Canonverlaging

Toelichting:
De erfpachter heeft conform de overeenkomst van vestiging, het recht van gebruik en genot van de grond en wordt daarvoor jaarlijks een vergoeding in rekening gebracht. Voor het brengen van wijzingen in de erfpacht zoals (volume uitbreiding van de opstal)en wijziging van de bestemming heeft de erfpachter toestemming nodig van de eigenaar van de grond. Aan de toestemming tot het wijzigen van de erfpacht kan de eigenaar van de grond ingevolge de algemene bepalingen, indien er sprake is van een economische meerwaarde een vergoeding bedingen. Deze economische meerwaarde zal de erfpachter bij overdracht van de erfpacht geheel ten goede komen.
Bij bestemmingswijziging c.q. bebouwingswijziging van een hoogwaardige bestemming naar een laagwaardigere wordt tot nu toe op basis van de algemene bepalingen, voor zover de grondwaarde lager uitvalt en de jaarlijkse canon minder wordt, de canon niet gewijzigd.

Voor het niet toekennen van een canonverlaging wordt een pararell getrokken met de eigenaar van een onroerend goed die de volledige eigendom bezit.
Enerzijds is de redenering dat de eigenaar die het volledige eigendomsrecht van een onroerend goed bezit, bij een stijging van de economische meerwaarde van zijn perceel daarvan profiteert. Anderzijds is het dan begrijpelijk dat als de waarde van het onroerend goed door welke reden dan ook zou afnemen, de eigenaar er ook alleen opdraait voor de vermogensderving.

In het kader van de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel werd in het kader van de nota Grootonderhoud, de wenselijkheid geopperd om binnen ruimte die de algemene bepalingen bieden na te gaan of het wenselijk en mogelijk is om een canonverlaging onder restricties toe te staan. In de algemene bepalingen 2000 is aangegeven dat canonverlaging niet mogelijk, is tenzij het gemeentebelang dat wenselijk acht.

Het gemeentebelang kan betrekking hebben op de wens van het bestuur om te komen tot de her- ontwikkeling van gebieden, en/of gewenste sociaal maatschappelijke omstandigheden binnen bestaande gebieden en/of een nieuwe ontwikkelingsvisie van een gebied.

Met de introducéring van de canonverlaging binnen het erfpachtstelsel wordt een mechanisme geschapen, die regulerend kan werken. Bij afwijkend gebruik van de bestemming, voor een laagwaardige economische activiteit, kan de erfpachter (indien het maatschappelijk belang en het gemeente belang daaraan ten grondslag liggen), in aanmerking komen voor een verlaging van de canon.

Dit besluit valt misschien te rechtvaardigen wanneer de canonverlaging wordt bezien tegen de achtergrond van de mogelijkheden die het publiekrecht de burgers biedt om bij de overheid aan te kloppen in geval van planschade. Dit is het geval wanneer door het handelen van de overheid uit hoofde van het algemeen belang de burger schade wordt berokkend. De Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de overheid in staat de burger compensatie en/of schadevergoeding te bieden.

In het geval van het erfpachtstelsel is het de erfpachter die bij de grondeigenaar aanklopt om op basis van ontwikkelingen die maatschappelijk gewenst zijn en onder het gemeentebelang te rangschikken zijn, vraagt om canonverlaging toe te staan.

De canonverlaging is ook een manier om ook de door de overheid gewenste ontwikkeling te stimuleren.

In een breder scala moet ook worden gekeken, naar andere mechanismen die mogelijkerwijs in een wisselwerking kunnen worden betrokken voor het bereiken van hetzelfde effect.

De eerste mogelijkheid om in het stramien van de erfpachtstelsel de canonverlaging mogelijk te maken, is om de werkingssfeer van de tijdelijke toestemming voor bestemmingswijziging te verruimen. Uitgangspunt is dat de canonverlaging in principe voor een periode binnen het tijdvak moet worden toegestaan. Indien blijkt dat na verloop van de periode waarvoor deze tijdelijke toestemming geldt, de laagwaardigere bestemming gehandhaafd blijft, dan moet worden overgegaan tot het permanent vastleggen van de canon verlaging op grond van het gebruik en de bestemming.

De tweede mogelijkheid is die van de vervroegde canonherziening einde tijdvak. In deze periode geniet de taxatie van deskundigen op basis van het gebruik en de laagwaardige bestemming de voorkeur, boven een tijdelijke canonverlaging.

Bij de derde mogelijkheid wordt ervan uitgegaan dat het planologisch kader in het Ruimtelijk Bestuursrecht kan worden meegewogen bij de wenselijkheid tot canonverlaging.

Zowel in het publiek- als in het privaatrecht heeft de burger de mogelijkheid om op grond van het handelen van de overheid, waarbij er sprake is van optredende schade, dan wel geleden schade, de overheid aan te spreken ter vergoeding dan wel compensatie van deze schade.

In enkele wetten is een dergelijke vorm van nadeelcompensatie opgenomen.

<u>De Wet op de Ruimtelijke Ordening:</u>
Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wetgever heeft met dit artikel een voorziening getroffen voor de vergoeding van schade die sommige belanghebbenden lijden als gevolg van de tenuitvoerlegging van (nog niet) volgens het bestemmingsplan bestaande gewenste planologische maatregelen.

<u>De Onteigeningswet:</u>
De ten uitvoerlegging van de onteigeningswet is een rechtmatige overheidsdaad die schade oplevert voor de burger. (Onteigening vindt plaats wanneer de grond niet door minnelijke overeenkomst te verkrijgen is, terwijl zonder verwerving niet zeker is dat het bestemmingsplan in de door de gemeente toegestane vorm wordt gerealiseerd.)

Verder bestaat er voor de burger nog de mogelijkheid om de Overheid wegens handelingen die te kenmerken zijn als een onrechtmatige overheidsdaad aan te spreken ter zake van de door belanghebbende geleden schade.

Bij de beoordeling van een verzoek om verlaging van de canon dient te worden nagegaan:
a. of het verzoek slechts te maken heeft met een wijziging van de bestemming naar een laagwaardigere op basis van een volgens het bestemmingsplan mogelijke en gewenste maatschappelijke functie;
b. of het verzoek te maken heeft met planologische wijzingen in het bestemmingsplan waardoor op grond van deze wijziging er voor de erfpachter(s) een economische derving van inkomsten plaatsvindt op grond van de huidige bestemming.

Bij de beoordeling van het verzoek onder b. zal in ieder geval moeten worden nagegaan of de gestelde schade reeds anderszins in het kader van de publiekrechtelijke instrumenten voldoende of reeds in enigerlei mate is gecompenseerd.

Gemeentelijke Ombudsman Amsterdam
T.a.v. Mw. N. Salomons
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Onderwerp	: [redacted]
kenmerk	: 2001014969
Datum	: 13 december 2001
Contactpersoon	: [redacted]
Telefoonnummer	: [redacted] 5.1.2e
Faxnummer	: [redacted] 5.1.2e
E-Mail	: [redacted]s@grb.amsterdam.nl.

Geachte mevrouw Salomons,

Naar aanleiding van uw verzoek nader geïnformeerd te worden over de visie van de Gemeente inzake de grief van erfpachter [redacted], ontvangen 16 november jongstleden, bericht ik u het volgende.
De rechtsvraag waar het in deze zaak om gaat betreft de vraag of de gemeente al dat niet in haar recht staat *geen* terugwerkende kracht te verlenen aan haar besluit (in heroverweging) van 26 januari 2001voor zover het de casus 'Groenhoven [redacted]' betreft. De gemeente Amsterdam is van mening dat zij geen terugwerkende kracht aan haar besluit (in heroverweging) behoeft te geven nu er geen sprake is van een vergissing van het gemeente bestuur destijds maar van een minder stringent het beleid waartoe besloten werd op 26 januari 2001. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van deze visie.

Bij het besluit van 9 januari 1991 nr. 943 besloot de Gemeenteraad van Amsterdam de erfpachters in de zogenaamde G -en H-zone in Amsterdam-Zuidoost financieel tegemoet te komen. Het ging hier om de complexen Geerdinkhof, Huntum, Groenhoven en Gouden Leeuw. De redenen achter deze tegemoetkoming waren onder meer de waardedaling in de buurt, hogere servicekosten en het problematische leefklimaat.
In punt III van bovengenoemd besluit werd aangegeven dat voor erfpachters die langer dan vijf jaar in het bewuste gebied woonden, met als peildatum 19 december 1990, de leden 11 tot en met 14 van artikel 3 Algemene bepalingen 1966 buiten werking werden gesteld voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het lopende erfpachttijdvak. Dit kwam er op neer dat de canon, gedurende het lopende tijdvak, niet meer aan de geldontwaarding zou worden aangepast. De canon zou tevens met ingang van de eerst komende canonvervaldag worden bepaald op de aanvangscanon van het lopende tijdvak. Dit hield een verlaging van de canon in.

Deze regeling gold uitsluitend, zoals uitdrukkelijk in artikel III was bepaald, voor erfpachters die er zelf woonden op 19 december 1990.

[redacted] heeft hierop een aanvraag ingediend, om in aanmerking te komen voor bovengenoemde uitsluiting van canonindexering en verlaging van de canon.
Deze aanvraag is door de gemeente Amsterdam afgewezen afgewezen omdat [redacted] niet aan de voorwaarden voldeed. Zij was op de pijldatum van 19 december 1990 al enkele maanden ingeschreven in de gemeente Berkhout, waar zij ook vijf dagen per week aanwezig was. Zij woonde, zoals ook door haar dochter is aangegeven in de aan u gerichte brief van 22 oktober 2001, op 19 december 1990 ook feitelijk niet meer in Groenhoven [redacted] De afwijzing van de aanvraag is derhalve terecht geweest

De Gemeenteraad van Amsterdam nam op 26 januari 2000, nr. 19 onder punt XI het besluit tot heroverweging van het raadsbesluit van 9 januari 1991, nr. 943. In een brief van 23 januari 2001 licht wethouder Stadig deze heroverweging aan het College van Burgemeester en Wethouders toe. Hierbij wordt uitdrukkelijk de maatstaf voor eventuele terugwerkende kracht geformuleerd. Deze luidt dat er van terugwerkende kracht slechts sprake is als de gemeente een vergissing heeft gemaakt bij de aanvankelijke beoordeling van het verzoek. Indien daarentegen in tweede instantie de aanvraag wordt ingewilligd als gevolg van het minder stringente beleid dan is er geen plaats voor terugwerkende kracht.
In bovengenoemde brief overwoog wethouder Stadig dat met het oog op de relatief korte termijn van 4 maanden, feitelijke woonachtigheid op het perceel gedurende het weekend en het gedwongen karakter van de inschrijving in de gemeente Berkhout (vereist voor bewoning in een tehuis in Berkhout) het redelijk en billijk te vinden om het verzoek van [redacted] alsnog in te willigen. Met de genoemde termijn van 4 maanden doelde wethouder Stadig op de verstreken tijdsduur tussen de verhuizing van [redacted] naar de gemeente Berkhout, op 15 augustus 1990, en de peildatum van 19 december 1990.

Hiermee voldeed zij niet alsnog aan de voorwaarden die in het besluit van 9 januari 1991 nr. 943 werden gesteld. De besluitvorming destijds was helder, mevrouw Er was geen sprake van feitelijke bewoning door de erfpachter zelf op 19 december 1990. Zij woonde immers het grootste deel van de week in de gemeente Berkhout. Deze Gemeente was op de peildatum zowel haar formele als feitelijke hoofdverblijfplaats. De aanvankelijke beslissing om de aanvraag van [redacted] af te wijzen was correct.

Er is derhalve niet besloten het verzoek van [redacted] *alsnog in te willigen op grond van een door de Gemeente gemaakte vergissing, maar op grond van het feit dat het beleid is bijgesteld; het is minder stringent geworden. Er kan dus geen plaats zijn voor terugwerkende kracht.* Op grond van het bovenstaande meen ik dat de Gemeente juist heeft gehandeld. Ik hoop hiermee u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

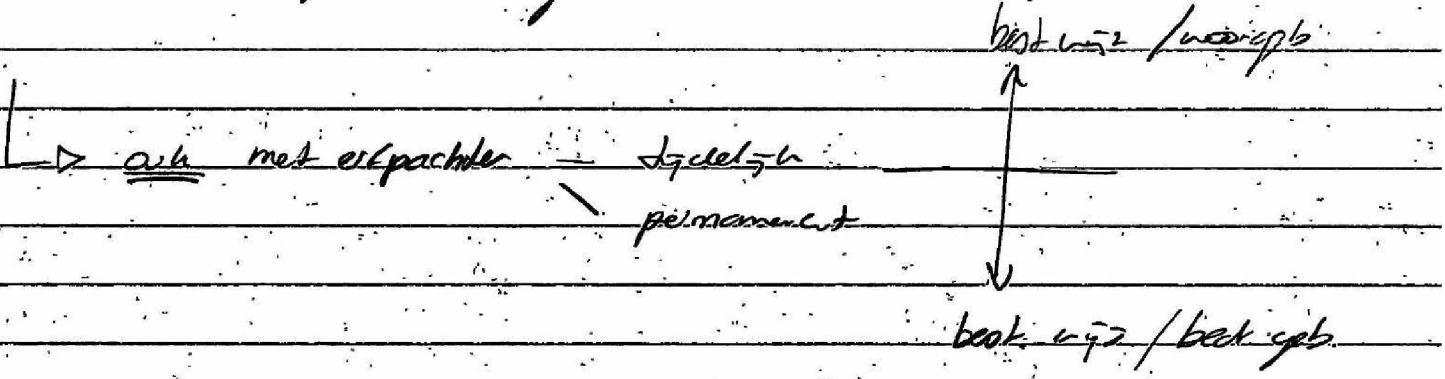
[redacted]
Hoofd Bureau Erfpacht

Bijlagen;
-Toelichting D.B. Stadig op de heroverweging van het raadsbesluit 943 d.d. 23 januari 2001.

0063

Bespreking camouflage; (7 aug 00)

- camouflage (structureel), kwalitatief langlopende overeenkomst (t.o.v. verkoop parcel).
- restrictieve inlegpotentie
- tijdelijke bestemming.
- notitie elfgedicht en eigenbelang.



- relatie met flexbestemming (rol ontwikkelaar)
- bestuurlijke visie eventueel verdacht rond publiekrecht.
- planschade.
- één besluit ; → criterium is van belang tussen tijdelijk en permanent.

2 weken 1e concept /overleg met klant.

ma 21/8 /11.00 uur - 12.00 uur.

Stappen:

1) tijdelijke bestemming verwijderen.
2) aanwijzing nieuwe omgevingsplan (beleid)
3) resultaten van aanwijzing beoordelen.

Toelichting bij de aanwijzing inzake omgevingsplan.

Flow 1 → wijziging tijdelijke bestemming passage uitwerken (ook met Kevin).

→ toelichting nieuw bij besluit.; besluit even instuiten lopen.

Flow 2 – onderscheid erfrecht/eigendom in relatie tot omgevingsplan
Reyi – andere normen van schadeloosstelling inventariseren
* planschade
* rechtmatige overh. daad
* onrechtm. overh. daad.
* onteigening.
* verbreedscirculatieplannen

Flow 2 – wettelijke kader (aanbevelen bij groot onderhoud) moeten aangeven dat restrictieve uitleg gewenst is. Bedenken.
* nieuwbrisico niet van toepassing gemeente.
* periode waarin het mogelijk is. (eerste jaar niet, vanw. herziening.
* fiscaliteit.

– voor besluit Reyi.

0063

licht gecorrigeerde versie van Ton. en Kam.

beleidsregels inzake canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 2000

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken, neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam:

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000, **nr. 19,** de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- **tegelijkertijd ermee heeft ingestemd, dat in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing de canon wordt verlaagd indien er sprake is van een gemeentelijk belang;**
- **in artikel 12, lid 3, van de in voorbereiding zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, aan hun college is opgedragen te bepalen in welke gevallen het gemeentelijk belang de verlaging van de canon vordert,**

- de eindrapportage onder meer tot gevolg heeft dat er nieuwe erfpachtbepalingen worden vastgesteld;
- het wenselijk is om beleidregels inzake canonverlaging vast te stellen, zoals genoemd in de eindrapportage.

dat het gewenst is de mogelijkheid te creëren om bij de wijziging van de erfpachtbestemming naar een laagwaardige, de canon tijdelijk dan wel permanent te verlagen;

dat deze werkwijze volgens het instrument van beleidsregels de meest geschikte manier is om dit vast te leggen;

dat verlaging van de canon slechts kan plaatsvinden;

a. indien met toestemming van Burgemeester en Wethouders een veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermindering van het perceel, in het gemeentebelang redelijkerwijs daartoe aanleiding geeft;
b. indien door wijziging (en) in het bestemmingsplan de erfpacht een aanzienlijke waardevermindering ondergaat;

dat het gewijzigd gebruik en de daaraan verbonden canonverlaging in beginsel slechts wordt toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaren;

dat na het verloop van deze periode, door het Gemeentelijk Grondbedrijf/ dan wel het stadsdeel de mogelijkheid moet worden bekeken of de bestemming op basis van het gewijzigd gebruik, een definitief karakter krijgt.

BESLUITEN:

I vast te stellen het navolgende
BELEID INZAKE CANONVERLAGING IN GEVAL VAN WIJZIGING VAN HET GEBRUIK OF DE BEBOUWING.

I. dat onder canonverlaging in de zin van dit besluit wordt verstaan; een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming (en de daarbij behorende grondwaarde) op basis van het nieuwe tijdelijk dan wel permanent gebruik van een perceel;

II dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam;

1. het verzoek om wijziging van het gebruik van de erfpacht, geschiedt schriftelijk aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Het verzoek om canonverlaging, kan pas worden gedaan nadat sinds de uitgifte van de erfpacht, twee jaar zijn verstreken tot aan het achtste jaar voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak;

2. in het verzoek wordt in ieder geval vermeld:
   a. de plaatselijke aanduiding;
   b. de huidige bestemming van het perceel;
   c. het voorgenomen gebruik van het perceel;
   d. de motivering van het verzoek.

