemeente, noch de bewoner, maar de rijksoverheid de belangrijkste invloed.

*Is het, gezien het voorgaande, dan eerlijk en rechtvaardig om de gehele waardetoename van een woning bovenop de inflatie vanaf het moment van vestiging van een erfpachtrecht aan de gemeente toe te delen? Dat is immers wat de residuele grondwaardeberekening doet. De vraag stellen is hem beantwoorden.*

Gezien het bovenstaande, is het inderdaad logisch dat een aanzienlijk deel van de boveninflatoire waardestijging aan de gemeente toekomt.

*De waardestijging van een huis mag best in enige mate aan de gemeente worden toebedeeld. Die gemeente heeft immers wel voorzieningen aangelegd die zeker ook enige invloed hebben gehad op de waardestijging van de woningen. Maar de gehele waardestijging aan de gemeente toerekenen, zoals het college bij de overstap naar het nieuwe erfpacht stelsel wenst, is beslist onrechtvaardig.*

Zie boven, dat een fors deel van de waarde(stijging) wel aan de gemeente mag toekomen.
Hoe groot dan een redelijk deel is: **PM**

*In dit kader verdient ook aandacht dat de gemeente bij het vaststellen van de residuele grondwaarde er kennelijk geen moeite mee heeft dat er sprake is van historisch zeer hoge huizenprijzen, nu dat in haar voordeel uitpakt, maar dat zij de voor haar negatieve gevolgen van de historisch lage rente juist wel matigt. Zij gaat immers bij de berekening van de canon uit van een minimale reële rente van 1% waar deze feitelijk -1,28% bedraagt. De redelijkheid van het matigen van bijzondere omstandigheden in de markt geldt kennelijk wel als dat de gemeente goed uitkomt, maar niet als dat in haar nadeel werkt.*

Nee, de canon voor AB2016 is een eeuwigdurende canon, dus het canonpercentage zou dan ook moeten worden ontleend aan een "oneindige" rentevoet. Die is er helaas niet in Nederland. Daarom moet de gemeente een 10-jrs reële rente "ombouwen" naar een eeuwigdurende reële rente. Een marge tussen de 1,00% en 3,00% daarbij is helemaal niet onredelijk, maar is gewoon logisch.

Bovendien, de WOZ-2014 is nog relatief laag a.g.v. de economische crisis. De gemeente gaat dus helemaal niet op een maximum zitten.

> *De gemeente heeft ook de plicht om dat te doen, omdat zij als overheid haar besluiten zorgvuldig dient voor te bereiden en zich ervan dient te verzekeren dat daarbij de belangen van de betreffende burgers in evenredigheid worden betrokken. Daarnaast dient de gemeente zich er ook van te vergewissen dat zij met de door haar gekozen methode de erfpachter geen deel van het aan hem/haar toekomende vermogen ontneemt.*

Daartoe dient deze inspraakronde ☺

> *Dat er sprake is van onduidelijkheid over de vraag hoe de verdeling van de waarde van het huis dient plaats te vinden, blijkt heel duidelijk uit de verkoopprijzen van erfpachtrechten in Amsterdam. De kopers betalen een veel hogere prijs voor die erfpachtrechten dan de gemeente volgens haar nieuwe systeem kennelijk meent dat de erfpachters toekomt (...). Dit is een realiteit die ook de gemeentelijke belastingdienst als uitgangspunt hanteert voor de onroerendezaakbelasting.*
> *Daar staat tegenover dat de gemeente (en de Grondwaardecommissie) bij de theoretische benadering van wat zij van de erfpachter nu wenst te ontvangen voorgaande elementen die bij de waardestijging van belang zijn, volkomen buiten beschouwing heeft gelaten.*
> *Daarom verzoeken wij u een objectieve en onafhankelijke commissie aan te stellen die de voornoemde factoren van de waardestijging onderzoekt en daarbij aangeeft door wie die zijn veroorzaakt, voor wie ze zijn bedoeld en aan wie ze naar redelijkheid dienen te worden toebedeeld.*

De gemeentelijke belastingdienst voert slechts de WOZ-wet uit.
Gemeente heeft de door u bedoelde elementen helemaal niet buiten beschouwing gelaten. Alleen interpreteert zij die ietsje anders dan deze insprekers doen.
Een extra commissie zou bovendien teveel tijd vergen, dan kan de Overstap niet meer in deze Collegeperiode worden gerealiseerd.