3. indien het verzoek tot wijziging van het gebruik van de erfpacht past binnen de planologische visie van het stadsdeel (bestemmingsplan), wordt de canonverlaging berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 13 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht:

   A = (B-C) x D), waarin voorstelt:

   A = de op het moment van de herziening geldende canon:
   B = de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik;
   C = de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de volgens de akte van vestiging toegestane gebruik;
   D = de op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

4. het verzoek om de wijziging van het gebruik, wordt tezamen met de berekening zoals aangegeven in lid 3, en voorzien van een gemotiveerd advies van het stadsdeel verzonden naar het Gemeentelijk Grondbedrijf;

5. het Gemeentelijk Grondbedrijf beoordeelt het verzoek om wijziging van het gebruik. Het verzoek om canonverlaging alsmede het advies worden aan het College van Burgemeester en Wethouders ter beslissing voorgelegd. Het College besluit over de voorwaarden waaronder en de tijdsduur waarvoor de toestemming tot canonverlaging wordt verleend;

6. de tijdelijke toestemming tot het wijzigen van de bestemming op grond van het gebruik, wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar;

7. in het jaar voorafgaande aan de afloop van de periode van tien jaar, wordt op grond van het gebruik, de erfpachter een aanbieding gedaan om de dan geldende bestemming definitief vast te leggen;

8. Indien het Gemeentelijk Grondbedrijf het verzoek om canonverlaging op grond van het gewijzigd gebruik negatief beoordeelt, kan de erfpachter binnen twee maanden bezwaar aantekenen bij de Gemeenteraad; de Gemeenteraad neemt een beslissing op grond van het bezwaar;

9. De verlaagde canon wordt de erfpachter in rekening gebracht met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon na de datum waarop de wijziging van het gebruik is aangevangen;

10. de gewijzigde bestemming en de daaraan verbonden verlaging van de jaarlijkse canon worden vastgelegd in een onderhandse akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik;
    d. de maximaal toegestane bebouwing;

11. de kosten voor de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor de rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente;

IV. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën) van de bestuursdienst en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Toelichting:
De erfpachter heeft conform de overeenkomst van vestiging, het recht van gebruik en genot van de grond en wordt daarvoor jaarlijks een vergoeding in rekening gebracht. Voor het brengen van wijzingen in de erfpacht zoals (volume uitbreiding van de opstal)en wijziging van de bestemming heeft de erfpachter toestemming nodig van de eigenaar van de grond. Aan de toestemming tot het wijzigen van de erfpacht kan de eigenaar van de grond ingevolge de algemene bepalingen indien er sprake is van een economische meerwaarde een vergoeding bedingen. Deze economische meerwaarde zal de erfpachter bij overdracht van de erfpacht geheel ten goede komen.
Bij bestemmingswijzigingen van een hoogwaardige bestemming naar een laagwaardigere wordt tot nu toe op basis van de algemene bepalingen, voor zover de grondwaarde lager uitvalt en de jaarlijkse canon minder bedraagt dan de voorgaande, geen canonverlaging toegestaan.

Voor het niet toekennen van een canonverlaging wordt een pararell getrokken met de eigenaar van een onroerend goed die de volledige eigendom bezit.
Enerzijds is de redenering dat de eigenaar die het volledige eigendomsrecht van een onroerend goed bezit, bij een stijging van de economische meerwaarde van zijn perceel daarvan profiteert. Anderzijds is het dan begrijpelijk dat als de waarde van het onroerend goed door welke reden dan ook zou afnemen, de eigenaar er ook alleen opdraait voor de vermogensderving.

In het kader van de acceptatie van het erfpachtstelsel werd de wenselijkheid geopperd om binnen ruimte die de algemene bepalingen bieden na te gaan of het wenselijk en mogelijk is om een canonverlaging onder restricties toe te staan. Hierbij wordt uitgegaan dat het maatschappelijk gewenst is, en het onder de paraplu van het gemeentebelang kan worden gehangen.

Met de introducéring van de canonverlaging binnen het erfpachtstelsel wordt een mechanisme geschapen, die regulerend kan werken. Bij afwijkend gebruik van de bestemming, voor een laagwaardige economische activiteit, kan de erfpachter indien het maatschappelijk belang en het gemeente belang daaraan ten grondslag liggen, in aanmerking komen voor een verlaging van de canon.

Dit besluit valt misschien te rechtvaardigen wanneer dit wordt bezien tegen de achtergrond van de mogelijkheden van compensatie en schadevergoeding die het publiekrecht aan de burgers biedt. Dit is het geval wanneer door het handelen van de overheid uit hoofde van het algemeen belang de burger schade wordt berokkend.

In een breder scala moet worden gekeken, welke andere mechanismen mogelijkerwijs in een wisselwerking kunnen worden betrokken voor het bereiken van hetzelfde effect.

De eerste mogelijkheid om in het stramien van de erfpachtstelsel de canonverlaging mogelijk te maken, is om de werkingssfeer van de tijdelijke toestemming voor bestemmingswijziging te verruimen. Uitgangspunt is dat de canonverlaging in principe voor een periode binnen het tijdvak moet worden toegestaan. Indien blijkt dat na verloop van de periode waarvoor deze tijdelijke toestemming geldt, de laagwaardigere bestemming gehandhaafd blijft, dan moet worden overgegaan tot het permanent vastleggen van de canon verlaging op grond van het gebruik en de bestemming. Bij de canonverlaging wordt aangeknoopt bij de periode die geldt voor tijdelijke bestemmingswijzigingen, namelijk maximaal tien jaar.

De tweede mogelijkheid is die van de vervroegde canonherziening einde tijdvak. In deze periode geniet de taxatie van deskundigen op basis van het gebruik en de laagwaardige bestemming de voorkeur, boven een tijdelijke canonverlaging.

Bij de derde mogelijkheid wordt ervan uitgegaan dat het planologisch kader in het Ruimtelijk Bestuursrecht kan worden meegewogen bij de wenselijkheid tot canonverlaging.

Zowel in het publiek- als in het privaatrecht heeft de burger de mogelijkheid om op grond van het handelen van de overheid, waarbij er sprake is van optredende schade, dan wel geleden schade, de overheid aan te spreken ter vergoeding dan wel compensatie van deze schade.

In enkele wetten is een dergelijke vorm van nadeelcompensatie opgenomen.

<u>De Wet op de Ruimtelijke Ordening:</u>
Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wetgever heeft met dit artikel een voorziening getroffen voor de vergoeding van schade die sommige belanghebbenden lijden als gevolg van de tenuitvoerlegging van planologische maatregelen.

<u>De Onteigeningswet:</u>
De ten uitvoerlegging van de onteigeningswet is een rechtmatige overheidsdaad die schade oplevert voor de burger. Onteigening vindt plaats wanneer de grond niet door minnelijke overeenkomst te verkrijgen is, terwijl zonder verwerving niet zeker is dat het bestemmingsplan in de door de gemeente toegestane vorm wordt gerealiseerd.

Verder bestaat er voor de burger nog de mogelijkheid om de Overheid wegens handelingen die te kenmerken zijn als een onrechtmatige overheidsdaad aan te spreken ter zake van de door belanghebbende geleden schade.

Bij de beoordeling van een verzoek om verlaging van de canon dient te worden nagegaan:
a. of het verzoek slechts te maken heeft met een wijziging van de bestemming naar een laagwaardigere op basis van een volgens het bestemmingsplan mogelijke en gewenste maatschappelijke functie;

Het begrip "dringend gemeentebelang" als weigeringsgrond voor de conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

1.
Het begrip "dringend gemeentebelang" voert terug tot raadsbesluit nr. 407B van 18 augustus 1966. In de raadsvoordracht die tot dat besluit heeft geleid, delen Burgemeester en Wethouders daarover het volgende mede:
"Aangezien het mogelijk is, dat in bepaalde gevallen conversie van tijdelijke rechten in voortdurende in strijd zou zijn met dringende belangen van de Gemeente, *waarbij wij in het bijzonder denken aan stedenbouwkundige belangen en belangen van de haven,* menen wij, dat de gelegenheid tot conversie slechts moet worden opengesteld, indien geen dringend gemeentebelang zich daartegen verzet".

2.
Uit de notulen van de raadsvergadering bij de behandeling van de raadsvoordracht die tot het genoemde besluit heeft geleid, is over dringend gemeentebelang weinig gezegd. Alleen wethouder de Wit:
Blz. 1257, Gemeenteblad, afd. 1, 1966:
....weigering van conversie, *iets wat slechts bij hoge uitzondering en dan alleen nog op gronden aan het algemeen belang ontleend, zal dienen te gebeuren...*

3. Recent heeft de Gemeenteadvocaat advies uitgebracht over het conversieverzoek Oranje Vrijstaatkade 31.
Als dringend gemeentebelang werd aangevoerd:
- de geplande bodemsanering;
- de geplande stedenbouwkundige ontwikkeling.

In beide gevallen was het onzeker of de opstallen konden worden gehandhaafd. Bovendien was de planvorming pas in het stadium van een fase2 besluit (Nota van Uitgangspunten).
De Gemeenteadvocaat:
"*Samenvattend kunnen, naar ik meen, voor een weigering tot conversie als bedoeld twee belangen als dringende gemeentebelangen worden aangemerkt, die onderling samenhang vertonen, te weten de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Polderweggebied en de in verband daarmee noodzakelijke bodemsanering, die op termijn tot sloop van de opstallen zal moeten leiden. De omstandigheid dat de plannen nog geen concrete vorm hebben aangenomen maakt zulks niet anders, aangezien planvorming, als ten deze aan de orde, nu eenmaal veel tijd en een vooruitziende blik vergt.*"

4. De Gemeenteadvocaat wijst in zijn advies nog op het volgende:
a. Aan het conversiebesluit zelf kan de erfpachter geen enkele verwachting of recht ontlenen inzake de aard van het daarin bedoelde "dringende gemeentebelang". De in de voordracht genoemde stedenbouwkundige belangen en belangen van de haven zijn niet limitatief en bovendien zeer ruim.
b. De rechter zal niet verder gaan dan bezien of de gemeente redelijkerwijs het inzicht mag zijn toegedaan dat haar dringend belang zich tegen conversie verzet.

Conclusie.

De gemeente bepaalt zelf de inhoud van het begrip "dringend gemeentebelang". De inhoud moet uiteraard het gemeentebelang dienen en het belang moet dringend zijn. Indien het gemeentebelang afwezig is omdat de gemeente met de weigering de belangen van een ander dient, moet de conversie worden ingewilligd. De inhoud van het begrip laat zich op voorhand niet concreet invullen en dat is maar goed ook omdat niet iedere situatie kan worden voorzien.

Het is een ruim begrip waarvan de invulling verder alleen begrensd wordt door de redelijkheid en de billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ingeval van planvorming in een rudimentair stadium, waarbij de gemeente nog nadenkt of een bepaald gebied moet worden herontwikkeld, lijkt het dringende gemeentebelang afwezig. Ook ingeval al wel is besloten tot enige ontwikkeling maar er op de lange termijn geen zicht is op enige aanpak lijkt een dringend gemeentebelang niet aanwezig.

Bodemverontreiniging kan onder omstandigheden een reden zijn de conversie te weigeren. Echter indien het zou gaan om een geval van ernstige verontreiniging waarvan de sanering niet urgent is zonder dat enige planvorming aan de orde is, dan lijkt mij een dringend gemeentebelang niet aanwezig Ook hier geldt echter, dat de situatie van geval tot geval dient te worden bezien.

Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum vergadering : 13 oktober 1999

Portefeuille : Grondzaken

Agendapunt : C-2 **Reg. nr.** : 1999/7802

Onderwerp:

Voordracht inzake eindrapportage "100 jaar Erfpacht, operatie Groot onderhoud".

Onderwerp is:

ter advisering

Meegezonden stukken:

- brief van wethouder Stadig aan de commissie d.d. 17-9-99;
- brief van wethouder Stadig aan Burgemeester en Wethouders d.d. 3-9-99;
- ontwerp-voordracht (versie 27-9);
- eindrapportage met een bijlage.

Ter visie gelegde stukken:

- bestuursopdracht;
- hoofdrapportage;
- de ingekomen reacties op de hoofdrapportage;
- de externe adviezen;
- discussienota Libra VVD-Amsterdam "Grondwaardestijging" ;
- VVD enquête over de herzieningen van de erfpachtcanons in de Beethovenbuurt.

Andere uitgenodigde commissie's:

n.v.t.

Toelichting:

Op 18 juni 1997 is in de toenmalige commissie besproken de bestuursopdracht 100 jaar erfpacht, operatie Groot onderhoud. Daarna zijn onder leiding van een begeleidingsgroep, waarvan deel uitmaakt de wethouder voor de Grondzaken, drie werkgroepen van start gegaan. De bevindingen van de werkgroepen werden neergelegd in een (hoofd)rapportage, waarin een voorlopig alternatief stelsel was opgenomen. Op 13 februari 1998 heeft de toenmalige commissie de hoofdrapportage ter kennisgeving ontvangen, waarna deze voor inspraak werd vrijgegeven.

1. De inspraak is inmiddels achter de rug.
2. Daarnaast hebben, conform de opzet, drie deskundigen advies uitgebracht;

3. Ondertussen zijn besprekingen gaande met de gemeente Rotterdam om te bezien of de erfpachtstelsels van beide steden dichter tot elkaar kunnen worden gebracht.
Deze drie factoren, maar ook hetgeen in het lopende programakkoord is neergelegd, hebben hun invloed doen gelden op de eindrapportage van het Grondbedrijf. In de eindrapportage worden voorstellen gedaan voor een gewijzigd stelsel.
Belangrijke kenmerken zijn: handhaving van het uitgangspunt van een voortdurend stelsel met tijdvakken van vijftig jaar. Overgestapt wordt van de leningfondsrente op marktconforme tarieven. De communicatie richting erfpachter en anderen wordt sterk verbeterd.
De kosten om het nieuwe stelsel in te voeren worden geraamd op circa 2.3 miljoen gulden. Eenmaal ingevoerd, kost het stelsel jaarlijks ruim 1,6 miljoen. Rekenen we daar nog bij de verminderde opbrengsten voortvloeiend uit het nieuwe stelsel (althans volgens scenario 1) en de voorziene reductie voor de bestaande rechten dan kost het nieuwe stelsel de gemeente in totaal ongeveer f 1,9 miljoen per jaar Zie daartoe de tabellen A,B en C op blz. 45 van de eindrapportage.
Zoals dat door de Gemeenteraad is bepaald (resp. op 18-2-1998 en 16-6-1998), wordt in de stukken tevens ingegaan op de discussienota Libra VVD-Amsterdam "Grondwaardestijging"en de resultaten van de VVD enquete over de herzieningen van de erfpachtcanons in de Beethovenbuurt .
Burgemeester en Wethouders hebben op 17 september jl. met de ontwerp-voordracht ingestemd met inachtneming van de brief van wethouder Stadig van 3 september 1999 en met de aantekening dat de voordracht na commissiebehandeling ter finale besluitvorming terugkomt in het college. In de thans rondgezonden ontwerp-voordracht (versie 27-9) is de mogelijkheid van tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de komende 50 jaar geschrapt en is beslispunt IX geherformuleerd overeenkomstig de beslissing van Burgemeester en Wethouders.

De instemming wordt gevraagd met deze ontwerp-voordracht.

Maatschappelijk overleg:

De eindrapportage is naar diverse maatschappelijke organisaties om advies gestuurd. De reacties liggen ter inzage.

Behandeling in de Gemeenteraad:

Vermoedelijk op 17 november of 1 december a.s., na finale besluitvorming door Burgemeester en Wethouders,

Gevraagde beslissing:
In te stemmen met de ontwerp-voordracht (versie 27-9).

Behandelende ambtenaren: [redacted] e.a. Grondbedrijf, tel [redacted] en [redacted] tst [redacted]

Paraaf:

[redacted]

Dan

gemeente Amsterdam

bestuursdienst
amstel 1
1011 PN amsterdam
telefoon 020-[redacted]
doventekstelefoon 020-[redacted]
telefax 020-552.3426
postbus 202
1000 AE amsterdam

Aan de leden van de Commissie Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

behandelend ambtenaar
Grondbedrijf/ROIB
afdeling [redacted]
telefoon [redacted]
nummer [redacted]
uw brief

onderwerp
Groot onderhoud erfpacht

bijlagen
1

datum
17 september 1999

Geachte leden,

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft heden ingestemd met de voordracht Groot onderhoud Erfpacht (bijlage), inclusief de aanvulling mijnerzijds van 3 september 1999 (bijlage).

In mijn brief van 3 september aan het College heb ik in de rapportage Groot onderhoud erfpacht de mogelijkheid geschrapt om erfpachters tussentijds (bijvoorbeeld in jaar 31) de mogelijkheid te bieden om de canonbetaling voor de komende 50 jaar af te kopen tegen de schaduwgrondwaarde. Deze schaduwgrondwaarde wordt immers bepaald door een indexering en kan een zeer afwijkende waarde geven van de op dat moment geldende marktprijs. Voor de goede orde wijs ik u er op dat het wel mogelijk blijft om, met wederzijds goedvinden, een voortdurend erfpachtrecht tussentijds te herzien zoals mogelijk is gemaakt in het Moderniseringsbesluit van 1990 onder punt 5. De grondwaarde en canon wordt dan vastgesteld door de Gemeente. De erfpachter kan een verzoek indienen om tussentijds het recht te herzien. Er vangt dan een nieuw tijdvak aan van 50 jaar, de dan vigerende Algemene bepalingen worden van toepassing verklaard en de canon wordt vastgesteld door de Gemeente op basis van 60% van de geldende marktprijs van de grond van bouwrijpe kavels. Er is dan wel een ijking aan de actuele marktprijs. Voor erfpachters met een tijdelijke erfpacht is er een zelfde regeling vastgelegd in het conversiebesluit. De voorwaarden zijn dezelfde als die voor voortdurende rechten en de canon wordt ook hier berekend op grond van een actuele marktprijs voor bestaand vastgoed, te weten 60% van de uitgifte prijs van een bouwrijpe kavel.

is thans slechts het zienswijze hetgeplaatst als verwerkte wijziging.

Beslispunt IX wordt als volgt gewijzigd: "Deze voordracht te beschouwen als pre-advies op de nota Grondwaardestijging en de VVD-enquête".
Verder gaan collega 5.12e en ik [redacted] uitnodigen om te spreken over zijn uitlatingen in de pers aangaande de gemeente.
Tenslotte heeft het College besloten te onderzoeken of er een hardheidsclausule kan worden ingevoerd ingeval sprake is van canonherziening einde tijdvak.

met vriendelijke groet,

de wethouder voor de Grondzaken.
D.B.Stadig

gemeente Amsterdam

bestuursdienst
amstel 1
1011 PN amsterdam
telefoon 020-552.9111
doventeksttelefoon 020-[redacted]
telefax 020-[redacted]
postbus 202
1000 AE amsterdam

behandelend ambtenaar

afdeling

telefoon

nummer

uw brief 1999/7802

Aan Burgemeesters en Wethouders

onderwerp
Groot onderhoud erfpacht

bijlagen

datum
3 september 1999

Zoals afgesproken, licht ik hierbij mijn voorstel toe om het pakket voorstellen op één punt alsnog te wijzigen. Het betreft een inconsistentie in de (financiële) systematiek. Financiële gevolgen zijn er overigens pas over vijftig jaar.