**SEBA inspraak – febr. 2017**

*Inleiding (blz. 1-4)*

*Inspraak op Overstap kan niet zonder betrekken Grondprijsbepaling*

*Onbegrijpelijk dat themasessies met makelaars / banken / notariaat niet openbaar is gemaakt*

*Onbegrijpelijk dat SEBA, als grootste erfpachters-vertegenwoordiger, niet is betrokken bij uitwerking. Gemeente zet SEBA buiten spel.*

**PM**

*Systeem voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen en brengt op volkomen eenzijdige wijze een waardeverdeling aan tussen de waarde van het erfpachtrecht en het bloot eigendom. Deze waardeverdeling komt niet overeen met de waarde die in de markt aan erfpacht wordt toegekend en transacties die daarvoor in de woningmarkt plaatsvinden.*

*GWC-advies heeft te weinig draagvlak om te worden opgevolgd.*

*Het erfpachtsysteem - en daarmee ook de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid – moet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig zijn en bij het ontwerpen hiervan dient de erfpachter – de klant – centraal te staan. Dit stelsel is niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig.*

**PM**

*Onjuiste waarderingsuitgangspunten voor bestaande erfpacht (blz. 4-5)*

*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*

Mee eens. 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 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.*

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

*1.8. De Overstap aanbieding van de gemeente is dus gebaseerd op twee ficties:*

- *dat de residueel berekende grondwaarde de gemeente toekomt en dus de grondslag van de canon en afkoopsom kan en mag zijn, zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende erfpacht.*
- *dat de gemeente bij voortdurende erfpachtrechten kan bepalen hoe hoog de canon aan het einde van het tijdvak wordt.*

*1.9. Deze zijn onjuist en onveilig.*

De gemeente heeft in haar berekening van wat het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zouden opbrengen, rekening gehouden met 13,6% "deskundigen afslag".

*Vaststelling van de canon bij voortdurende rechten: drie onafhankelijke deskundigen (blz. 6-8)*

*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.*

Deskundigen kunnen alleen bij einde-tijdvak worden ingeschakeld. Dat blijf zo. Bij vroegtijdige Overstap kunnen deskundigen niet worden ingeschakeld.
Uit onderzoek van de Rekenkamer (2012) blijkt dat in ca. 40-50% van de gemeentelijke CHET-aanbiedingen, deze worden geaccepteerd door de erfpachter.

*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.*

Onjuist. 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.

SEBA maakt hier een denkfout. 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 berekend[4]. Een redelijk deel. De verplichting om evenredig toe te delen volgt uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.*

**PM**

*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.*

**PM**

*1.18. Over de marktwaarde van erfpachtgrond is begin januari 2017 een gedegen wetenschappelijk onderzoek verschenen[6] (**bijlage 2**). De hoogleraren Gautier en Van Vuuren 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%.*

Dit onderzoek gaat niet over waardebepaling bij einde-tijdvak, maar over de waardering van lopende erfpachtcontracten.

Gautier 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.*

Dus de huidige canon is gemiddeld slechts € 711 per jaar (met een gemiddelde looptijd van ca. 30 jaar tot 2048), en woningprijzen vertonen een erfpacht-effect, als ware de canon € 948 per jaar. Dit betekent dus dat de woningkopers alvast uitgaan van een hogere canon na CHET dan de huidige (€ 948 versus € 711). Omdat de CHET gemiddeld pas over ca. 30 jaar plaatsvindt, moet je dan het netto-contante gemiddelde uitrekenen tussen "€ 711 voor de eerste 30 jaar" en "€ ? voor de periode vanaf 30 jaar", zodanig dat dat gemiddelde uitkomt op € 948.

Bij een discontovoet van 3,00% kom je dan uit op ca. € 1.286, als canon die vanaf 2047 moet gaan gelden, om gemiddeld op € 948 uit te komen.

Een Overstapcanon van € 1.286 correspondeert met een netto-overstapgrondwaarde van € 53.800. Dit is netto ca. 22,5% van de gemiddelde woningprijs van 240.010, die Gautier hanteert. Deze 22,5% wijkt ver af van de "5 tot 15%" waarover de SEBA in haar inspraakreactie spreekt.