1. Canon is te beschouwen als grondhuur. Gekozen is voor "huurperioden"van 50 jaar (met automatische verlenging). In die periode kan je een jaarlijkse canon betalen of een jaarlijks klimmende canon betalen (die lager begint). Ook kan je de canon in één keer afkopen voor vijftig jaar.

2. Het laatste is te beschouwen als het normale geval. Voor woningen is het zelfs verplicht (welke verplichting in de voorstellen overigens komt te vervallen).
   In dat normale geval komt het uitgangspunt van waardestijging die de gemeenschap ten goede komt op twee manieren tot uiting:
   - Bij tussentijdse functiewijziging of volumevergroting van het gebouwde: de canon gaat dan omhoog.
   - In het 50e jaar: in plaats van dat de grond vrij is, loopt de erfpacht door. (Op de grond schrijven we dan ook niet af.)

   Het eerste geval terzijde latend, kan men dus zeggen, dat de waardestijging de facto 1x per 50 jaar wordt geïncasseerd. De grondwaarde wordt dan door drie deskundigen opnieuw vastgesteld. Die nieuwe, veelal aanzienlijk hogere, grondwaarde is basis voor de canon in de nieuwe periode.

3. De huidige maarschappelijke spanning komt voort uit het onverwachte en abrupte karakter van de verhoging na het 50e jaar. Om hieraan tegemoet te komen, worden twee voorstellen gedaan:
   a. Men kan kiezen voor een jaarlijks groeiende canon, die, als alles loopt zoals gedacht, in het 50e jaar ongeveer aansluit bij wat er voor het 51e jaar valt te verwachten, en zo verder.
   b. Voor degenen die afkopen of een vaste canon betalen wordt een schaduwgrondwaarde bijgehouden. Die schaduwgrondwaarde wordt tussentijds periodiek aan de erfpachters gecommuniceerd. Ook hier is het idee, dat de schaduwgrondwaarde in het 50e jaar ongeveer aansluit bij de grondwaarde in het 51e jaar.

4. In beide gevallen blijft de waardebepaling door deskundigen in het 50e jaar bestaan. Dit conform het onder punt 2. gestelde.
   De schaduwgrondwaarde is dus een vorm van voorcalculatie/voorspelling, die in het 50e jaar aan de werkelijkheid wordt getoetst.
   Ook de indexcanon bevat een vorm van voorcalculatie: in het 51e jaar moet blijken of de taxatie door deskundigen inderdaad leidt tot "aansluiting" dan wel verhoging of verlaging.

5. Voor de "voorcalculatie" is gekozen voor: de consumentenprijsindex minus 1%. Dit is gebaseerd op twe lange termijn-gegevens:
   - de ontwikkeling van de waarde van de grond wijkt gemiddeld genomen niet veel af van de algemene inflatie;
   - na vijftig jaar is een verouderingsaftrek van 40% reëel; bij 1% aftrek kom je daar ongeveer op uit.
   Als deze twee veronderstellingen kloppen. kom je na 50 jaar precies goed uit. Is de waardestijging van het onroerend goed hoger dan de algemene inflatie, dan leidt dit in het 51e jaar tot een (extra) verhoging is het andersom dan wordt navenant verlaagd.

6. In deze systematiek past niet. dat men tussentijds (bijv. in jaar 31) mag afkopen voor weer 50 jaar. en we tegen de schaduwgrondwaarde. Men ontloopt dan de toets aan de werkelijkheid in het 50e jaar. Daarmee is het onder 2. geformuleerde uitgangspunt geweld aan gedaan.
   Die mogelijkheid dient derhalve alsnog te worden geschrapt. De tekst dient in verband daarmee te worden aangepast.

Met vriendelijke groet.
de wethouder voor de Grondzaken,

D.B. Stadig.

Nr. Eindrapportage "100 jaar Erfpacht; operatie Groot onderhoud ".

Amsterdam, 1999

Aan de Gemeenteraad

0. Inleiding.

Ter gelegenheid van het 100-jarig bestaan van het Amsterdamse erfpachtstelsel in 1996 is het symposium 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam' georganiseerd. Uitgangspunt daarbij was dat er nadrukkelijk voor is gekozen dat ook de kritische meningen ten aanzien van het Amsterdamse erfpachtstelsel op dat symposium niet mochten ontbreken. Direct na het symposium is een boekwerk verschenen waarin de voordrachten op het symposium zijn gebundeld. Het symposium is de belangrijkste aanzet geweest om het Amsterdamse erfpachtstelsel aan een nader onderzoek te onderwerpen. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat dit onderzoek uitsluitend betrekking heeft op terreinen in beheer bij het Gemeentelijk Grondbedrijf en dus niet op terreinen van het Gemeentelijk Havenbedrijf of de Dienst voor het Marktwezen. Ook de gesloten overeenkomst met betrekking tot de conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpachtrechten van de in Amsterdam werkzame toegelaten instellingen blijft in dit onderzoek buiten beschouwing.

Het voornemen om het stelsel aan een nader onderzoek te onderwerpen betekent echter niet dat er de afgelopen jaren niets gebeurd is. Meest recent zijn de wijzigingen van de Verordening op de stadsdelen op het gebied van de grondzaken, onderdeel erfpacht uit 1997. Wij verwijzen daartoe naar ons besluit van 19 maart 1997, nr. 118, als resultante van de activiteiten van de werkgroep erfpacht. Deze werkgroep concludeerde dat de uniformiteit (het gelijkheidsbeginsel) een eerste aandachtspunt dient te zijn, omdat met een beter gewaarborgde uniformiteit in het erfpachtbeheer zowel een bijdrage wordt geleverd aan de maatschappelijke acceptatie als geheel als aan de inzichtelijkheid van het stelsel voor de individuele erfpachter. Een tweede conclusie was dat wat lokaal van aard is en de bestemming van de onroerende zaak betreft, bij de stadsdelen dient te worden afgehandeld. De conclusies leidden tot een aanpassing van de Verordening op de stadsdelen waarbij een systematische ordening van de centrale bevoegdheden plaats vond en waarbij het instrument van de aanwijzing werd geïntroduceerd.
Tevens dienen niet onvermeld te blijven de maatregelen op erfpachtgebied genomen in het kader van de optimalisering van het grondgebruik. Wij verwijzen daartoe naar de nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1999, vastgesteld bij uw besluit van 9 december 1998.

Bestuursopdracht.

Het voornemen tot nader onderzoek van het stelsel heeft geleid tot een bestuursopdracht, waarmee ons College op 15 april 1997 heeft ingestemd. Onder de titel '100 jaar erfpacht; operatie groot onderhoud' heeft de wethouder voor de Grondzaken de bestuursopdracht verstrekt aan de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Ten behoeve van een zorgvuldige uitvoering zijn de verschillende aspecten m.b.t. het stelsel verdeeld over zes velden, waarbij elk veld is toegewezen aan een werkgroep. De zes velden zijn: eeuwigdurende erfpacht, taxatie-instructie makelaardij, WOZ-traject en lastendossier Amsterdamse burger, wensen klant en de techniek van het stelsel, relatie met de gemeentebegroting en tot slot, communicatie.
De zes werkgroepen rapporteren hun bevindingen aan een begeleidingsgroep. Hierin hebben naast de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf en enkele medewerkers ook de wethouder voor de Grondzaken, de adjunct-directeur Financiën, de directeuren van de Dienst Economische Zaken, van de Dienst der Gemeentebelastingen en van de sector ROIB van de Bestuursdienst, alsmede het hoofd Centraal Stedelijke Taken van de Stedelijke Woningdienst deelgenomen. De taak van de begeleidingsgroep bestond uit het beoordelen en vaststellen van de producten van de werkgroepen.

Uitvoering bestuursopdracht.

De activiteiten van de onderscheiden werkgroepen hebben geleid tot deelrapportages, die in de begeleidingsgroep zijn besproken. Gezien de aard en de omvang van deze deelrapportages is besloten de voorlopige resultaten in een samenvattende notitie op te nemen en daarbij de afzonderlijke deelrapportages te bundelen in een bijlagenboek.

Hoofdrapportage.

De samenvattende notitie is in januari 1998 uitgebracht als 'Hoofdrapportage Groot onderhoud Erfpachtstelsel' met als doel dit ambtelijke stuk te laten becommentariëren door alle betrokken groeperingen. Deze zijn gevraagd te reageren op de hierin geformuleerde beleidsvoornemens. Daarnaast is ervan uitgegaan dat de hoofdrapportage ook een rol zou spelen bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de raadsperiode 1998 - 2002, hetgeen ook in sterke mate het geval is geweest.

In de hoofdrapportage is aangegeven dat na de ingekomen reacties een aangepaste versie van de rapportage zal worden aangeboden aan het gemeentebestuur. Op basis van deze eindrapportage worden ook de voorstellen tot wijziging in het erfpachtstelsel of anderszins geformuleerde voorstellen gedaan, die thans ter besluitvorming aan uw Vergadering worden aangeboden.

Commentaren

In totaal zijn tien commentaren op de ambtelijke hoofdrapportage ontvangen van extern betrokkenen. Deze

commentaren zijn afkomstig van:'Vereniging Eigen Huis, Vastgoed belang (voorheen: Huis & Eigendom), Neprom, Raad voor Onroerende Zaken, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Industrieraad Amsterdam, Prof. mr. P.H.M. Gerver, Makelaarsvereniging Amsterdam, Kamer van Koophandel en het Amsterdams Steunpunt Wonen. Niet gereageerd hebben de Koninklijke Notariële Broederschap van Notarissen (Ring Amsterdam), de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, de Hollandse Werkgevers en Foram.

De commentaren en reacties zijn in de eindrapportage ter harte genomen en daarin verwerkt. Sommige commentaren hebben aanleiding gegeven om de ambtelijke voorstellen bij te stellen en nuttige suggesties zijn overgenomen. Uiteraard konden niet alle aangevoerde suggesties worden overgenomen, met name daar waar het de essentiële keuze betreft tussen eigendom en erfpacht.

VVD-nota 'Grondwaardestijging. enz.' en VVD-enquete over de herzieningen van de erfpachtcanons.
Op 18 februari 1998 heeft uw Vergadering ingestemd met het betrekken van de notitie van het raadslid Bouma van 15 september 1997 (Gemeenteblad 1997, afd. 1, nr. 572) ten geleide van de nota, getiteld: 'Grondwaardestijging. Bij erfpachters of hun huurders laten zitten.', bij de bestuurlijke afhandeling van de bestuursopdracht groot onderhoud erfpachtstelsel.
In het bijlagenboek bij de hoofdrapportage Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel is reeds een voorlopige ambtelijke reactie op de nota van het Gemeentelijk Grondbedrijf opgenomen.
Uw Vergadering heeft ermee ingestemd dat de nota wordt betrokken bij de bestuurlijke afhandeling van de bestuursopdracht '100 jaar erfpacht; operatie groot onderhoud'. Daaraan wordt dan nu gevolg gegeven.

Het raadslid J.B. Goring heeft op 16 juni 1998 aan uw Vergadering een aantal reacties aangeboden inzake de door de VVD gehouden enquête onder de bewoners van de Beethovenbuurt over de aangekondigde herzieningen van de erfpachtcanons. Uw Vergadering heeft op 24 juni 1998 besloten de resultaten van de enquête eveneens te betrekken bij de door ons College in te dienen voorstellen inzake het groot onderhoud van het erfpachtstelsel. Ook in dit geval leidt het ertoe dat deze resultaten van de enquête worden betrokken bij de eindrapportage en de daaruit voortvloeiende voorstellen. Dit is dan ook gebeurd.

Programakkoord 1998-2002
In het Programakkoord 1998-2002 (Gemeenteblad 1998, afd. 1, nr. 254) zijn onder deel II: Afspraken Programakkoord 1998-2002 in het hoofdstuk Ruimtelijke Ordening de uitgangspunten vermeld, die in elk geval aan de uiteindelijke voorstellen ten grondslag moeten liggen. Het eerstgenoemde uitgangspunt (onder 2.a) heeft betrekking *op het handhaven van het stelsel van voortdurende erfpacht.* Dat betekent dat op eeuwigdurende erfpacht nog wel in de eindrapportage wordt ingegaan, mede gezien de reacties die in dat kader zijn gegeven, maar dat eeuwigdurende erfpacht niet verder uitgewerkt zal worden.

Voorts is onder punt 1 aangegeven dat het erfpachtstelsel door middel van groot onderhoud verder aan de eisen van de tijd wordt aangepast. Doel daarbij is een doorzichtiger en meer klantvriendelijk stelsel. Zo zullen burgers een budgettair neutrale keuze krijgen tussen jaarlijkse betaling en afkoop. Dit aspect is in de voorstellen opgenomen.

Onder punt 2.b is het uitgangspunt vermeld dat '*binnen het kader van lopende contracten vergelijkbare gevallen vergelijkbaar worden behandeld. Veel aandacht wordt besteed aan de communicatie op dit punt.*'

Voor de overheid gelden de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van het toepassen van het gelijkheidsbeginsel in het publiekrechtelijke handelen, maar dit geldt ook in het privaatrechtelijke handelen van de overheid. Het dient hier dan wel te gaan om gelijke gevallen. In het geval van erfpacht wordt nogal eens een vergelijking gemaakt tussen de particuliere erfpachters en de woningcorporaties. Zoals bekend, nemen de woningcorporaties in de gemeentelijke volkshuisvesting een geheel eigen plaats in. In verband daarmee heeft de gemeente met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over een groot aantal volkshuisvestelijke onderwerpen. Deze afspraken zijn er bij voorbeeld op gericht, dat de corporaties een voldoende kernvoorraad van voldoende kwaliteit handhaven met een voor de huurders goede prijskwaliteit verhouding. Daarnaast zullen de corporaties onrendabel investeren in nieuwbouw en verbetering.
Het geheel van afspraken, waarvan de sociale erfpacht een onderdeel is, draagt er zorg voor dat belangrijke groepen (aspirant)huurders van woningen toegang behouden of zullen hebben op de woningmarkt. In verband daarmee is een simpele verwijzing naar het gelijkheidsbeginsel in het onderscheid particulier en woningcorporaties niet juist. In deze zin vormt het uitgangspunt van het programakkoord, dat vergelijkbare gevallen vergelijkbaar worden behandeld, een verheldering die niet uit het oog mag worden verloren. Het betekent in ieder geval dat, meer nog dan voorheen, aan communicatie moet worden gedaan. Ook dit aspect is in de voorstellen meegenomen.

Onder punt 2.c is het uitgangspunt geformuleerd, dat *'bij herziening van particuliere contracten de nieuwe canon door drie deskundigen wordt vastgesteld: in geval van jaarlijkse canonbetaling wordt de verhoging in het eerste jaar voor een derde in rekening gebracht en in het tweede jaar voor twee derde en vanaf het derde jaar geheel; dit alles laat onverlet de recentelijk voor particulieren geintroduceerde mogelijkheid om te opteren voor vervroegde herziening tegen een navenant lagere canon.'*

Onder punt 2.d is vermeld dat *'de opbrengsten van de herziening van particuliere (erfpacht)contracten aan het einde van het tijdvak herkenbaar worden besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. Daartoe wordt 30% gestort in een Groen/Parkenfonds, 30% gestort in het Stadsdeelfonds, 30% centraal besteed en gaat 10% (na aftrek van de opbrengstderving als gevolg van het ingroeimodel zoals bedoeld onder c) terug naar het desbetreffende stadsdeel.'*
Inmiddels hebben wij deze twee punten uit het programakkoord nader uitgewerkt. Publicatie daarvan heeft inmiddels in afdeling 3 van het Gemeenteblad plaats gevonden (nrs. 53 en 54 d.d. 23 juni 1999).

Harmonisatie erfpachtstelsels Rotterdam en Amsterdam
Een van de verdiensten van het eerdergenoemde symposium is de grotere externe gerichtheid. Dit vindt ook zijn weerklank in het feit dat inmiddels onder begeleiding van mevrouw Prof. Mr. [redacted] 5.1.2e van de Technische Universiteit Delft besprekingen met ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam worden gevoerd om te bezien of de stelsels van beide steden wat dichter tot elkaar kunnen worden gebracht. Voor deze harmonisatie verwijzen wij naar onderdeel L van deze voordracht.

1. Eindrapportage
De bijgevoegde eindrapportage vormt de afsluitende fase van de bestuursopdracht '100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud'. Hierin wordt aangegeven op welke wijze van de (voorlopige, ambtelijke) voorstellen van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf wordt gekomen tot de definitieve voorstellen. De voorlopige voorstellen zijn, zoals aangegeven, neergelegd in de zogenoemde hoofdrapportage, die voor commentaar aan betrokken instanties en instellingen zijn gestuurd. De verwerking van de ontvangen reacties maakt deel uit van de eindrapportage. Hiertoe worden ook de door de raadsleden Bouma en Goring ingebrachte stukken gerekend. Alle ingebrachte stukken zijn in een afzonderlijke bijlage bij de eindrapportage gebundeld.

De eindrapportage volgt dezelfde indeling als de hoofdrapportage, op de eerste paragraaf na waar een algemeen beeld wordt gegeven van de ingekomen reacties. Per onderdeel wordt eerst aangegeven welke overwegingen tot de beleidsvoorstellen hebben geleid. Vervolgens wordt ingegaan op de reacties die zijn gegeven door de betrokken instanties op het specifieke onderdeel. Daarna worden conclusies getrokken met daarbij de uiteindelijke beleidsvoorstellen die worden gedaan.

De hoofdpunten uit de eindrapportage zijn de volgende:
A. Algemeen beeld van de reacties op de voorlopige beleidsvoorstellen;
B. Erfpacht en eigendom;
C. Soorten erfpacht;
D. Financieel-economische systematiek;
E. Problematiek van de herwaardering;
F. Waardering op basis van de Wet WOZ en erfpacht;
G. Acceptatie van het erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten;
H. Overige aanpassingen in het stelsel;
I. Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen;
J. Communicatie;
K. Nota Grondwaardestijging en VVD-enquête;
L. Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam;
M. Financieel effect realisatie bestuursopdracht.