Indien de markt inderdaad zou uitgaan van een depreciatie van 40% (zoals SEBA stelt), betekent dat een bruto BSQ van ongeveer 37,5%.

*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.*

SEBA vergelijkt hier appels met peren en maakt een denkfout.

Die 5-15% is trouwens te laag ingeschat door de SEBA, dat moet zijn: 12-15% (zie hieronder). Vrijwel alle rapporten tot 2010 kwamen daarop uit, de gemeente kent geen CHET-rapporten die tussen de 5% en de 12% uitkwamen.

Verder klopt de stelling niet, dat allerlei soorten rapporten zijn door de rechter vernietigd. Vrijwel alle vernietigde rapporten gingen uit van:

- Grondquote 20-25%
- Depreciatie 40% → leidend tot een netto-grondquote van 12-15%

De nieuwere CHET-rapporten (na 2011), die gedeeltelijk residueel zijn gebaseerd, zijn niet vernietigd. Dus juist de categorie rapporten waarvan SEBA vindt, dat de Overstap erop moet worden gebaseerd, is door de rechter vernietigd!

Het klopt niet dat de gemeente *"Desondanks heeft de gemeente tienduizenden erfpachters, onwetende hiervan, gehouden aan de uitkomsten van dergelijke rapporten"*. Zodra de NLVE-uitspraak onherroepelijk was, heeft de gemeente met de taxatiecommissie van de MVA overlegd over de door de rechter gestelde taxatie-eisen. Dus zodra de gemeente wist dat die 20-25%-rapporten ondeugdelijk waren verklaard, heeft zij stappen ondernomen om te voorkómen dat deze soort rapporten nog verder zou worden opgesteld.
In het belang van de betrokken erfpachters heeft de gemeente besloten, om erfpachters, bij wie vóór het NLVE-vonnis het taxatierapport reeds was vastgesteld, niet in rechte te betrekken ter vernietiging van het ondeugdelijke rapport, omdat een dergelijke procesgang en hertaxatie voor de betreffende erfpachters tot kosten en tot onzekerheid zou leiden.

> *1.23-1.24. De leden van de MVA kunnen dus niet aan de ene kant, bij het optreden als deskundige bij canonherziening, het uitgangspunt aanvaarden en hanteren dat de gestegen grondwaarde de gemeente toekomt, terwijl zij aan de andere kant kopers en verkopers informeren dat er slechts een klein verschil is tussen de waarde van erfpacht en die van volle eigendom. Dat zou immers meebrengen dat de makelaars de kopers en verkopers van erfpachtrechten foutief informeren (hetgeen verwijtbaar is en aansprakelijkheid meebrengt).*

De gemeente beschouwt deze alinea niet als een inspraak op de VES.

> *1.25. 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.*

Allereerst is de Overstap geen CHET, waarbij deskundigen zouden kunnen worden ingeschakeld. De gemeente is bij de Overstap dan ook niet gehouden aan door taxateurs gehanteerde gebruiken bij de CHET.
De gemeente heeft bij de VES impliciet wel rekening gehouden met het NLVE-vonnis, inzake de vernietigde rapporten:

- De standaard 20-25% grondquote, die toen is vernietigd, is NIET gehanteerd in de VES
- De VES gaat eveneens uit van de residuele methode, waar de meeste CHET-taxatierapporten sinds het NLVE-vonnis ook van uitgaan

Naar aanleiding van het NLVE-vonnis heeft de gemeente haar eigen depreciatiefactor (t/m 2010 eveneens 40%) kritisch geëvalueerd en gepoogd van een onderbouwing te voorzien. De gemeente kwam toen niet tot een goede onderbouwing van 40% en heeft haar depreciatiefactor toen onderbouwd vastgesteld op 25%.
De gemeente heeft de korting van 10% in de Overstap mede onderbouwd o.b.v. de onderbouwing van de depreciatie die zij n.a.v. het NLVE-vonnis heeft gedaan.
in het Rebel rapport is trouwens wel rekening gehouden met de deskundigen-taxaties, door een afslag van 13,6% te nemen op de CHET-aanbiedingen.