A. Algemeen beeld van de reacties.
Over het geheel genomen hebben de respondenten een positief oordeel over de gevolgde weg en wordt de openheid die daarbij betracht is, goed gewaardeerd.
De hoofdrapportage en de daarin gedane beleidsvoorstellen worden over het algemeen goed ontvangen, behalve waar het gaat om de essentiële vraag over de keuze tussen erfpacht en eigendom.

De externe instanties geven in de regel de voorkeur aan eigendom boven erfpacht, maar beseffen tegelijkertijd dat dit niet ter discussie staat.

Bij de overige aspecten zijn door diverse instanties nuttige suggesties gedaan. Veelal liggen zij in de lijn van de gedane beleidsvoorstellen. De suggesties zijn bij de uitwerkingen meegenomen en hebben in sommige gevallen geleid tot aanpassingen.

B. Erfpacht en eigendom
De gemeentelijke erfpacht dateert van 1896, het jaar waarin de eerste algemene bepalingen voor erfpacht door uw Vergadering zijn vastgesteld. Sindsdien zijn de algemene bepalingen voortdurend aangepast aan de eisen van de tijd. Dat neemt niet weg dat de vraag gerechtvaardigd is of de argumenten die destijds geleid hebben tot de invoering van het erfpachtstelsel nu nog geldig zijn. Deze argumenten luiden als volgt:
1. de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap;

2. speculatie in gronden tegen te gaan;
3. de overheid meer invloed te geven op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen;
4. in voorkomende gevallen, als het algemeen belang zulks vereist, op effectieve wijze weer de beschikking te kunnen krijgen over de grond;
5. het stimuleren van de bouw van woningen voor lage inkomens.

De belangrijkste argumenten gelden vandaag de dag nog steeds onverkort. De waardevermeerdering van de grond valt toe aan de gemeenschap. De grote investeringen die rijk en gemeente plegen in de leefbaarheid en ontwikkeling van de stad dragen onmiskenbaar bij aan de waardestijging van de grond. Door middel van het erfpachtstelsel komt de waardestijging van de grond ten goede aan de gemeenschap zodat deze gelden mede weer benut kunnen worden voor de verdere verbetering en ontwikkeling van de stad. Op welke wijze daaraan mede vorm wordt gegeven, komt aan de orde bij de besteding van de erfpachtinkomsten (zie onderdeel G van deze voordracht). Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de eindrapportage.

Reacties
Hoewel de keuze tussen erfpacht en eigendom niet ter discussie staat, wordt het vooral door de externe instanties toch aangesneden. Een keuze tussen erfpacht en eigendom is evenwel niet aan de orde. Uw Vergadering heeft zich daarover in het Programakkoord 1998-2002 expliciet uitgesproken: het erfpachtstelsel blijft gehandhaafd.

Conclusie
De belangrijkste argumenten voor de invoering van het erfpachtstelsel zijn nog steeds actueel. In het door uw Vergadering vastgestelde Programakkoord 1998-2002 is reeds vermeld dat het erfpachtstelsel gehandhaafd blijft. Er is geen aanleiding uw Vergadering opnieuw te vragen dat uitgangspunt te aanvaarden.

C. Soorten erfpacht
Uit de reacties op de hoofdrapportage blijkt, dat de externe instanties *eeuwigdurende erfpacht* een positieve ontwikkeling vinden, maar dat zij bezwaren hebben tegen de daarbij behorende afkoopfactor.

De intern gemeentelijke reacties, voorzover van toepassing, vinden eeuwigdurende erfpacht geen goed voorstel, omdat het afbreuk doet aan het uitgangspunt dat de waardestijging aan de gemeenschap ten goede dient te komen.

Conclusie
In het eerder aangehaalde programakkoord is neergelegd, dat voortdurende erfpacht een van de uitgangspunten is bij het groot onderhoud zoals hier in het geding is. Er is dan ook geen aanleiding Uw vergadering te vragen hier opnieuw een uitspraak over te doen.

D. Financieel-economische systematiek
Inleiding.
In de hoofdrapportage, die, zoals gezegd, voorlopige beleidsvoorstellen bevat, zijn aanbevelingen gedaan om de bestaande onevenwichtigheid in de financiële systematiek van het erfpachtstelsel te elimineren.

Aan de aanbevelingen lagen ten grondslag de bevindingen van drie werkgroepen (hierna te noemen "de werkgroep"). De werkgroep werd ingesteld nadat wij op 15 april 1997 hadden ingestemd met de hoofdlijnen voor de operatie "Groot onderhoud".

De werkgroep heeft zich laten leiden door de volgende uitgangspunten:
1. de erfpachter moet voldoende keuzevrijheid krijgen;
2. de financieel-economische systematiek dient marktconform te zijn;
3. de waardestijging van de grond moet toekomen aan de gemeenschap.

Tegen die achtergrond stelde de werkgroep voor:
- handhaaf het uitgangspunt van de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar bij de bepaling van de prijs voor alle geboden vormen van erfpachten;
- maakt de financieel-economische onderbouwing van het stelsel wiskundig consistent;
- onderbouw het canonpercentage en de afkoopsom marktconform en relateer niet langer aan de leningfondsrente;
- stap af van de huidige afkoopmethodiek en stel de afkoopsom bij uitgifte gelijk aan de grondwaarde.

Voorlopige alternatieve opzet van het erfpachtstelsel en het proces daarna.
De werkgroep heeft vervolgens een analyse gemaakt van verschillende combinaties van lengten van tijdvakken (van kortdurend tot eeuwigdurend) en manieren van canon betalen (indexcanon, vaste canon, canon met renteconversie, afkopen) Op basis hiervan is zij tot een voorlopige alternatieve opzet van het Amsterdamse stelsel gekomen. Voor een nadere uiteenzetting verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van de eindrapportage.
De werkgroep heeft vervolgens aan drie externe partijen de opdracht verstrekt om over het alternatieve stelsel een contra-expertise te maken of een nader advies uit te brengen.
Die drie partijen zijn:

- Stichting Beleggings- en Vastgoedkunde;
- Fakton BV;
- ABN-AMRO treasury management consultants.

De uitgebrachte adviezen maar ook de reacties van de om commentaar gevraagde organisaties werken door in de structuur van de definitieve voorstellen. Ook werkt uiteraard het programakkoord 1998-2002 daarin door. Daarnaast zijn invloeden te bespeuren van de tot dusver gevoerde besprekingen met bestuurders en ambtenaren van de gemeente Rotterdam over de mogelijkheden van harmonisatie van de beide stelsels.

Het bestaande stelsel.
Momenteel kan de erfpachter op vier manieren aan zijn betalingsverplichting voldoen:
1. het betalen van een canon die telkens na vijf jaar wordt aangepast aan de waargenomen inflatie;
2. het betalen van een canon waarbij de vijfjaarlijkse aanpassing is uitgesloten (vaste canon). De canon is gelijk aan 125% van de normale canon bij uitgifte;
3. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon (afkopen) voor vijftig jaar. De afkoopsom is hoger dan de grondwaarde;
4. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon voor maximaal 100 jaar. De afkoopsom is gelijk aan 125% van de afkoopsom voor 50 jaar.

Voor de volledigheid kan daaraan nog worden toegevoegd:
5. het tussentijds afkopen voor de alsdan resterende periode van het tijdvak;
6. de mogelijkheid tot vervroegde wijziging van de erfpacht[1]

Onevenwichtigheden in het bestaande stelsel
Met name voor de indexering van de canon met de volledige inflatie geldt dat de canonlast voor de erfpachter hoog is ten opzichte van het financieel gezien meer verantwoorde afkopen. De canon is hierbij gebaseerd op de leningfondsrente[2], waarin reeds een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Wanneer nu de canon periodiek wordt verhoogd met de geconstateerde inflatie wordt de inflatie feitelijk tweemaal in rekening gebracht.
De canonlast bij de andere twee vormen van canon betalen (vaste canon , afkopen) wordt bepaald door verwachtingen over toekomstige economische ontwikkelingen. Een andere onevenwichtigheid is de manier waarop de afkoopsom bepaald wordt . Deze is hoger dan de grondwaarde en daardoor moeilijk te verklaren. Daarbij is afkopen voor nieuwbouwwoningen verplicht. Ook dit komt de acceptatie van het stelsel niet ten goede

Het nieuwe stelsel
1. ***Voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar***
   Zoals in het programakkoord is aangegeven, dient handhaving van het bestaande voortdurende stelsel uitgangspunt te zijn.
   Daarnaast is van belang, dat de deskundigen afraden afspraken te maken voor zeer lange perioden. Ook bestaat bij de deskundigen veelal geen voorkeur voor tijdvakken korter dan vijftig jaar. Het nadeel van kortdurende tijdvakken is, dat reeds relatief kort na de uitgifte de grondwaarde moet worden herzien. Dit heeft onder andere consequenties voor de manier waarop de canon moet worden geïndexeerd. Verder biedt een korte duur minder

---

[1] Hierop heeft betrekking het **raadsbesluit van 4 februari 1998, nr. 855.** Kort gezegd komt de mogelijkheid erop neer, dat de erfpacht (de canon en de bepalingen)kan worden herzien vanaf het 12 jaar vóór het einde van het tijdvak tegen een gereduceerde canonverhoging. Voor de erfpachter heeft dit als voordeel dat de canonverhoging beperkt blijft maar als nadeel dat hij eerder met een canonverhoging wordt geconfronteerd. De regeling werkt budgettair neutraal uit zowel voor de gemeente als de erfpachter.

[2] De **leningfondsrente** is de rente die de gemeentelijke beheerders die hebben geïnvesteerd in vaste activa, dienen te betalen aan de afdeling Financiën van de sector Concern van de Bestuursdienst. Het rentepercentage wordt jaarlijks bij de vaststelling van de begroting bepaald en is gebaseerd op de rentelasten verbonden aan door de gemeente in het verleden aangetrokken geldleningen. Zij is minder geschikt om als uitgangspunt te nemen voor de canonberekening en de vaststelling van de afkoopsom:
   a. de leningfondsrente loopt per definitie altijd enige jaren achter en spiegelt het inkooptarief van de gemeente van de laatste 10 jaar.
   b. het type leningen in het leningfonds komt niet overeen met de looptijd van de verplichting bij uitgifte van de grond: de termijnen sporen onvoldoende.
   c. het verkooptarief aan erfpachters hoeft niet noodzakelijkerwijs het inkooptarief van de gemeente te zijn: daartussen zitten onder andere risico wanbetaling, administratiekosten etc.

zekerheid en bemoeilijkt deze voor de erfpachter de financiering van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht, zoals uitbreidingen van het bouwvolume en verandering in het gebruik.
Het voorgaande betekent, dat in het nieuwe stelsel het uitgangspunt van voortdurend erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar gehandhaafd blijft.

2. Vormen van canon betalen[3]
Vervolgens is de vraag aan de orde op welke wijzen de erfpachter in het nieuwe stelsel aan zijn verplichting tot betaling van de canon kan voldoen. Voor een gedetailleerde beschouwing verwijzen wij naar het eerder genoemde hoofdstuk 4 van de eindrapportage. Op deze plaats volstaan wij met een korte opsomming:

1. *vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;*

2. *een vaste canon voor 25 jaar waarbij*
   a. *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) vermeerderd met een door ons vast te stellen opslagpercentage, dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en*
   b. *na 25 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder a, vermeerderd met een alsdan door ons vast te stellen opslagpercentage en*
   c. *de schaduwgrondwaarde*[4] *dan basis is voor de canonberekening;*

3. *een vaste canon voor 10 jaar waarbij*
   a. *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op een (negen tot) tienjarige staatslening (het gemiddeld effectieve rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddelde resterende looptijd tussen 9 en 10 jaar, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) vermeerderd met een door ons vast te stellen opslagpercentage, dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en*
   b. *na elke 10 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de onder a omschreven staatslening, vermeerderd met een alsdan door ons vast te stellen opslagpercentage;*

---

3 a. Opdat flexibel op de marktontwikkelingen kan worden ingespeeld zullen de in dit onderdeel voorkomende **rentepercentages** (voor de indexcanon en voor de vaste canons) per kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld, waarna publicatie volgt in het Gemeenteblad.

b. Een ander aspect betreft het **betalingsritme**. Thans betalen de erfpachters die niet bij vooruitbetaling de canon hebben voldaan, de canon in halfjaarlijkse termijnen.Een gangbaar betalingsritme is het betalen per maand. Wegens de spreiding van lasten is dit voor de erfpachter een aantrekkelijk alternatief. Onderzocht zal worden in hoeverre voor dit ritme kan worden gekozen.

4 De **schaduwgrondwaarde** is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte gecorrigeerd voor de inflatie minus 1% en wordt jaarlijks vastgesteld. De erfpachters zullen regelmatig van de schaduwgrondwaarde in kennis worden gesteld met als achterliggende gedachte dat uiteindelijk bij het einde van het tijdvak de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak geen al te grote verrassing zal zijn. Dat niet de volledige inflatiecorrectie wordt toegepast maar de inflatie minus 1% wordt verklaard in voetnoot 5.

4. *een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) en waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de opgetreden inflatie (consumentenindex (CPI), peildatum primo september voorafgaand aan het jaar waarin het inflatiepercentage van toepassing is) minus 1%[5];*

5. *de bestaande tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de dan resterende periode van het tijdvak;*

6. *een nader uit te werken mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon voor honderd jaar in incidentele gevallen.*

De eindrapportage gaf nog als vorm van canon betalen een tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor een nieuwe periode van vijftig jaar waarbij de afkoopsom gelijk is aan de schaduwgrondwaarde van dat moment. Op grond van de argumentatie van de wethouder voor de Grondzaken neergelegd in zijn brief van 3 september 1999, nr. 1999/7802, waaruit blijkt, dat deze betalingswijze niet in de nieuwe systematiek past, hebben wij besloten deze mogelijkheid hierboven niet op te nemen.

Tussentijdse wijzigingen in de manier van het betalen van de canon.
Indien de erfpachter heeft gekozen voor vooruitbetaling van de canon dan nemen gedane zaken geen keer en is er geen mogelijkheid dat ongedaan te maken. Omgekeerd blijft voor de erfpachter altijd de mogelijkheid bestaan tussentijds de canon bij vooruitbetaling te voldoen maar is het om financiële en administratieve redenen niet gewenst van een vaste canon naar een geïndexeerde canon en omgekeerd over te stappen.

Financiële gevolgen van de nieuwe betalingswijzen.
De introductie van het nieuwe stelsel met marktconforme rentepercentages in plaats van het aan het leningsfonds gerelateerde rentepercentage leidt op zich tot andere canonopbrengsten. Daarnaast zal de nieuwe systematiek van invloed zijn op het betalingsgedrag van erfpachters in die zin dat wijziging op treedt in de verhouding vooruitbetalende / niet vooruitbetalende erfpachter. In bijlage 1 behorende bij de eindrapportage wordt een indicatie gegeven van de financiële consequenties in de vorm van drie scenario's De conclusie luidt, dat bij handhaving van het bestaande stelsel, waarbij 95% van de erfpachter "afkoopt", de te verwachten groei aan canonopbrengsten als gevolg van nieuwe uitgiften in de periode 1999-2002: 1,1 miljoen gulden bedraagt. Ongeveer eenzelfde opbrengst geeft scenario 3 van het nieuwe stelsel, dat uitgaat van 94% "afkoop". De conclusie luidt dan ook, dat de toepassing van de voorgestelde marktconforme percentages niet tot wezenlijk andere canonopbrengsten leidt dan onder het bestaande stelsel. Dat wordt anders indien meer erfpachters zouden besluiten de canon bij vooruitbetaling te voldoen. Wij verwijzen daartoe naar de scenario's 1 en 2 van de bijlage.

Overgangsproblematiek
Wijzigingen in het stelsel impliceren een verschil tussen de bestaande en de nieuwe rechten. Een punt van aandacht is hoe of en zo ja op welke wijze de bestaande erfpachten moeten kunnen profiteren van het nieuwe stelsel. In ieder geval wordt voorgesteld de erfpachters van de bestaande voortdurende rechten in de gelegenheid te stellen, te kiezen voor de nieuwe systematiek van indexeren. In concreto betekent dit dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%)..
Dit zal op jaarbasis (in de periode 1999-2002) een neerwaartse bijstelling van de verwachte canonopbrengst tot gevolg hebben van f 0,3 miljoen. De categorie erfpachters die in 2000 aan snee is voor de vijfjaarlijkse canonherziening, wordt dan als eerste daarvoor in de gelegenheid gesteld.
Voorgesteld wordt ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (AB1966 of AB 1994) zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).

Ingangsdatum
Er wordt naar gestreefd het nieuwe stelsel in te voeren per 1 januari 2000.

Conclusie.
Voorgesteld wordt:
1. *in te stemmen met het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;*
2. *de erfpachter de nieuwe betalingsmogelijkheden te bieden die hiervoor zijn aangegeven onder 1 tot en met 6;*
3. *ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (AB1966 of AB1994) wordt gebaseerd op*

---

[5] Voorgesteld wordt de inflatiecorrectie niet volledig maar op afstand (minus 1%) te volgen. Immers bij volledige inflatiecorrectie zal de grondwaarde aanmerkelijk hoger zijn dande grondwaarde die volgens de geldende gemeentelijke taxatiemethodiek met toepassing van een forfaitair kortingspercentage van 40 aan het einde van het tijdvak zou worden vastgesteld. Hieraan ligt dan weer ten grondslag de ervaring dat de waardeontwikkeling van bestaand onroerend goed in de pas loopt met de geldontwaarding.

het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%);
4. *te streven naar een ingangsdatum van het nieuwe financiële stelsel van 1 januari 2000.*

E. Problematiek van de herwaardering
De herwaardering heeft betrekking op de herziening van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. De procedure voorziet daarbij in de benoeming van drie externe deskundigen. Deze stellen gezamenlijk de waarde van de grond vast en bepalen daarbij de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak van vijftig jaar. Een groot voordeel van deze procedure is dat de canon niet eenzijdig door de erfverpachter, maar door onafhankelijke externen (makelaars) wordt bepaald. Als nadeel daarbij kan optreden dat deze onafhankelijke waardebepaling niet altijd op dezelfde wijze tot stand komt, waardoor er ongewenste verschillen tussen de waarderingen en de daaruit voortvloeiende canons kunnen ontstaan. De toepassing van een uniforme waarderingsmethode kan dat voorkomen. In verband daarmee heeft de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) een taxatierichtlijn opgesteld. De leden zijn echter niet verplicht deze toe te passen.

Momenteel is een aantal gerechtelijke procedures aanhangig met betrekking tot de canonherziening aan het einde van het tijdvak van erfpachtrechten in stadsdeel Zuid. In het bijzonder wordt door een aantal erfpachters betwist of de drie deskundigen een juiste taxatiemethodiek gebruiken en/of de uitgangspunten die zij hanteren, correct zijn.

Reacties
De reacties worden als volgt samengevat:
*ga bij hertaxatie uit van de waarden van de taxaties in het kader van de wet WOZ;
*schakel ook bij tussentijdse herzieningen externe deskundigen (makelaars) in;
*ga bij de verdeling van de objectwaarde over grondwaarde en opstalwaarde uit van vaste fictieve verdelingen;
*onderzoek of indexering van de oorspronkelijk grondwaarde met de inflatie leidt tot een redelijke uitkomst;
*onderzoek of een huis op erfpachtgrond minder waard is;
*verbreed de taxatie-instructie en laat hem verbindend verklaren.

Conclusie
De eindrapportage gaat nader op de diverse taxatiemethoden in en schenkt ook aandacht aan de taxaties die zijn verricht als uitvloeisel van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Wij zijn van mening, dat een eenduidige taxatiemethode meer dan gewenst is en onderstrepen dan ook de op dit punt in de eindrapportage gedane voorstellen. Deze zijn:
1. de uitspraken van de rechter over de taxatiemethodiek en de gehanteerde uitgangspunten, af te wachten;
2. nader overleg te voeren met de MvA over de grondslagen waarop de vereniging denkt tussentijdse wijzigingen in de erfpacht te kunnen gaan taxeren;
3. de directeur Gemeentelijk Grondbedrijf uit te nodigen te rapporteren over het onder 2 bedoelde overleg en daarbij in het bijzonder aandacht te schenken aan de verschillen in methodiek en geld t.o.v. de uitgangspunten die het Grondbedrijf hanteert bij deze waardevaststelling.

F. De waardering op basis van de Wet WOZ en erfpacht.
In de hoofdrapportage was als voorlopig voorstel opgenomen, dat de gemeente het initiatief zal nemen om door middel van wetswijziging van de genoemde Wet Waardering Onroerende Zaken de "waardedrukkende" werking van erfpacht in die wet tot uitdrukking te brengen. Thans is het nog zo, dat deze wet geen verschil mag maken tussen de waardering van onroerende zaken op eigen grond en op erfpachtgrond. In beide gevallen dient te worden uitgegaan van de fictie "volle en onbezwaarde eigendom". Dit heeft tot gevolg, dat de erfpachter bij een waardestijging van de grond niet alleen met een verhoging van de canon wordt geconfronteerd maar ook met een verhoging in het kader van de heffing van b.v. de onroerende zaak belasting. Voorgesteld werd dan ook bij de wetgever de fictie voor erfpachtgrond van "volle en onbezwaarde eigendom" ter discussie te stellen. De ingekomen reacties juichten het initiatief toe.

Echter, zowel van uit de juridische praktijk als uit parlementaire stukken is inmiddels naar voren gekomen dat initiatieven om door middel van een wetswijziging bij de Wet WOZ een aangepaste waardering c.q. lager tarief voor in erfpacht uitgegeven onroerende zaken te verkrijgen, als zeer moeilijk of niet haalbaar moeten worden gezien.

In zijn brief van 28 mei 1998 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal schrijft de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mede namens de staatssecretaris van Financiën, over de waardering van panden in erfpacht of huur als panden in eigendom, dat bij de totstandkoming van de Wet WOZ, alsmede bij de Aanpassingswet WOZ, en bij de invoering van de Wet tot wijziging van de materiële belastingbepalingen in de Gemeentewet tal van uitgangspunten aan de orde zijn geweest. De staatssecretaris ziet blijkens zijn brief dan ook geen aanleiding tot heroverweging van deze recent tot stand gekomen wetgeving. Derhalve hebben wij besloten op dit punt geen initiatieven te nemen.

G. Acceptatie van het erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van erfpachtinkomsten.
In de hoofdrapportage wordt het belang geschetst van aanwending van de erfpachtopbrengsten voor nieuwe investeringen in de stad en dat zichtbaar te maken. Voorgesteld wordt dan ook een groeiend deel van de

erfpachtinkomsten in te zetten voor de stedelijke vernieuwing in brede zin en wel op een wijze dat de grondeigenaar (de gemeente) aan de erfpachters laat zien dat hun geld wordt besteed aan de kwaliteitsverbetering van de stad. De op dit voorstel ingekomen reacties zijn eensluidend positief.

Inmiddels is bij de aanvaarding van het programakkoord 1998-2002 daartoe reeds een aanzet gegeven door te bepalen, dat de opbrengsten van de herziening van particuliere contracten aan het einde van het tijdvak herkenbaar zullen worden besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. De beschikbaar komende middelen zullen worden verdeeld over een Groen/Parkenfonds (30%), het Stadsdeelfonds 30%, besteding door de centrale stad (30%) en 10% gaat terug naar het stadsdeel waar de herziening plaatsvindt, waarbij wordt opgemerkt dat op deze opbrengsten nog de korting volgens het ingroeimodel die de erfpachter krijgt op zijn nieuwe canon in de eerste twee jaren na de herziening, in mindering zal worden gebracht.
Ook in het met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gesloten convenant is reeds een regeling opgenomen.
Wij zijn voornemens op de ingeslagen weg voort te gaan.

H. Overige aanpassingen

In de eindrapportage is vermeld, dat in de uitvoeringspraktijk van het erfpachtbeheer is gebleken, dat enkele onderdelen van het erfpachtstelsel bij de erfpachter gevoelig liggen terwijl in een aantal gevallen daarin kan worden voorzien. In de eindrapportage zijn daartoe voorstellen tot aanpassing van het stelsel opgenomen. Wij stemmen met die voorstellen in. Enkele van die voorstellen zijn reeds in uitvoering genomen. Wij verwijzen daartoe naar bladzijde 42 van de eindrapportage.

Nog niet in uitvoering genomen zijn de volgende voorstellen waarmee wij uw instemming vragen:

1. Bij tussentijds wijziging van de erfpacht zullen de kosten verbonden aan de notariële afwikkeling door partijen worden gedeeld op fifty-fifty basis en niet meer volledig ten laste komen van de erfpachter;
2. De geldende erfpachtbepalingen voorzien er in, dat de canon wordt herzien ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. Daarbij geldt, dat de herziening van de canon niet zal worden vertaagd ook al is er sprake van een laagwaardiger grondgebruik. Is er sprake van een hoogwaardiger grondgebruik dan volgt echter wel een canonverhoging. Hier kan een onbillijkheid in schuilen. Voorgesteld wordt dan ook in voorkomende gevallen een canonverlaging mogelijk te maken wanneer er sprake is van een gemeentelijk belang bij het ander (laagwaardiger) grondgebruik.
3. Bij verticale bebouwingsuitbreidingen (een extra bouwlaag b.v.) geldt, dat een oppervlakte van maximaal 15 m2 GBO vrijgesteld is van verhoging van de canon. Ons voorstel is deze vrijstelling ook te doen gelden voor horizontale uitbreidingen (aanbouw);
4. Het geldende beleid voor tuinuitbreidingen bepaalt, dat bij uitbreidingen die kleiner of gelijk zijn aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte en die tevens niet groter zijn dan 30m2 een korting in de vorm van een tuinfactor wordt toegepast. De dubbele grens van 25% en 30m2 leidt in de (beheer)praktijk tot verwarring. Voorgesteld wordt dan ook de regeling voor tuinuitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een nieuwe eenvoudige en eenduidige regeling waarin o.a. ook rekening wordt gehouden met aspecten van sociale veiligheid e.d.
5. Bij het vaststellen van de canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen van het recht, bijvoorbeeld bij bestemmingswijziging of bebouwingswijziging, rekening te houden met de nadelige effecten die de geldende indexeringsmethodiek heeft voor die verhoging;
6. Overeenkomstig het gestelde in het programakkoord 1998-2002 de verplichte afkoop bij uitgifte bij de uitgifte van woningen af te schaffen en daartoe het besluit van uw Vergadering d.d. 9 januari 1991 nummer 943 onder I in te trekken;

Voorts bestaat het voornemen een (flex)bestemmingscatalogus op te stellen, voor te schrijven dat meer gegevens in de notariële akten dienen te worden vastgelegd en eens per vier jaar een nota erfpachtbeheer uit te brengen. Zie daartoe de punten 8, 9 en 10 op bladzijde 29 van de eindrapportage. Wij verzoeken u daar kennis van te nemen.

I. Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen bij de uitvoering daarvan.

In de hoofdrapportage is aangegeven, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf op korte termijn in overleg zal treden met de stadsdelen ter verkrijging van een uniforme uitvoering van het erfpachtbeleid.
Het belang van een uniforme uitvoering wordt door de respondenten unaniem onderstreept.

Inmiddels is voor die uniforme uitvoering een belangrijke basis gelegd door de aanpassing van de Verordening op de Stadsdelen. Wij verwijzen daartoe naar Uw besluit nr. 118 van 19 maart 1997. Een belangrijk element van die aanpassing is de mogelijkheid voor ons College aan de stadsdelen aanwijzingen te geven op tal van onderdelen van het stelsel. Daarnaast hebben wij de directeur Grondbedrijf mandaat verleend een werkinstructie te maken binnen het kader van de bevoegdhedenverdeling en de door ons gegeven aanwijzingen. Die werkinstructie heeft betrekking op praktische zaken als het betalingsverkeer, de te voeren administratie, de mate van gebruikmaking van het automatiseringsbestand e.d.
Voor de uitvoering en praktijk van alle dag is verder van belang, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf regelmatig voorlichtingsbijeenkomsten houdt en opleidingen verzorgd voor het personeel van de stadsdelen. Daarnaast stelt het Grondbedrijf aan de stadsdelen goed ingewerkt personeel beschikbaar door middel van de uitzendfunctie die

het Grondbedrijf heeft. Voor de toekomst zal op de ingeslagen weg worden voortgegaan en nader worden bezien op welke wijze het kwaliteitsproces bij het erfpachtbeheer verder kan worden ondersteund en een uniforme werkwijze nader kan worden bevorderd.

J. Communicatie.

de eindrapportage wordt stilgestaan bij het belang van een goede externe communicatie niet alleen tussen de gemeente en de erfpachters, maar ook tussen de gemeente en tussenpersonen als makelaars en notarissen en zeker niet in het minst tussen de gemeente en consumentenorganisaties en de media. Ook de ingekomen reacties, en wij met hen, onderschrijven dit belang. Op de blz. 33 tot en met 36 van de eindrapportage wordt hier uitvoerig bij stilgestaan en worden concrete voorstellen gedaan voor de verbetering daarvan. Wij stemmen daarmee in.

K. Discussienota Grondwaardestijging en VVD-enquête.

Uw vergadering heeft op 18 februari 1998 besloten, in te stemmen met het betrekken van de notitie van het raadslid Bouma van 15 september 1997 ten geleide van de nota, getiteld: "Grondwaardestijging. Bij erfpachters of hun huurders laten zitten" (Gemeenteblad 1997, afd. 1, nr. 572) bij de bestuurlijke afhandeling van de bestuursopdracht groot onderhoud erfpachtstelsel.

In de notitie van het raadslid Bouma geeft deze aan, dat het preadvies gevraagd wordt met het oog op de (toen komende) onderhandelingen over het programakkoord voor de gemeenteraadsperiode 1998-2002. Ondertussen is het programakkoord een feit en zijn daarin daartoe de noodzakelijke keuzen gemaakt. Dit neemt niet weg, dat de discussienota om een reactie vraagt. In de eindrapportage wordt in ruime mate aan de nota aandacht gegeven. Kortheidshalve verwijzen wij daartoe naar het commentaar vermeld op de bladzijden 51 tot en met 54 van de eindrapportage. Met dat commentaar stemmen wij in.

VVD-enquête / bijeenkomst 'Tegen verhoging van de erfpacht' d.d. 19/02/1998

Op 16 juni 1998 heeft het raadslid Goring uw Vergadering de reacties aangeboden van een in februari 1998 gehouden enquête over de aangekondigde herzieningen van erfpachtcanons. Op 24 juni 1998 heeft uw Vergadering besloten ook de resultaten van de enquête te betrekken bij de voorstellen inzake het groot onderhoud van het erfpachtstelsel.

In haar enquête poneert de VVD een aantal stellingen. In de eerste plaats dat canonverhogingen tot lastenverhoging leiden. Verder zouden verschillende groepen erfpachters verschillend worden behandeld en kan de gemeente niet uitleggen hoe de canonverhoging wordt berekend. Ten derde wordt (nogmaals) gewezen op vermeende ongelijkheid van behandeling: particulieren moeten veel meer betalen dan woningcorporaties. In het navolgende wordt op de afzonderlijke stellingen nader ingegaan.

lastenverhoging

Het is evident dat een verhoging van de vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond, een verhoging van lasten betekent. Dat de erfpacht hoger wordt naarmate de waarde van het gebruikte goed (grond) toeneemt, is niet vreemd. Hetzelfde vindt plaats in situaties van koop (eigendom), lease en huur. Een punt van aandacht is wel de onroerende zaakbelasting. Gezien het standpunt van de staatssecretarissen van Binnenlandse Zaken en Financiën ten aanzien van erfpacht en de Wet WOZ, hebben wij in § H reeds voorgesteld geen initiatieven te ondernemen om te komen tot aanpassing van de Wet WOZ.

Veel geënquêteerden vinden dat erfpacht achterhaald is en dat de grond geprivatiseerd dient te worden. In het Programakkoord 1998-2002 is echter gekozen voor handhaven van het stelsel van voortdurende erfpacht.

onderbouwing canonverhoging

De geënquêteerden zijn het er niet mee eens dat de gemeente canonverhogingen in rekening brengt zonder dat ze deze kan onderbouwen. Deze mening is deels bepaald door de gekozen vraagstelling van de enquêteurs.

De waarde van de grond, op basis waarvan de canon wordt vastgesteld, wordt elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze wijze komt de waardestijging ten goede van de gemeenschap in de vorm van fondsen die beschikbaar komen voor investeringen in de stad. De manier waarop de waarde van de grond wordt bepaald, is duidelijk geregeld. Om subjectiviteit te mijden, wordt de waarde vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen (waarvan er één door de erfpachter en één door de gemeente is benoemd). De deskundigen zijn meestal makelaars. De makelaarsvereniging (MVA) heeft richtlijnen, de zogenoemde taxatie-instructie, opgesteld om eenduidigheid in de waardering te bevorderen. Ter verbetering van de communicatie zal de gemeente de voorlichting aan erfpachters en intermediairs sterk intensiveren.

regime woningcorporaties

Het is waar dat ook voor woningcorporaties een erfpachtregime geldt. Dit betekent echter niet dat particulieren en corporaties ongelijk worden behandeld, integendeel. De vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond wordt mede bepaald (net als bij verkoop, huur en lease) door de potentiële opbrengsten van de opstallen. De afspraak met de corporaties over de afkoopsom is gebaseerd op een bepaald huurprijsniveau in het corporatiebezit (69% van de maximaal redelijke huur per 1-1-1997), een huurprijsbeleid (afspraken over het behoud van de kernvoorraad en het streven naar een redelijke prijs-kwaliteitverhouding) en een vergelijking met het huurprijsniveau in de particuliere sector. Dit betekent dat deze opbrengsten in de sociale sector dus aan maxima zijn gebonden en ook de daarvan

afgeleide grondwaarde gebonden is aan een zeker maximum.
Relatief gezien worden verschillende groepen van erfpachters derhalve gelijk behandeld.

L. Harmonisatie erfpachtstelsels Amsterdam en Rotterdam.
Een van de verdiensten van het symposium vanwege het 100-jarige bestaan van het erfpachtstelsel in Amsterdam is de grotere externe gerichtheid. Dat vindt in feite ook zijn weerklank in het Programakkoord 1998-2002, waarin is vastgelegd dat het erfpachtstelsel wordt gehandhaafd en door middel van groot onderhoud verder aan de eisen van de tijd wordt aangepast. De externe gerichtheid is daarbij van wezenlijk belang. Dat brengt met zich mee dat vanuit die contacten de vraag is gesteld waarom bij de enige twee (grote) gemeenten met een actief erfpachtstelsel, waar erfpachters in principe canon betalen, de erfpachtvoorwaarden op onderdelen uiteenlopen.

De vraagstelling heeft ertoe geleid de stelsels van Amsterdam en Rotterdam aan een nadere beschouwing te onderwerpen en tot de gedachte dat waar dat mogelijk en wenselijk is de erfpachtvoorwaarden meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Naar de markt toe zal een dergelijke harmonisering een stuk duidelijkheid kunnen brengen, wat in feite alleen maar aan de versterking van beider stelsels kan bijdragen.

De voorgestane aanpassing van het erfpachtstelsel aan de huidige tijd is een geschikt moment om de mogelijkheden te verkennen om tot harmonisatie te komen. Voordat met concrete voorstellen kan worden gekomen, is het nodig de overeenkomsten en verschillen tussen de twee stelsels te inventariseren. Daartoe worden onder begeleiding van mevrouw Prof. mr. [redacted] 5.1.2e besprekingen met Rotterdam gevoerd om te bezien of de stelsels van beide steden geharmoniseerd kunnen worden. Wij stellen ons voor op deze ingeslagen weg voort te gaan en aan uw Vergadering te zijner tijd voor te leggen welke harmonisatiemogelijkheden gewenst zijn, waarbij wellicht tot een gemeenschappelijk erfpachtstelsel kan worden gekomen.

M. Financieel effect realisatie Groot onderhoud
In hoofdstuk 13 van de eindrapportage wordt een overzicht gegeven van de kosten die gepaard gaan met de implementatie van de voorstellen tot aanpassing van het erfpachtstelsel, zoals deze voortvloeien uit de Bestuursopdracht '100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud'. Er wordt naast de reeds beschikbare capaciteit bij het Grondbedrijf een benodigd - extra - budget aangegeven waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen incidenteel en structureel budget. Onder incidenteel budget wordt verstaan de kosten die worden gemaakt om de voorstellen te kunnen implementeren, onder structureel budget wordt verstaan die kosten die gemaakt zullen worden om de wijzigingen blijvend uit te voeren dan wel de kosten die jaarlijks zullen worden gemaakt.