*<u>Wat behoort toe aan wie? (blz. 9-11)</u>*

*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.*

Zie het GWC-rapport, waarom de GWC de residuele methode wel aanbeveelt, ook voor bestaande erfpacht.

*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. Dit uitgangspunt heeft de volgende onontkoombare implicaties:*

- *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;*

In theorie klopt dit. Een erfpachter koopt de stenen, en pacht de grond van de gemeente.

De gemeente brengt wel een stukje progressie aan in de herbouwkosten ("mandje") waardoor een deel van de woningwaarde wel aan "de stenen" wordt toegerekend.

- *De markt waardeert erfpacht verkeerd door de waarde van erfpachtrechten te schatten op gemiddeld 90% van de volle eigendomswaarde;*

Zolang "de markt" dat maar niet "gemiddeld" doet voor niet-gemiddelde woningen…

In de bovenstaande paragraaf heeft SEBA trouwens ook al beweerd dat de MVA-makelaars niet correct zouden waarderen…

- *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;*

Als SEBA vindt dat die het fout hebben gedaan , staat het SEBA vrij, hen erop aan te spreken.

- *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;*

De gemeente heeft altijd aangegeven, dat het erfpachtstelsel mede bedoeld is om (een deel van) de grondwaardestijging aan de gemeenschap te doen toekomen. De legitimiteit van dit democratisch genomen standpunt, is ook in de diverse rechtszaken (NLVE, SEBA) door de rechter bevestigd.

- *Erfpachters worden (indien de markt erfpacht wel juist zou waarderen) in relatieve zin steeds armer. Als zij hun erfpachtrecht verkopen, dan kunnen zij van de opbrengst daarvan, naarmate de tijd vordert, slechts een steeds minder waardevol huis op eigen grond kopen.*
- *De woonlast van een woning op erfpacht stijgt sneller dan de geldontwaarding en sneller dan de huizenmarkt.*
- *Het is onmogelijk om onder deze woonlast uit te komen, afgezien van verkoop van het huis.*
- *Het is onmogelijk om vermogen te creëren door aflossing van de woningschuld.*

Erfpachters worden helemaal niet armer; zij hebben nooit de grond hoeven kopen, maar slechts jaarlijks een vergoeding betaald voor het gebruik van de grond. Er is dus geen sprake van een vermogensverlies. Er is wel sprake van een lagere aanvangs-financieringslast door de erfpachter, doordat hij niet de hele woning, maar slechts de opstalwaarde hypothecair hoeft te financieren. Wie die (lagere) hypotheek aflost, heeft wel degelijk vermogen opgebouwd.

Hiertegenover staat dat, in tijden van waardedaling (zoals 2008-2013) erfpachters relatiever rijker worden: residueel gezien gaat het grootste deel van de waardedaling ten laste van de grond. Zij liepen dus beduidend minder risico tijdens de crisis, dan eigengrondbezitters.

*1.30. 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.*

*1.31. 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.*

**PM**

*Juiste waardering erfpacht en bloot eigendom (blz. 11-13)*

*1.32. De simpele regel bij erfpacht is dat de waarde van de volle vrij eigendom gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht opgesteld 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).*

Die 17x is alleen gebruikelijk voor de berekening van de overdrachtsbelasting door de fiscus. Voor ander gebruik is 17x geenszins gebruikelijk in de markt.

Wanneer SEBA vindt dat die 17x ook voor de VES zou moeten gelden, hadden ze in 2016 moeten inspreken op de AB2016, om het canonpercentage (= verhouding canon/eeuwigdurende afkoopsom) te zetten op 5,88% (= 1/17$^{e}$), in plaats van 2,39%.

De gemeente maakt voor aankoop bloot-eigendom geen gebruik van die 17x. 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. Dat beleid vergelijken met de Overstap is dus – alleen al vanwege het tijdsverschil – appels met peren vergelijken.

*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.*

Het lijkt er zelfs op, dat SEBA niet begrijpt, dat een afkoopsom van 17x alleen kloppend gemaakt kan worden bij een canonpercentage van 5,88%.