Kort samengevat is een bedrag begroot van ongeveer *f* 2,3 miljoen om het gewijzigde stelsel tot stand te brengen. Is het stelsel eenmaal ingevoerd dan is het structurele effect daarvan een verminderd erfpachtresultaat (minder opbrengsten en meer kosten) van circa *f* 1,9 miljoen per jaar indien de verwachtingen van scenario 1 vermeld in bijlage 1 behorende bij de eindrapportage (55% van de erfpachters voldoet de canon bij vooruitbetaling) bewaarheid worden. Wij stellen ons voor bij de komende begrotingsvoorstellen hier nader op terug te komen. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 13 van de eindrapportage, waarin de geraamde effecten voor de realisering van het grote onderhoud van het erfpachtstelsel zijn weergegeven.

De Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft op ....1999 met deze voordracht ingestemd.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

De Gemeenteraad van Amsterdam,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van .. 1999,

Besluit:

I de eindrapportage "100 jaar Erfpacht; operatie Groot onderhoud " van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam voor kennisgeving aan te nemen;

II inzake de financieel-economische systematiek in te stemmen met:
- het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;
- de erfpachter de navolgende betalingsmogelijkheden te bieden:
  1. vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;
  2. een voor 25 jaar vaste canon waarbij:
     a. het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage;
     b. na 25 jaar het rentepercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder a, vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage en
     c. de schaduwgrondwaarde dan basis is voor de canonberekening;
  3. een voor 10 jaar vaste canon waarbij:
     a. het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op een (negen tot) tienjarige staatslening (het gemiddeld effectieve rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd tussen 9 en 10 jaar, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand in het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage, en
     b. na elke 10 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de onder a. omschreven staatslening, vermeerderd met een alsdan door Burgmeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage;
  4. een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) en waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de opgetreden inflatie minus 1%;
  5. de bestaande tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de alsdan resterende periode van het tijdvak;
  6. een nader door Burgemeester en Wethouders uit te werken mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon voor honderd jaar in incidentele gevallen.
- de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (AB1966 of AB1994) voortaan te baseren op het principe, dat de inflatie op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%);
- te streven naar een ingangsdatum van het nieuwe financiële stelsel van 1 januari 2000;

III kennis te nemen van het feit dat door de gelijkstelling van de afkoopsom aan de grondwaarde er geen sprake meer zal zijn van een overwaarde afkoopsommen;

IV de uitspraken van de rechter over de taxatiemethodiek en de daarbij gehanteerde uitgangspunten af te wachten;

V Burgemeester en Wethouders uit te nodigen over de problematiek van de canonherziening door deskundigen en de waardering op basis van de Wet WOZ en erfpacht nader overleg te doen voeren met de Makelaarsvereniging Amsterdam;

VI af te zien van het nemen van initiatieven om te trachten door middel van een wijziging van de Wet WOZ een aangepaste waardering c.q. lager tarief te verkrijgen voor in erfpacht uitgegeven onroerende zaken;

VII in te stemmen met de navolgende overige aanpassingen van het stelsel:
1. de kosten verbonden aan de notariële afwikkeling ten gevolge van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht voor 50% voor gemeenterekening te nemen en ten laste te doen brengen van het erfpachtresultaat;

2. het verlagen van de canon indien er sprake is van een gemeentelijk belang;
3. de bestaande vrijstelling van maximaal 15 m2GBO bij verticale bebouwingsuitbreidingen ook van toepassing te doen zijn op horizontale uitbreiding van de bebouwing;
4. het uitwerken van de juridische mogelijkheden om tot uitgifte in erfpacht van waterpercelen over te kunnen gaan;
5. de huidige regeling en systematiek voor uitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een eenvoudige en eenduidige regeling;
6. bij het vaststellen van de canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen van het erfpachtrecht rekening te houden met de eventueel eerdere indexering van dit bedrag;
7. het laten vervallen van de afkoopverplichting bij de uitgifte van woningen en daartoe het gestelde onder I van raadsbesluit nr. 943 van 9 januari 1999 in te trekken;

en kennis te nemen van de voornemens:

- tot het opstellen van een nota erfpachtbeer en een bestemmingscatalogus;
- tot het onderzoeken van de mogelijkheden om voor bepaalde gebieden zogenoemde flexbestemmingen in te voeren en
- het in de akten laten opnemen van meer essentiële gegevens, zoals bestemming van het perceel en het te bebouwen oppervlak, ter vergroting van de kenbaarheid van het erfpachtrecht;

VIII in te stemmen met de in hoofdstuk 10 van de eindrapportage opgenomen voorstellen tot verbetering van de communicatie en informatievoorziening.

IX de voordracht te beschouwen als pre-advies op de nota Grondwaardestijging en de VVD-enquête ;

X te bepalen dat dit besluit mede het Amsterdamse uitgangspunt zal zijn bij de besprekingen die worden gevoerd om tot harmonisatie te komen van de erfpachtstelsels van Amsterdam en Rotterdam.

Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

Eindrapportage

"100 jaar Erfpacht; operatie Groot onderhoud"

Bureau Erfpacht

(V. 990706, aangepast 28/7)

Eindrapportage

Inhoudsopgave

0. Inleiding
1. Algemeen beeld van de reacties op de voorlopige beleidsvoorstellen
2. Erfpacht en eigendom
3. Soorten erfpacht
4. Financieel-economische systematiek
5. Problematiek van de herwaardering
6. Waardering op basis van de Wet WOZ en erfpacht
7. Acceptatie van het erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten
8. Overige aanpassingen in het stelsel
9. Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen
10. Communicatie
11. Nota Grondwaardestijging en VVD-enquête
12. Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam
13. Financieel effect realisatie bestuursopdracht
14. Planning van het verdere proces

Bijlagen:

1. Consequenties wijzigingen stelsel in financiële zin.
2. Overzicht van de reacties op de hoofdrapportage Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel met hierin:
   - I. Samenvatting van de reacties.
   - II. De reacties.

Eindrapportage

0. Inleiding

Aanleiding tot de operatie "Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel" vormde het in 1996 gehouden symposium 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam'. Uitgangspunt daarbij was een brede discussie over alle aspecten van het stelsel waarbij ook kritische meningen niet mochten ontbreken.
In de opzet is het symposium geslaagd. Het is dan ook de belangrijkste aanzet geweest om het Amsterdamse erfpachtstelsel aan een nader onderzoek te onderwerpen. De term 'Groot onderhoud' geeft aan dat er sprake is van een heroverweging van aspecten van het stelsel, maar dat het behoud van het stelsel uitgangspunt blijft.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 april 1997 ingestemd met de hoofdlijnen voor de operatie 'Groot onderhoud'.
Gezien de verscheidenheid van de naar voren gebrachte meningen op het symposium is gekozen voor een uitwerking van de verschillende onderdelen in een aantal werkgroepen. De activiteiten van de werkgroepen hebben geresulteerd in een aantal deelrapportages.
De bespreking van de deelrapportages heeft plaatsgevonden in een begeleidingsgroep.
Deze begeleidingsgroep wordt voorgezeten door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf, dhr. J.H. Gerson, als secretaris is de adj. directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf benoemd, dhr. A.J. Jansen. De overige leden van de begeleidingsgroep zijn dhr. D.B. Stadig (wethouder voor Grondzaken), [redacted] (SWD), [redacted] (EZ), [redacted] (Fin.), [redacted] (ROIB) en [redacted] (GBA) en [redacted]

Bij deze besprekingen is gebleken dat het beter was de resultaten in een samenvattende notitie te ordenen, waarbij de discussie zich in eerste instantie op de hoofdpunten kon richten. Deze samenvattende notitie heeft de naam 'hoofdrapportage' gekregen. De rapportages zelf zijn voorzien van een oplegnotitie en gebundeld in een bijlagenboek.

In dit bijlagenboek is ook de tekst van de bestuursopdracht opgenomen, evenals de nota van het raadslid Bouma, met de titel 'Grondwaardestijging. Bij erfpachters of huurders laten zitten', en het concept van het preadvies van ons College op deze nota. Op 18 februari 1998 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het voorstel om deze nota te betrekken bij de bestuursopdracht. Dit geldt tevens voor de op 16 juni 1998 aan de Gemeenteraad aangeboden resultaten van de VVD-enquête over de herzieningen van de erfpachtcanons. Op 24 juni 1998 heeft de Gemeenteraad besloten ook deze resultaten te betrekken bij de bestuursopdracht.

Op 3 februari 1998 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten de hoofdrapportage, waarin voorlopige beleidsaanbevelingen worden gedaan, voor commentaar vrij te geven. De reacties die op de hoofdrapportage zijn binnengekomen zijn bij de uitwerking van de voorstellen in deze eindrapportage meegenomen en hebben in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van de in de hoofdrapportage vermelde voorstellen.

De hoofdrapportage heeft ook een rol gespeeld bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de raadsperiode 1998-2002. In het Programakkoord 1998-2002 is vermeld dat 'Het erfpachtstelsel wordt gehandhaafd en door middel van groot onderhoud verder aan de eisen van deze tijd wordt aangepast'.

In het programakkoord is tevens vermeld dat bij het groot onderhoud in elk geval de volgende uitgangspunten gelden:
a. keuze voor voortdurende erfpacht;
b. binnen het kader van de lopende contracten worden vergelijkbare gevallen vergelijkbaar behandeld; veel aandacht wordt besteed aan de communicatie op dit punt;
c. bij herziening van particuliere contracten wordt de nieuwe canon door drie deskundigen vastgesteld; in geval van jaarlijkse canonbetaling wordt de verhoging in het eerste jaar voor een derde in rekening gebracht, in het tweede jaar voor twee derde en vanaf het derde jaar geheel; dit alles laat onverlet de recentelijk voor particulieren geïntroduceerde mogelijkheid om te opteren voor vervroegde herziening tegen een navenant lagere canon;
d. de opbrengsten van de herziening van particuliere contracten aan het einde van het tijdvak worden herkenbaar besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. Daartoe wordt 30% gestort in een Groen/Parkenfonds, 30% gestort in het Stadsdeelfonds, 30% centraal besteed en gaat 10% (na aftrek van de opbrengstderving als gevolg van het ingroeimodel zoals bedoeld onder c) terug naar het desbetreffende stadsdeel.

In de gemeenten Rotterdam en Amsterdam is naar voren gekomen dat het wenselijk zou zijn als de erfpachtvoorwaarden van de beide gemeenten meer op elkaar afgestemd zouden worden. In maart 1998 is daartoe een aanzet gegeven in een overleg met Rotterdam. In dit overleg is besloten om de verschillen tussen het Amsterdamse en het Rotterdamse stelsel te inventariseren om te bezien of het mogelijk en wenselijk is om tot een volledige harmonisatie van de algemene erfpachtvoorwaarden te komen of dat, indien dit niet haalbaar blijkt te zijn, er harmonisatie op hoofdlijnen kan worden bereikt.

In de opbouw van de hoofdrapportage Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel is gekozen voor een volgorde van "groot

naar klein", dat wil zeggen dat de meer principiële en belangrijke zaken eerst aan bod komen, waarna de meer op uitvoering gerichte zaken aan de orde komen. De gekozen volgorde wordt ook voor deze eindrapportage aangehouden, zij het dat als eerste hoofdstuk in plaats van de inleiding een algemeen beeld van de reacties in de plaats is getreden en dat na het hoofdstuk over communicatie er nog vier zijn toegevoegd door latere ontwikkelingen. Deze zijn:

11. Nota grondwaardestijging en VVD-enquête
12. Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam
13. Financieel effect realisatie bestuursopdracht
14. Planning van het verdere proces.

Eindrapportage

1. Algemeen beeld van de reacties op de voorlopige beleidsvoorstellen

Over het geheel genomen heeft men een positief oordeel over de gevolgde weg sinds het symposium en wordt de openheid die daarbij betracht is, zeer gewaardeerd. De hoofdrapportage en de gedane beleidsvoorstellen zijn goed ontvangen, behalve waar het gaat om de keuze tussen erfpacht en eigendom. De om commentaar gevraagde instanties geven in de regel de voorkeur aan eigendom boven erfpacht, maar beseffen tegelijkertijd dat dit niet ter discussie staat. In een aantal gevallen wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om toch de (bekende) eigen opvattingen naar voren te brengen.

In het Programakkoord 1998-2002 zijn in het hoofdstuk Ruimtelijke Ordening onder punt 2 de uitgangspunten vermeld, die in elk geval aan de, zo nodig, bijgestelde voorstellen ten grondslag moeten liggen. Het eerstgenoemde uitgangspunt heeft betrekking op het toepassen van voortdurende erfpacht. Dit heeft tot gevolg gehad dat de voorstellen over eeuwigdurende erfpacht niet in het definitieve voorstel zijn opgenomen. In dit kader heeft ook de mogelijkheid van een afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht geen betekenis meer. Daardoor is een van de meest omstreden voorstellen, de afkoopfactor bij eeuwigdurende erfpacht, niet meer relevant.
De keuze voor voortdurende erfpacht betekent echter niet dat er geheel geen aandacht aan eeuwigdurende erfpacht wordt besteed. Dat zou ook gezien de voorlopige beleidsvoorstellen niet juist zijn. Bij de behandeling van de soorten erfpacht wordt derhalve toch nog ingegaan op deze vorm van erfpacht.

Door diverse om advies gevraagde instanties zijn een aantal goede suggesties gedaan om tot verbetering van het Amsterdamse erfpachtstelsel te komen. Veelal liggen zij in de lijn van de gedane beleidsvoorstellen. De suggesties zijn bij de uitwerking van de voorstellen meegenomen en hebben soms geleid tot aanpassing van de eerder gedane voorlopige beleidsvoorstellen.

In bijlage 2 zijn de reacties van de om commentaar gevraagde instanties op de hoofdrapportage Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel opgenomen met daarbij een samenvatting per reactie.

2. Erfpacht en eigendom

Ontstaan, doel en instrumenten

De gemeentelijke erfpacht is eind 19e/begin 20e eeuw ontstaan als gevolg van de stormachtige stedelijke ontwikkeling van die tijd. Deze ging gepaard met stijgende grondprijzen en speculatie, alsmede deels ongecontroleerde stedelijke uitbreiding en ongewenste huisvestingsituaties. Met de introductie van de gemeentelijke erfpacht werd o.a. beoogd:

1. de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap;
2. speculatie in gronden tegen te gaan;
3. de overheid meer invloed te geven op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen;
4. in voorkomende gevallen, als het algemeen belang dat vereist, op effectieve wijze weer de beschikking te kunnen krijgen over de grond;
5. het stimuleren van de bouw van arbeiderswoningen.

De doeleinden van een gemeentelijk erfpachtstelsel worden met (één of meer van) de volgende instrumenten gerealiseerd:

ad. 1 waardevermeerdering ten goede aan de gemeenschap:
- a. herziening van de canon, respectievelijk bijbetaling door de erfpachter naar aanleiding van een herwaardering van de grondwaarde aan het einde van de erfpacht of na ommekomst van een bepaalde termijn;
- b. herziening van de canon naar aanleiding van een wijziging van het gebruik van de grond (bijv. van bestemming, omvang van de opstal, splitsing, etc) die een economische meerwaarde van het perceel oplevert;
- c. canonindexering.

ad. 2 tegengaan van speculatie:
- a. beperkingen in de vrije overdracht van het perceel;
- b. beperkingen in de mogelijkheid het gebruik van de grond e.a. te wijzigen.

ad. 3 sturing van de ruimtelijke inrichting en het beheer:
- a. goedkeuring bouwplan;
- b. verplichting tot afscheiding van het perceel;
- c. bouwplicht en herbouwplicht;
- d. verbod tot wijziging opstallen;
- e. verplichting tot gebruik volgens een nader (meer of minder nauw) omschreven bestemming;
- f. verbod tot hinder en overlast (waaronder veelal bodemverontreiniging);
- g. verplichting tot instandhouding en (volledig) onderhoud van perceel en opstallen, enz.

ad. 4 (her)beschikking over de grond:
- a. beeindiging van de erfpacht in het algemeen belang.

ad. 5 stimuleren bouw woningen voor lage inkomens:
- a. de gemeente financiert de grondkosten zodat de erfpachter naast het kapitaal dat nodig is voor de bouw geen extra kapitaal nodig heeft voor de koopsom van de grond.

Argumenten voor erfpacht zijn voor gemeente Amsterdam nog steeds actueel

De belangrijkste argumenten, die een eeuw geleden tot de invoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel leidden, gelden nog steeds onverkort. De enorme investeringen die rijk en gemeente zich in het kader van de stadsvernieuwing hebben getroost, hebben bijgedragen aan de waardestijging van het onroerende goed in de stad. Recentelijk deed zich dit voor bij de ontwikkeling van de Zuid-as. Het is de overheid die het initiatief voor de herontwikkeling van dat gebied heeft genomen en die bereid is opnieuw grote bedragen in het gebied te investeren. De waarde van de grond is daardoor gestegen en zal naar verwachting nog meer stijgen. Wanneer de grond niet van de gemeente was, had zij het nakijken bij die waardestijging. Nu kan de gemeente de extra opbrengsten inzetten bij de ontwikkeling van het gebied en het realiseren van de benodigde voorzieningen en kwaliteit.

Door de inwerkingtreding van de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening heeft het voordeel van erfpacht om vast te leggen hoe de grond gebruikt zal worden en wat daarop gebouwd mag worden enigszins aan betekenis ingeboet. De instrumenten die deze wetten bieden zijn echter vrij globaal. Het erfpachtcontract biedt onder meer de mogelijkheid om, naast de in het bestemmingsplan omschreven bestemming gedetailleerde gebruiksbepalingen op te nemen.

Een ander voordeel dat uitgifte in erfpacht de gemeente biedt in vergelijking met uitgifte in eigendom, is dat de in de akte van vestiging opgenomen algemene en bijzondere bepalingen in het algemeen een kwalitatieve werking hebben. Dat wil zeggen dat ze niet alleen werken tussen de gemeente en de erfpachter maar ook tegenover derden en van rechtswege overgaan bij de overdracht van het recht aan een derde.

Bij uitgifte in eigendom kan dit effect alleen -en dan nog maar in beperkte mate- bereikt worden door de voorwaarden op te nemen in een kettingbeding, een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve verbintenis. Kettingbedingen zijn van obligatoire, dus niet van goederenrechtelijke aard en moeten derhalve steeds opnieuw bij de (ver)koop worden overgedragen. In het kader van erfdienstbaarheden en kwalitatieve verbintenissen kunnen slechts verplichtingen tot het dulden of niet-doen worden opgenomen terwijl bij uitgifte in erfpacht zowel bedingen om te dulden of niet te doen als bedingen, waarbij de erfpachter een actieve verplichting wordt opgelegd, kunnen worden overeengekomen.

De mogelijkheid van het opnemen van voorwaarden met een sterke derdenwerking in een erfpachtcontract levert een extra argument ten voordele van uitgifte in erfpacht boven eigendom. Dit gaat met name op voor de privaatrechtelijke instrumenten in het kader van de stedelijke inrichting en het beheer.

Voor een individuele erfpachter kan het erfpachtstelsel ook voordelen hebben. De gemeente financiert de grondkosten en de gebruiksvergoeding, die de erfpachter betaalt voor de grond, kan van de belasting worden afgetrokken. Goed beschouwd is erfpacht dus een soort van lease en sluit daarmee aan bij de ontwikkeling in het bedrijfsleven waar in toenemende mate auto's, computers en zelfs kantoren geleasd worden. Voorts is erfpacht in beginsel ook een goed instrument ervoor te zorgen dat alle betrokkenen in een gebied zich aan dezelfde normen houden. Een goede controle door de gemeente op de naleving van de gebruiksvoorwaarden kan, zo bezien, ook voor de individuele erfpachter van grote waarde zijn.

Samenvatting van de reacties

Vastgoed belang vindt dat er in wezen weinig verandert.

De Industrieraad Amsterdam pleit ervoor om een keuze mogelijk te maken tussen eigendom en erfpacht.

De Kamer van Koophandel heeft bezwaar tegen het erfpachtstelsel als zodanig. Zij vindt het stelsel niet meer van deze tijd. De redenen van toen gelden nu niet meer. Er zijn thans andere instrumenten in handen waarmee privaatrechtelijke doelen kunnen worden bereikt. Erfpacht heeft voor het bedrijfsleven te veel onzekerheden. Op de voorgestelde wijzigingen reageert de Kamer van Koophandel positief.

Vereniging Eigen Huis vindt dat de gemeente eigenlijk niet luistert naar de >klanten=, die de voorkeur geven aan eigendom boven erfpacht.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties vindt de centrale stellingname, dat de argumenten voor erfpacht sinds het einde van de vorige eeuw nog steeds van kracht zijn, niet erg overtuigend onderbouwd. Er wordt aan voorbij gegaan dat de publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting en beheer sindsdien aanzienlijk zijn uitgebreid. Tevens is door middel van de Onroerende Zaak Belasting (OZB) een mogelijkheid aanwezig om een deel van de waardevermeerdering aan de gemeenschap ten goede te laten komen.

Prof. Gerver is het eens met de uitgangspunten van het stelsel, welke grotendeels nog steeds gelden. Bij erfpacht is een fijnmaziger grondpolitiek mogelijk dan dat via bestemmingsplannen kan.

Makelaarsvereniging Amsterdam vindt dat eigen grond de beste verhoudingen weergeeft. De middelen om gebieden te ontwikkelen alsmede kwaliteit te realiseren hadden ook gerealiseerd kunnen worden wanneer de gemeente bij verkoop van de grond de middelen verstandig had belegd.

Amsterdams Steunpunt Wonen ziet de lastenverhogende werking die kan uitgaan van de herzieningen van de canon als negatief voor de huurders. Zij schat echter in dat deze herzieningen geen grote invloed zullen hebben op de woonlasten van de huurders. Als gunstig aspect van het erfpachtstelsel ziet zij de grotere controle van de gemeente over de bestemming van de gronden. De matigende werking die van het erfpachtstelsel uitgaat op de differentiatie in grondprijzen ervaart zij als positief, waardoor wijken bereikbaar blijven voor de minder draagkrachtigen.

Conclusie

Aangezien de belangrijkste argumenten voor de invoering van het erfpachtstelsel nog steeds actueel zijn wordt voorgesteld om in Amsterdam uit te blijven gaan van het principe dat grond alleen in erfpacht wordt uitgegeven. In het door de Gemeenteraad vastgestelde Programakkoord 1998-2002 is reeds vermeld dat het erfpachtstelsel gehandhaafd wordt.

Geraadpleegde stukken

Oplegger beleidsnotitie A en de notitie van prof. Mr. [redacted], d.d. 11 september 1997,
Bijlagenboek blz. 9 e.v.

Notitie "De legitimiteit van het stelsel", [redacted], augustus 1997. Bijlagenboek blz. 105 e.v.
Programakkoord 1998-2002, zoals vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 april 1998, nr. 254.

3. Soorten erfpacht

Tijdelijke erfpacht
Sinds de invoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel in 1896 wordt er in de regel geen grond meer verkocht, maar wordt gemeentegrond uitgegeven in erfpacht. De eerste erfpachtbepalingen van de gemeente Amsterdam waren bepalingen voor tijdelijke erfpacht waarbij voor een periode van maximaal vijfenzeventig jaar werd uitgegeven. Met de vaststelling door de Gemeenteraad van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, kwam er voor wat betreft de particuliere woningbouw een einde aan de uitgifte in tijdelijke erfpacht. Daarmee werd ook het oorspronkelijke uitgangspunt verlaten, dat de gemeente bij het einde van de periode zonder vergoeding over de opstal kon beschikken. Erfpacht werd daardoor ook meer acceptabel voor investeerders en hypotheekbanken.

Voortdurende erfpacht was ook een grote wens van het bedrijfsleven. Door het invoeren van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 en het tegelijkertijd ingevoerde conversiebesluit is niet alleen de particuliere woningbouw, maar iedereen, behalve de woningcorporaties, verzekerd van een voortdurend recht van erfpacht. De voorwaarden specifiek voor bedrijfsuitoefening uit de industriële bepalingen van 1937, gewijzigd in 1955, zijn in de voornoemde algemene bepalingen opgenomen.

Aangezien voortdurende erfpacht mede is ingevoerd naar aanleiding van de bezwaren die er bij de erfpachters waren tegen tijdelijke erfpacht, zal de vorm van tijdelijke erfpacht hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

Voortdurende erfpacht
Dit betreft erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in administratieve tijdvakken van 50 jaar of langer. Na afloop van het tijdvak staat het de gemeente vrij om nieuwe algemene bepalingen en een nieuwe canon aan de erfpachter op te leggen. Aan het einde van een tijdvak kan de erfpachter de erfpacht opzeggen. Beëindiging van het recht vanwege de gemeente is mogelijk op grond van wanbetaling dan wel als de erfpachter anderszins in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden of om redenen van algemeen belang.

Bij rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen van vóór 1966 was de canon gefixeerd op een vast bedrag voor 50 of 75 jaar. Bij de modernisering van het stelsel in 1966 werd vastgesteld dat het canonbedrag zou worden aangepast aan de geldontwaarding (door middel van vijfjaarlijkse indexatie achteraf).

Momenteel kan de erfpachter op drie manieren aan zijn financiële verplichting voldoen:
1. het betalen van een canon die telkens na vijf jaar wordt aangepast aan de waargenomen inflatie;
2. het betalen van een canon waarbij de vijfjaarlijkse canonaanpassing is uitgesloten ("vaste canon");
3. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon ("afkopen") voor vijftig jaar of zelfs voor maximaal honderd jaar.

Eeuwigdurende erfpacht
In andere steden bestaat de mogelijkheid dat de grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. Het bekendste voorbeeld hiervan is het Haagse stelsel. In deze variant kan de canon voor altijd worden afgekocht tegen de grondprijs. Het is ook mogelijk te kiezen voor een jaarlijkse canon die eens in de vijf jaar wordt aangepast aan het renteniveau van langlopende leningen. Beëindiging van het recht vanwege de gemeente is evenals bij voortdurende erfpacht mogelijk op grond van wanbetaling dan wel als de erfpachter anderszins in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden of om redenen van algemeen belang. De erfpachter kan het recht echter niet opzeggen. Als hij van het recht af wil, dan zal hij het aan een derde moeten vervreemden.

Vergelijking voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
De belangrijkste overeenkomst tussen de twee stelsels is de mogelijkheid om erfpacht te gebruiken als sturingsmechanisme voor de ruimtelijke inrichting. Beide stelsels lenen zich hiervoor.

De belangrijkste verschillen zijn dat bij het Haagse stelsel voor een groot deel afstand is gedaan van de financiële doelstelling van het erfpachtstelsel doordat de waardestijging van de grond niet ten goede komt aan de gemeenschap als geheel en dat de algemene voorwaarden bij het Haagse stelsel niet aangepast worden aan maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving. Wel is in het Haagse stelsel de mogelijkheid voor de gemeente opgenomen om bij wijziging van de bestemming een verhoging van de canon te bedingen.

Vanuit de juridische optiek is het echter gewenst om na verloop van tijd de algemene voorwaarden aan te passen aan maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving.

Erfpacht en woningcorporaties
Woningcorporaties zijn private non-profit organisaties die belast zijn met een publieke taak. Krachtens art. 70 Woningwet zijn

zij uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting en belast met het bij voorrang huisvesten van personen die door hun inkomen of anderszins zelf moeilijk kunnen voorzien in passende huisvesting. Binnen de gemeente Amsterdam heeft altijd een bijzonder erfpachtregime gegolden voor woningcorporaties. Dit regime ging uit van erfpacht voor bepaalde tijd en grond- en canonprijzen die ten nauwste samenhingen met het stelsel van de woningfinanciering in de sociale woningbouw. Tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam is, zoals bekend, overeenstemming bereikt over de financiële uitgangspunten, die in ieder geval de eerstkomende ten jaar zullen gelden bij ondermeer de uitgifte en de heruitgifte van percelen aan woningcorporaties in voortdurende erfpacht (Raadsbesluit van 4 februari 1998, nr. 4).Voorts zijn er nog (aanvullende) afspraken gemaakt, zoals bijvoorbeeld over de splitsing en verkoop van huurwoningen. Deze afspraken zijn er bij voorbeeld op gericht, dat de corporaties een voldoende kernvoorraad van voldoende kwaliteit handhaven met een voor de huurders goede prijskwaliteit verhouding. Daarnaast zullen de corporaties onrendabel investeren in nieuwbouw en verbetering. Het geheel van afspraken, waarvan de sociale erfpacht een onderdeel is, draagt er zorg voor dat belangrijke groepen (aspirant)huurders van woningen toegang behouden of zullen hebben op de woningmarkt.

Tegen de achtergrond van de speciale ook wettelijk geregelde maatschappelijke positie van woningcorporaties, hun verdere juridische positie ten opzichte van de gemeente en hun betrokkenheid bij de sociale volkshuisvesting in Amsterdam is een onderscheid tussen woningcorporaties en particulieren waar het gaat om het vaststellen van een financieel verschillend regime voor de (her)uitgifte in erfpacht, ook bezien in het licht van het gelijkheidsbeginsel, alleszins te rechtvaardigen.

Samenvatting van de reacties

Vereniging Eigen Huis vindt eeuwigdurende erfpacht een positieve ontwikkeling, maar vindt de afkoopsom (150% van de 50-jarige afkoopsom) hierbij niet acceptabel.

Vastgoed belang vindt dat eeuwigdurende erfpacht moet leiden tot langdurige zekerheid over voorwaarden en tarieven.

De Kamer van Koophandel juicht het introduceren van eeuwigdurende erfpacht toe. Een aflossingspercentage van 150% vindt zij echter niet reëel. Een deskundigencommissie zou zich hierover moeten buigen.

De Raad voor Onroerende Zaken is het niet duidelijk waar bij eeuwigdurende afkoop de afkoopfactor van 150% vandaan komt. Eigen grond is altijd het ijkpunt, en dient er tussen de waarde van eigen grond en de afkoopfactor een logische samenhang te zijn.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties juicht het overwegen van eeuwigdurende erfpacht toe, maar is minder tevreden over het prijskaartje. Zij is het niet eens met de redenatie dat de afkoopfactor (150%) wordt gebaseerd op financiële en *psychologische* gronden. Financiële gronden zouden moeten volstaan. Op basis daarvan is een afkoopsom van 150% niet te verdedigen.

De Amsterdamse Industrieraad kan zich vinden in de aanbevelingen tot aanpassingen van het stelsel. Met name het voorstel om eeuwigdurende erfpacht te overwegen ontmoet waardering. Wel bestaat twijfel of de voorgestelde afkoopfactor van 150% een reële afkoopfactor is, wat een voorwaarde zou moeten zijn.

Makelaarsvereniging Amsterdam beschouwt eeuwigdurende erfpacht als een goede aanvulling op de bestaande contractmogelijkheden. Voornamelijk institutionele beleggers zullen voor eeuwigdurende erfpacht kiezen. Of de particulier interesse heeft hangt mede af van de afkoopfactor.

Het Amsterdamse Steunpunt Wonen zet, gezien de voordelen van het huidige erfpachtsysteem, vraagtekens bij de introductie van eeuwigdurende erfpacht. Vanwege het gebrek aan sturingsmogelijkheden bij eeuwigdurende erfpacht heeft zij grote bezwaren tegen die vorm van erfpacht.

Conclusie

Hoewel blijkt dat de verschillende groeperingen eeuwigdurende erfpacht als minst slechte erfpachtvariant zien, wordt toch voorgesteld om het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven. De keuze voor voortdurende erfpacht doet het meest recht aan de doelstellingen van het erfpachtstelsel doordat de waardestijging van de grond ten goede blijft komen aan de Amsterdamse gemeenschap als geheel. Ook in het door de Gemeenteraad vastgestelde Programakkoord 1998-2002 is reeds vermeld dat voortdurende erfpacht een van de uitgangspunten is bij het groot onderhoud.

Voor woningcorporaties geldt een zelfstandig erfpachtregime. Dit betekent echter niet dat particulieren en woningcorporaties ongelijk worden behandeld. Integendeel. De vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond wordt mede bepaald (net als bij verkoop, huur en lease) door de potentiele opbrengsten van de daarop gebouwde of nog te bouwen opstallen. De afspraak met de corporaties over de afkoopsom is gebaseerd op een bepaald huurprijsniveau in het corporatiebezit (69% van de maximaal

redelijke huur per 1-1-1997), een huurprijsbeleid (afspraken over het behoud van de kernvoorraad en het streven naar een redelijke prijs-kwaliteitverhouding) en een vergelijking met het huurprijsniveau in de particuliere sector. Dit betekent, dat deze opbrengsten in de sociale sector dus aan maxima zijn gebonden en ook de daarvan afgeleide grondwaarde gebonden is aan een zeker maximum. Relatief gezien worden verschillende groepen van erfpachters derhalve gelijk behandeld.

Geraadpleegde stukken

- Oplegger beleidsnotitie A en de notitie van prof. Mr. [redacted 5.1.2e], d.d. 11 september 1997, Bijlagenboek blz. 9 e.v.
- Notitie "De legitimiteit van het stelsel", [redacted] aug. 1997, Bijlagenboek blz.105 e.v.
- Programakkoord 1998-2002, zoals vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 april 1998, nr. 254.
- De Beleidsovereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994-1995, zoals vastgesteld bij Raadsbesluit van 21 september 1994, nr. 515.
- Het besluit van de Gemeenteraad van 21 januari 1998, nr. 4, waarbij de Gemeenteraad heeft besloten kennis te nemen van het ambtelijk bereikte voorlopig akkoord over de rechten van erfpacht van woningcorporaties.

4. Financieel-economische problematiek

Inleiding.

In de hoofdrapportage, die, zoals gezegd, voorlopige beleidsvoorstellen bevat, zijn aanbevelingen gedaan om de bestaande onevenwichtigheid in het erfpachtstelsel (o.a. ten aanzien van prijsindexatie en de rentefactor) te elimineren.

Aan de aanbevelingen lagen ten grondslag de bevindingen van drie werkgroepen (hierna te noemen "de werkgroep"). De werkgroep werd ingesteld nadat Burgemeester en Wethouders op 15 april 1997 hadden ingestemd met de hoofdlijnen voor de operatie "Groot onderhoud". In de inleiding van deze eindrapportage is daar reeds melding van gemaakt. De werkgroep heeft zich laten leiden door de volgende uitgangspunten:

1. de erfpachter moet voldoende keuzevrijheid krijgen;
2. de financieel-economische systematiek dient marktconform te zijn;
3. de waardestijging van de grond moet toekomen aan de gemeenschap.

Tegen die achtergrond stelde de werkgroep voor:

- handhaaf het uitgangspunt van de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar bij de bepaling van de prijs voor alle geboden vormen van erfpacht;
- maakt de financieel-economische onderbouwing van het stelsel wiskundig consistent;
- onderbouw het canonpercentage en de afkoopsom marktconform en relateer die niet langer aan de leningfondsrente;
- stap af van de huidige afkoopmethodiek en stel de afkoopsom bij uitgifte gelijk aan de grondwaarde.

De gedetailleerde bevindingen van de werkgroep zijn neergelegd in de notitie " financiële systematiek en vergelijking van stelsels", die, met een oplegger, als bijlage 2 bij de hoofdrapportage is opgenomen.

In die notitie wordt ingegaan op het bestaande stelsel en de tekortkomingen daarvan en is een voorlopig alternatief stelsel opgenomen waarbij een punt gezet wordt achter de bestaande inconsistenties en waarbij de canon en de afkoopsom beter vergelijkbaar worden met de voor de erfpachter vertrouwde producten als huur en hypotheek. Met name aan de kapitaalmarkt gerelateerde vormen van canon betalen en de wenselijkheid van een gematigde financiële overgang naar het volgende tijdvak zijn de pijlers waarop het voorlopige alternatief is gebaseerd.

De notitie bevat ook overigens waardevolle bouwstenen waarop, voor een goed begrip van de in dit hoofdstuk opgenomen voorstellen, met regelmaat zal worden teruggegrepen.

Bestaande stelsel.

Momenteel kan de erfpachter op vier manieren aan zijn betalingsverplichting voldoen:

1. het betalen van een canon die telkens na vijf jaar wordt aangepast aan de waargenomen inflatie;
2. het betalen van een canon waarbij de vijfjaarlijkse aanpassing is uitgesloten (vaste canon). De canon is gelijk aan 125% van de normale canon bij uitgifte;
3. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon (afkopen) voor vijftig jaar. De afkoopsom is hoger dan de grondwaarde;
4. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon voor maximaal 100 jaar. De afkoopsom is gelijk aan 125% van de afkoopsom voor 50 jaar.

Voor de volledigheid kan daaraan nog worden toegevoegd:

5. het tussentijds afkopen voor de alsdan resterende periode van het tijdvak;
6. de mogelijkheid tot vervroegde wijziging van de erfpacht[1].