De MWC had trouwens voorgesteld, om de eeuwigdurende afkoopsom te baseren op 17x de huidige canon, ongeacht looptijd, tijdvak en canonsoort. De gemeente heeft deze methode wel geanalyseerd, en kwam tot de constatering dat deze methode ertoe zou leiden dat:

- erfpachters die pas in de CHET zijn geweest, een veel hogere afkoopsom zouden moeten betalen dan erfpachters van vergelijkbare woningen die nog juist vóór de CHET zitten

- afkoopsommen in goedkope buurten (Noord, Zuidoost) veelal hoger zouden uitkomen dan in dure buurten (Zuid, Oud-West)

Ook zou de totale eeuwigdurende afkoopsom aanzienlijk lager uitkomen, dan de gemeentelijke erfpachtschuld (canoninkomsten € 100 mln x 17x = € 1,7 mrd, terwijl de gemeentelijke erfpachtschuld ruim € 2,4 mrd bedraagt. De gemeenschap zou dus met een restschuld van € 700 mln blijven zitten.

Daarnaast zouden erfpachters die de afgelopen jaren nieuw hebben uitgegeven gekregen onder AB2000 (tegen een canonpercentage van gemiddeld 2,50%) eeuwigdurend hebben kunnen afkopen tegen slechts 42% van de afkoopsom, die hun buurman, die bij de uitgifte wel meteen had afgekocht, heeft betaald. Hierdoor zouden erfpachters, die direct bij de uitgifte hadden afgekocht, zich zeer onredelijk benadeeld voelen.

Omdat de gemeente al deze effecten onaanvaardbaar vond, heeft zij ervan afgezien om deze methode nader uit te werken.

*1.35. SEBA wijst er op dat, indien de overdacht aan de (middels zijn erfpachtrecht gebonden) erfpachter zelf plaatsvindt (zoals bij de verkoop van percelen op de wadden eilanden door Staatsbosbeheer of de Staat, of in buurgemeente Zaandam), deze in de vrije markt gebruikelijke regeling wordt losgelaten om plaats te maken voor het in rekening brengen van de gehele vrije grondwaarde. Van een gebonden erfpachter, die een speelbal is van de overheid/grondeigenaar waar het de hoogte van de canonverplichting betreft, worden prijzen gevraagd die niets met de vrije markt van bloot eigendom te maken hebben. Zij krijgen daadwerkelijk het vel over de oren getrokken. De gemeente schaart zich met het door haar gehanteerde uitgangspunt van de residuele grondwaarde netjes in dat rijtje. Waar zij zelf bereid is maximaal 18 tot 22 keer de canon te betalen voor bloot eigendom, vraagt zij de erfpachter een veelvoud daarvan.*
*1.36. In dit licht wijst SEBA er ook nog op dat in Nederland de overheid een aanzienlijke erfpachtportefeuille heeft. De overheid heeft de macht en de invloed om haar grondpositie zelfs met (semi) wetenschappelijke rapporten te versterken. Zij doet dat ook (zij het veelvuldig met een beperkt aantal deskundigen waarvan zij weet dat die haar uitgangspunten onderschrijven). Zij creëert daarmee ook de basis voor een erfpachtsysteem dat voor andere*

*grondeigenaren aantrekkelijk is, aangezien de opbrengsten uit die gronden middels een op die wijze ingevuld erfpachtsysteem, in verhouding tot hetgeen bij andere wijze van beleggen kan worden verwacht, extreem gunstig zijn. Vandaar het huidige probleem van de stedelijke particuliere erfpacht. De huisjesmelkers volgen het overheidssucces met het afromen van de grondwaarde op de voet en kopiëren dat eenvoudigweg.*

**PM**

*1.37. Daar staat dan een land als Noorwegen tegenover, in sociale politiek vaak een voorbeeld voor Nederland. In Noorwegen is veel grond in handen van particuliere groot grondbezitters. Die grootgrondbezitters deden precies hetzelfde als wat de overheid als grondbezitter in Nederland doet. Dat, in de ogen van de Noorse bevolking onacceptabele, gedrag heeft bij de Noorse regering tot scherp ingrijpen aangezet. Wettelijk is vastgelegd dat erfpachtrechten voortdurend dienen te zijn en dat de canon slechts aan de geldontwaarding kan worden aangepast.*

In Nederland is niet de Noorse wetgeving van toepassing.

*1.38. De overheid komt de vrijheid toe om in het algemeen belang, in het bijzonder met het oog op sociale en economische doelstellingen, bepaald beleid te voeren waarbij inmenging plaats kan vinden in eigendomsrechten. Hierbij valt onder meer te denken aan maatregelen op het gebied van de controle van de woningmarkt, belastingheffing, ruimtelijke ordening en grondpolitiek.*

*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.*

De gemeente pleegt geen inmenging op het eigendom van de erfpachter, maar maakt beleid t.a.v. haar eigen bezit (de bloot-eigendom van Amsterdamse erfpachtrechten).
De SEBA poogt hier inmenging te plegen op het eigendomsrecht van de gemeente?

*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 o.b.v. de WOZ-waarde en de herbouwkosten. De WOZ-waarde is een wettelijk vastgelegde waarde. Bovendien hanteert de gemeente voor iedere straat dezelfde methode 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 / beladtingbetalers 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 (blz. 13-14)*

*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.*

Dit klopt niet. 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. Punt 1.42 van de SEBA lijkt wel "liegen alsof het gedrukt staat"!

*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.*

Iedereen weet dat je als (erf)pachter niet de eigenaar van de grond wordt, dus niemand had redelijkerwijs kunnen rekenen dat-ie wel (grotendeels) de waarde-ontwikkeling zou krijgen. Ook had iedereen kunnen weten dat je voor grondgebruik moet betalen, omdat grondgebruik nou eenmaal niet gratis is.
Een huurder hoeft toch immers ook niet te worden gewaarschuwd met: let op, van huren wordt u armer, of: let op, met huren bouwt u geen vermogen op.
De notaris heeft (als het goed is) bij iedere overdracht expliciet gemeld dat:

- Het erfpacht is (en dus geen vol eigendom)
- De huidige canonverplichting slechts tot de CHET-datum geldt en dat daarna een nieuwe canon wordt vastgesteld

Bovendien heeft iedere Amsterdammer de afgelopen 20 jaar in de lokale media kunnen vernemen dat bij CHET de canon flink kan stijgen.
Daarbij komt nog het volgende: in de economische wetenschap zijn er vanouds drie basis-kostenposten voor huishoudens onderscheiden: voeding, kleding en wonen. Nooit is, in de serieuze economie, één van deze drie basis-kostenposten, als een verdienmodel, of als een vermogensopbouw beschouwd. SEBA doet in dit punt echter voorkomen, alsof je een huis niet hebt als woning, maar als belegging. Wonen kost nou eenmaal geld, of je nu huurt, koopt of pacht. De door SEBA voorgestelde situatie, alsof je aan wonen zou kunnen verdienen, is een absurde, omgekeerde, denkbeeldige fictie. Wonen is, economisch gezien, consumptie van het schaarse goed "ruimte" en kost daarmee geld. En in gebieden waar die ruimte schaars danwel graag gewild is, is de prijs voor deze consumptie nou eenmaal hoger.

*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.*

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.).

Leuk dat SEBA hier vraagt om een interessant onderzoeksvraagstuk. Vanwege het belang voor erfpachters, dat zij vóór het einde van deze Collegeperiode kunnen overstappen, wil de gemeente de

invoering van de Overstap echter niet vertragen totdat dit soort wetenswaardigheden zijn uitgezocht.

> *1.45. In de open brief van* (10)(2e) *en* (10)(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 waardebeïnvloedend aspect waaraan de gemeente op geen enkele wijze heeft bijgedragen.*

**PM**

De gemeente Amsterdam heeft in zekere zin wel bijgedragen aan de lage hypotheekrente: banken rekenen alleen een lage rente, wanneer zij de risico's relatief beperkt achten. Een aardige indicatie, dat de banken het Amsterdamse erfpachtstelsel niet als riskant beschouwen ☺.

> *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.*

Dat veel erfpachters blijkbaar de "grondwaarde" hebben betaald aan derden die helemaal geen eigenaar ervan waren, ontslaat de gemeente, als wettige bloot-eigenaar, niet van zijn eigendomsrecht inzake de bloot-eigendom.

> *1.47. Het voorgaande brengt mee dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid op een onjuist, niet evenredig en oneerlijk uitgangspunt is gebaseerd. Als gevolg hiervan zijn beide regelingen voor een erfpachter niet Nuttig.*

Dit is een mening van de SEBA, op grond van een laakbare redenering. Een andere redenering zou gezorgd hebben voor een andere conclusie…

**2. Tegenstrijdige en onjuiste uitwerking van gekozen methode**

<u>*WOZ-waarde*</u>

> *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.*

**PM**

Algemeen: het GPB maakt geen onderdeel uit van deze inspraak.

*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.*

**PM**

*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.*

**PM**

*<u>De BSQ zou niet transparant zijn</u>*

*2.10-2.11. De BSQ's zijn volstrek niet inzichtelijk en, gezien hetgeen gebruikelijk is, onjuist. 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.

**PM**

*2.12. Ook uit het door RIGO Research ten behoeven 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.*

**PM**

*<u>Herbouwkosten te laag?</u>*

*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* (10)(2e) *kan ook niet worden vastgesteld op de kosten van het reproduceren daarvan.* (10)(2e) (10)(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.*
*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.*

De gemeente heeft hierin de onafhankelijke GWC gevolgd.

**PM**

*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.*

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.

*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.*

**PM**

*Depreciatiefactor / korting*

*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.*

**PM**

*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.*
*2.24. Het hanteren van een depreciatie van 10% bij herziening van de canon bij voortdurende erfpacht voor een periorde 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.*

**PM**

De niet-nader-onderbouwde depreciatiefactor van 40%, zoals die vóór 2010 gebruikelijk was, is door de rechter in het NLVE-vonnis als onvoldoende onderbouwd beoordeeld. De gemeente kan het dan ook niet maken, om desondanks toch die depreciatiefactor van 40%, die door de rechter als onvoldoende onderbouwd is afgekeurd, te handhaven.

*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.*

**PM** (let op: samenloop argumenten SEBA-procedure)

*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.*

**PM**

*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.*

**PM** (dit was toch geen jurisprudentie, maar slechts een tussenvonnis?)

*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 inflatieverachting. 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 K.M. de Lange, "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.*

Over het canonpercentage van de AB2016 heeft de Gemeente reeds op 22 juni 2016 besloten.
Het canonpercentage wordt gebruikt voor zowel:

- Berekening canon als gebruiksvergoeding voor de grond
- Berekening afkoopsom vanuit de canonreeks

Een te laag canonpercentage leidt ertoe dat:

- De gebruiksvergoeding voor het grondgebruik te laag is (waardoor bij nieuwe gronduitgifte forse speculatiewinsten bij projectontwikkelaars ontstaan)
- Afkoopsommen onevenredig hoog uitvallen t.o.v. de canonreeks
- De gemeente bij gronduitgifte aan bedrijven mogelijk ongeoorloofde staatssteun verleent

Omdat het eeuwigdurende canonpercentage zowel bij gronduitgifte als bij afkoop een rol speelt, kun je het vergelijken met bijv.:

- Langlopende hypotheekrente (momenteel tussen de 3% en 4%)
- BAR woninghuur (momenteel ca. 4%)
- Bar bedrijfshuur (momenteel 6% à 7%)

Dan is 2,39% voor een eeuwigdurende canon zeker niet te hoog, t.o.v. andere marktreferenties. Temeer omdat de AB2016 een ***eeuwigdurende canon*** heeft. Het renterisico ligt volledig bij de gemeente. De kans dat op middellange termijn de marktrente fors stijgt t.o.v. nu is vrijwel 100%. De kans dat de marktrente op de middellange termijn stijgt tot boven de 2,39% is ook zeer aanzienlijk. Dat de 10-jrs rente momenteel negatief is, betekent nog niet dat de canon (de vergoeding voor het grondgebruik) negatief zou moeten zijn. In de door SEBA et.all. voorgestelde rekenwijze voor het canonpercentage (waarbij een eeuwigdurende canon gebaseerd zou moeten worden op een negatieve korte-termijn-staatsrente) zou de canon negatief uit kunnen komen. Alleen dat al bewijst hoe absurd de SEBA-redenering is!

Het AB2016 canonpercentage is, omdat het een *eeuwigdurende* canon betreft, gebaseerd op de reële rente voor de *zeer lange termijn*. Omdat er geen marktgegevens zijn voor Nederlandse leningen met een oneindig lange looptijd, moet de gemeente uit de 10-jaars marktrente de korte-termijn effecten filteren. Dit doet de gemeente via zowel een minimum, alsook een maximum voor de reële rentevoet. Het AB2016 canonpercentage is daarmee evenwichtig en toekomstbestendig.

Ook de markt houdt rekening met een forse rentestijging. Vergelijk bijv. de hypotheekrente (10 jaar vast momenteel rond de 2,0%; 20 jaar vast rond de 2,75%; 30 jaar vast rond de 4,0%). Alleen al hieruit volgt, dat een eeuwigdurende rentevoet aanzienlijk hoger moet liggen dan een 10-jaars rentevoet.

De klantvriendelijkheid van het AB2016 canonpercentage blijkt bijvoorbeeld ook uit de keuzes van zelfbouwers die onder de AB2016 krijgen uitgegeven. ***@Hans → klopt dit?@*** Uit het gegeven dat zij massaal voor canonbetaling kiezen (i.p.v. eeuwigdurende afkoop), blijkt al wel dat het canonpercentage van 2,39% geenszins te hoog is.

> *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* (10)(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.*

**PM**

> *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.*

Het belangrijkste risico is, dat de marktrente de komende jaren / decennia aanzienlijk gaat stijgen, is zeer groot. Dat rechtvaardigt een substantiële risico-opslag.
*Daarnaast worden de beheerkosten/risico's voor een erfpachtstelsel hoger, naarmate "belangenverenigingen" meer rechtszaken aanspannen (ook dat risico lijkt momenteel substantieel te worden)* ☺.

> *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.*

Nee, SEBA loopt hier vast in z'n eigen cirkelredenering. Het gaat niet om het "risico" op toekomstige waardestijging. Het gaat de gemeente om het risico dat de marktrente de komende jaren substantieel stijgt.

**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.*

Gedoeld wordt blijkbaar op het intrekken van de regeling "vervroegde wijziging". De gemeente trekt deze regeling in vanwege:

- Parallelliteit met de Overstap → regeling was bedoeld om beperkte groep erfpachter 50 jaar canonzekerheid te geven → is niet meer nodig, nu er een Overstapregeling komt, die veel meer erfpachters, oneindig lange zekerheid biedt
- Vanwege transparantie erfpachtstelsel wil gemeente zo min mogelijk parallelle erfpachtregelingen naast elkaar laten bestaan.

*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.*

Dat is al zo, en is ook in de communicatie rond de Overstapregeling aangegeven.

*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.*

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.
Overigens zal de gemeente, indien hypotheekbanken Amsterdamse erfpachtvoorwaarden niet zouden accepteren, in de praktijk proberen om die bank(en) alsnog op andere gedachten te brengen.

> *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.*

Hier wordt de gemeente verweten, te hebben gelogen omtrent de 3,00%-drempel. De aanleiding voor die drempel was de (in 2000 onvoorziene) aanhoudende daling van de staatsrente, zelfs tot niveaus onder de 1%.
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.
N.a.v. het GWC-advies heeft de gemeente geconstateerd dat haar grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht op een aantal punten aan actualisering toe was. De gemeente zal deze actualisering niet terugdraaien.

*<u>Overstap te alle tijden mogelijk voor woningbezitters</u>*

> *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.*

Op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft ieder gemeentebestuur de bevoegdheid om regelingen in te trekken of aan te passen. De door SEBA gevraagde toezegging zou een ondermijning betekenen van de democratische bevoegdheden van opvolgende gemeentebesturen. De gemeente kan hierin dan ook niet meegaan.
Terzijde: het bevreemdt de gemeente in hoge mate, dat de SEBA een regeling, die zij zo bekritiseerd, blijkbaar toch zo aantrekkelijk vindt, dat die tot in lengte van dagen zou moeten openstaan voor haar achterban ☺.

*<u>Individueel overtap van appartementsgerechtigden</u>*

> *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 doorbereken 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.*

**PM**

*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.*

**PM**

**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.*

Onjuist, zie hierboven onder “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.

**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.*

(10)(2e) (10)(2e) ☺