[1] Hierop heeft betrekking het raadsbesluit van 4 februari 1998, nr. 855. Kort gezegd komt de mogelijkheid erop neer, dat de erfpacht (de canon en de betalingen) kan worden herzien vanaf het 12 jaar voor het einde van het tijdvak tegen een gereduceerde canonverhoging. Voor de erfpachter heeft dit als voordeel dat de canonverhoging beperkt blijft maar als nadeel dat hij eerder met een canonverhoging wordt geconfronteerd. De regeling werkt budgettair neutraal uit zowel voor de gemeente als de erfpachter.

Onevenwichtigheden bestaande stelsel
Met name voor de indexering van de canon met de volledige inflatie geldt dat de canonlast voor de erfpachter hoog is ten opzichte van het financieel gezien meer verantwoorde afkopen. De canon is hierbij gebaseerd op de leningfondsrente[2], waarin reeds een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Wanneer nu de canon periodiek wordt verhoogd met de geconstateerde inflatie wordt de inflatie feitelijk tweemaal in rekening gebracht.
De canonlast bij de andere twee vormen van canon betalen (vaste canon , afkopen) wordt bepaald door verwachtingen over toekomstige economische ontwikkelingen. Een andere onevenwichtigheid is de manier waarop de afkoopsom bepaald wordt . Deze is hoger dan de grondwaarde en daardoor moeilijk te verklaren. Daarbij is afkopen voor nieuwbouwwoningen verplicht. Ook dit komt de acceptatie van het stelsel niet ten goede

De navolgende tabel maakt zichtbaar dat er tussen de vier betalingswijzen wat opbrengsten (voor de gemeente) en wat lasten(voor de erfpachter) betreft, aanzienlijke verschillen bestaan.
Verondersteld wordt dat de inflatie 2% en de rekenrente 5% is.

Canon- en afkooppercentage; rekenrente 5% inflatiecijfer 2%	
grondwaarde	100
afkoopsom (50 jaar)	102
afkoopsom (100 jaar), opslag 25%	127
NCW (50 jaar) 5-jrl. geïndexeerde canon	179
NCW ([illegible] jaar) vaste canon, opslag 25%	167

Voorlopige alternatieve opzet door de werkgroep.
De werkgroep heeft vervolgens een analyse gemaakt van verschillende combinaties van lengten van tijdvakken (van kortdurend tot eeuwigdurend) en manieren van canon betalen (indexcanon, vaste canon, canon met renteconversie, afkopen) Op basis hiervan is zij tot een voorlopige alternatieve opzet van het Amsterdamse stelsel gekomen. Deze voorlopige opzet biedt de erfpachter de volgende mogelijkheden:

A een recht van erfpacht met *tijdvakken van vijftig jaar*
- afkoop van de canon bij uitgifte voor 50 jaar: de afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde;
- een vaste canon: de canon wordt bepaald naar het relevante marktrentepercentage van de grondwaarde voor vijftig jaar en blijft vijftig jaar lang hetzelfde. Tussentijds afkopen is mogelijk tegen betaling van de afkoopsom en een boete.
- een canon met vijfjaarlijkse renteconversie: de canon wordt gebaseerd op de relevante marktrente en wordt vijfjaarlijks opnieuw aan deze rente geijkt. Tussentijds afkopen is boetevrij mogelijk;

B een recht van erfpacht met *tijdvakken van honderd jaar*
- afkoop van de canon bij uitgifte: de afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde voor 100 jaar;
- een canon met vijfjaarlijkse renteconversie: de canon wordt gebaseerd op de relevante marktrente en wordt vijfjaarlijks opnieuw aan deze rente geijkt. Tussentijds afkopen is boetevrij mogelijk;

C een recht van erfpacht met *kortdurende tijdvakken* van bijvoorbeeld 25 jaar (niet voor nieuwe uitgiften).

---

[2] De leningfondsrente is de rente die de gemeentelijke beheerders die hebben geïnvesteerd in vaste activa, dienen te betalen aan de afdeling Financien van de sector Concern van de Bestuursdienst. Het rentepercentage wordt jaarlijks bij de vaststelling van de begroting bepaald en is gebaseerd op de rentelasten verbonden aan door de gemeente in het verleden aangetrokken geldleningen. Zij is minder geschikt om als uitgangspunt te nemen voor de canonberekening en de vaststelling van de afkoopsom:
a. de leningfondsrente loopt per definitie altijd enige jaren achter en spiegelt het inkooptarief van de gemeente van de laatste 10 jaar.
b. het type leningen in het leningfonds komt niet overeen met de looptijd van de verplichting bij uitgifte van de grond: de termijnen sporen onvoldoende.
c. het verkooptarief aan erfpachters hoeft niet noodzakelijkerwijs het inkooptarief van de gemeente te zijn: daartussen zitten onder andere risico wanbetaling, administratiekosten etc.

- een canon die jaarlijks in bepaalde mate wordt gecorrigeerd (geïndexeerd) voor de geconstateerde inflatie. Het aanvangsniveau van de canon is laag[3] (onder de relevante marktrente) en stijgt jaarlijks.

D een recht van *eeuwigdurende* erfpacht.

Het proces nadien.

De werkgroep heeft aan drie externe partijen de opdracht verstrekt om over het alternatieve stelsel een contra-expertise te maken of een nader advies uit te brengen.
Die drie partijen zijn:
- Stichting Beleggings- en Vastgoedkunde;
- Fakton BV;
- ABN-AMRO treasury management consultants.

De uitgebrachte adviezen maar ook de reacties van de om commentaar gevraagde organisaties werken door in de structuur van de definitieve voorstellen. Ook werkt uiteraard het programakkoord 1998-2002 daarin door. Daarnaast zijn invloeden te bespeuren van de tot dusver gevoerde besprekingen met bestuurders en ambtenaren van de gemeente Rotterdam over de mogelijkheden van harmonisatie van de beide stelsels.

Voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar

Zoals in het vorige hoofdstuk en ook in de inleiding van deze eindrapportage is aangegeven, dient handhaving van het bestaande voortdurende stelsel uitgangspunt te zijn. Dit betekent, dat een nadere beschouwing van mogelijkheid D (eeuwigdurende erfpacht) achterwege zal blijven.
Daar komt bij dat de deskundigen afraden afspraken voor zeer lange perioden. In verband daarmee komt ook mogelijkheid B niet voor uitwerking in aanmerking. Ook bestaat bij de deskundigen veelal geen voorkeur voor tijdvakken korter dan vijftig jaar. Het nadeel van kortdurende tijdvakken is, dat reeds relatief kort na de uitgifte de grondwaarde moet worden herzien. Dit heeft consequenties voor de manier waarop de canon moet worden geïndexeerd en verhoogt daarbij het taxatierisico. Verder biedt een korte duur minder zekerheid en bemoeilijkt deze voor de erfpachter de financiering van tussentijdse wijzigingen, zoals uitbreidingen van het bouwvolume.
Het voorgaande betekent, dat als uitgangspunt zal blijven gelden een voortdurend recht van erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar.

Manieren van canon betalen[4]

Vervolgens is de vraag aan de orde welke manieren van canon betalen de erfpachter daarbij geboden dienen te worden.
Het alternatieve stelsel van de werkgroep gaf de erfpachter daarbij een aantal mogelijkheden (zie hier voor) die tengevolge van de verstrekte adviezen in de definitieve voorstellen deels gehandhaafd zijn en deels met nieuwe vormen van canon betalen zijn.

---

3 Normaliter zal de (nominale) rente bestaan uit twee componenten: de reele rente en de inflatievergoeding. Op dit moment moet 2 a 3% als inflatievergoeding worden beschouwd. Een systeem dat enerzijds de volle (leningfonds)rente rekent over de grondwaarde en vervolgens ook r de canon indexeert ligt daarom minder voor de hand en leidt tot de welbekende klacht dat de erfpachter twee keer de inflatie betaalt (combinatie met de mogelijkheid van afkoop zal iedereen dan kiezen voor afkoop. Kiest men voor indexering van de canon dan gebiedt de financiële logica de begincanon lager te stellen.

4 a Opdat flexibel op de marktontwikkelingen kan worden ingespeeld zullen de in dit onderdeel voorkomende rentepercentages (voor de indexcanon en voor de vaste canons) per kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld, waarna publicatie volgt in het Gemeenteblad

b Een ander aspect betreft het betalingsritme. Thans betalen de erfpachters die niet bij vooruitbetaling de canon hebben voldaan, c canon in halfjaarlijkse termijnen.Een gangbaar betalingsritme is het betalen per maand. Wegens de spreiding van lasten is dit voor de erfpachter een aantrekkelijk alternatief Onderzocht zal worden in hoeverre voor dit ritme kan worden gekozen.

uitgebreid. De navolgende mogelijkheden passeren de revue:

1. *afkoop van de canon voor vijftig jaar.* Deze optie is in het bestaande stelsel een mogelijkheid waarvan veel gebruik wordt gemaakt. In de adviezen en commentaren worden geen redenen aangevoerd om van deze vorm van betalen, af te zien. Wel is er kritiek omtrent het feit, dat bij de bestaande methodiek voor het bepalen van de afkoopsom het mogelijk is, dat de afkoopsom bij uitgifte hoger is dan de vastgestelde waarde van de grond (die vijftig jaar lang als basis voor de canon dient). Dit wordt in de praktijk vaak moeizaam geaccepteerd en geeft aanleiding tot het definitieve voorstel de afkoopsom gelijk te stellen aan de grondwaarde.
Voorgesteld wordt de afkoop van de canon voor vijftig jaar te continueren waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde.

2. *een vaste canon (voor vijftig jaar)*
Van belang is dat deskundigen (m.n. Fakton) afraden gedurende vijftig jaar een vaste canon te bieden in verband met een te groot renterisico. Zij adviseren een vaste canon te bieden voor een kortere periode en wel voor 25 jaar en na deze periode de canon te baseren op de dan actuele rente tot het einde van het vijftigjarige tijdvak.
Voorgesteld wordt af te zien van het aanbieden van een vaste canon voor vijftig jaar.

3. *een vaste canon voor 25 jaar*
Bij deze zogenoemde 25 jaarlijkse renteconversie is het canonpercentage bij uitgifte gelijk aan het rendementen op de langst lopende staatsleningen (vijf langst lopende staatsleningen, peildatum primo september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin het canonpercentage van toepassing is) vermeerderd met een opslag. Deze opslag betreft de zogenoemde omrekening van staat naar gemeente, debiteurenrisico en administratiekosten. De opslag zou volgens het rapport van ABN Amro voor 1999 2,2% bedragen. Om twee redenen wordt voorgesteld hiervan af te wijken. In de eerste plaats zijn de marges uit het rapport tegen de achtergrond van de huidige markt bezien, te hoog. In de tweede plaats wordt omwille van de kenbaarheid gekozen voor het vaststellen van één opslag die voor elke vorm van canon betalen dezelfde is. De voorgestelde opslag bedraagt in de huidige omstandigheden 0,25% (van staat naar gemeente) + 1,25% (debiteurenrisico en administratiekosten) = 1,5%
Indicatie: het canonpercentage bij uitgifte voor een 25 jaar vaste canon zou voor 1999 komen op 4,75 (langst lopende staatsleningen) + 1,5% opslag = 6,25%
Deze vorm van canon betalen heeft wel het nadeel, dat bij het einde van het tijdvak een schoksgewijze verhoging van de canon zal kunnen optreden. In verband daarmee wordt voorgesteld na 25 jaar niet alleen de renteconversie, zoals hierboven uiteengezet, te doen plaats vinden maar tevens na 25 jaar de canon aan te passen aan de waardeontwikkeling van de grond met behulp van de zogenoemde schaduwgrondwaarde[5].
Voorgesteld wordt dan ook de erfpachter de mogelijkheid te bieden van een vaste canon voor 25 jaar waarbij:
   a *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage, dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en*
   b *na 25 jaar het rentepercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder a , vermeerderd met een alsdan door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage en*
   c *de schaduwgrondwaarde basis is voor de canonberekening.*

4 *een canon gebaseerd op een periodiek (10 jaar)te converteren rente.*
Deze vorm bestaat in de huidige situatie niet in Amsterdam. De werkgroep had aanvankelijk voorgesteld de rente vijfjaarlijks te converteren. Op grond van de uitgebrachte adviezen is gekozen voor een tienjaarlijks te converteren

---

5 De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte gecorrigeerd voor de inflatie minus 1% en wordt jaarlijks vastgesteld. De erfpachters zullen regelmatig van de schaduwgrondwaarde in kennis worden gesteld met als achterliggende gedachte dat uiteindelijk bij het einde van het tijdvak de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak geen al te grote verrassing zal zijn. Dat niet de volledige inflatiecorrectie wordt toegepast maar de inflatie minus 1% wordt hierna verklaard bij de behandeling van de jaarlijks te indexeren canon.

rente. Met andere woorden de canon wordt elke tien jaar geijkt aan de kapitaalmarkt (op basis van het actuele rendement op de jongste tienjarige staatslening)vermeerderd met een opslag. die. zoals gezegd, bij elke vorm van canonbetaling naar de huidige maatstaven 1,5% bedraagt.

Ter indicatie: het canonpercentage bij uitgifte voor een tien jaar vaste canon zou voor 1999 neerkomen op 4,25% + opslag 1,5% = 5,75%. Aanpassing van de canon aan de schaduwgrondwaarde is hierbij niet aan de orde.

Voorgesteld wordt de erfpachter de mogelijkheid te bieden van een vaste canon voor 10 jaar waarbij

a. *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op een (negen tot) tienjarige staatslening (het gemiddeld effectieve rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd tussen 9-10 jaar, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage. dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5. en*

b. *na elke 10 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de onder a. omschreven staatslening. vermeerderd met een alsdan door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.*

5. *een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd.*

Deze vorm van canon betalen, die in de huidige situatie en in de voorstellen van de werkgroep niet voorkomt, vloeit voort uit het advies van de externe deskundige Fakton B.V. dat aangaf dat een indexmatig product zeer veel voordelen heeft ook voor de erfpachter omdat er een duidelijke relatie blijft tussen de grondwaarde bij uitgifte en de canon. Fakton heeft daarbij voorgesteld de inflatiecorrectie niet volledig toe te passen. Immers bij volledige inflatiecorrectie zal de grondwaarde en daarmee de canon aan het einde van het vijftigjarige tijdvak aanmerkelijk hoger zijn dan de grondwaarde die volgens de geldende gemeentelijke taxatiemethodiek met toepassing van de depreciatiefactor van 40% (zie hoofdstuk 5 van deze eindrapportage en voetnoot[6]) aan het einde van het tijdvak zou worden vastgesteld. Hieraan ligt dan weer ten grondslag de ervaring dat de waardeontwikkeling van bestaand onroerend goed in de pas loopt met de geldontwaarding. Indien het te constateren inflatiecijfer met 1% wordt gecorrigeerd is het probleem opgelost.

Het canonpercentage bij uitgifte wordt hierbij gelijkgesteld aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen, peildatum 1 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin het canonpercentage van toepassing is. Een opslagpercentage is hier niet aan de orde.

Ter indicatie: het rendement bedroeg per 1 september 1998 4,75%.

Voorgesteld wordt de erfpachter de mogelijkheid te bieden van een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte op de aangegeven wijze wordt bepaald en waarbij de aldus vastgestelde canon jaarlijks wordt gecorrigeerd met de opgetreden inflatie (Conumsntenprijsindex (CPI), peildatum primo september voorafgaand aan het jaar waarin het inflatiepercentage van toepassing is) minus 1%.

6. *tussentijds afkopen:*

a. In de huidige situatie is tussentijds afkopen mogelijk voor de *alsdan resterende periode*. De afkoopsom is hierbij gelijk aan de actuele waarde (NCW) van de nog te vervallen canons en wordt berekend op basis van de actuele canon en het actuele afkooppercentage, onder het voorbehoud dat de afkoopsom tenminste gelijk is aan de afkoopsom voor de resterende termijn berekend op basis van de grondwaarde bij uitgifte en het afkooppercentage bij uitgifte.

Er bestaat geen aanleiding deze mogelijkheid te doen vervallen in het nieuwe stelsel.

b. Daarnaast wordt, op grond van de verstrekte adviezen, de mogelijkheid geopend om tussentijds af te kopen voor een *volle periode van vijftig jaar*. Deze optie geldt tot het moment dat het mogelijk is voor de erfpachter gebruik te maken van de regeling van de vervroegde wijziging van de erfpacht (zie voetnoot 1), dus tot 12 jaar voor het einde van het tijdvak. De afkoopsom voor deze vorm van canon betalen is gelijk aan de schaduwgrondwaarde (zie voetnoot 5).

Voorgesteld wordt

a de bestaande mogelijk van tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de dan resterende periode van het tijdvak te handhaven;

---

[6]De depreciatiefactor vindt zijn verklaring in de omstandigheid dat onbebouwde grond een hogere marktwaarde heeft dan bebouwde grond omdat de bestaande bebouwing over het algemeen de gebruiksmogelijkheden van de grond beperkt. Voorts is de factor geïntroduceerd om de maatschappelijke acceptatie van stelsel te bevorderen. Het percentage van 40 is forfaitair bepaald

~~b.~~ *de mogelijkheid te openen van tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor een nieuwe periode van vijftig jaar waarbij de afkoopsom gelijk is aan de schaduwgrondwaarde van dat moment.*

7. *afkoop van de canon voor honderd jaar.*

Eerder in dit hoofdstuk is reeds aangegeven, dat deskundigen afraden financiële afspraken te maken voor zeer lange perioden. In verband daarmee is ervan afgezien het voorstel te doen tijdvakken van 100 jaar te introduceren. Om dezelfde reden verdient het geen aanbeveling het voorstel te doen de bestaande mogelijk tot vooruitbetaling van de canon voor honderd te continueren. Daar komt bij, dat de fiscus geneigd is de heffingsgrondslag voor de BTW niet te baseren op de grondwaarde (50 jaar) maar op de hogere afkoopsom voor honderd jaar. Ook is een factor dat tot dusver weinig van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Niettemin kunnen zich in de praktijk onvoorziene bijzondere situaties voordoen op grond waarvan het niet bij voorbaat onmogelijk dient te zijn voor honderd jaar de canon vooruit te betalen.

Voorgesteld wordt criteria te doen ontwikkelen op grond waarvan Burgemeester en Wethouders kunnen beslissen of er omstandigheden zijn op grond waarvan het een erfpachter kan worden toegestaan, de canon voor honderd jaar bij vooruitbetaling te voldoen en te bezien op welke basis de afkoopsom dient te worden berekend.

De nieuwe betalingsmogelijkheden samengevat:

De voorstellen van dit onderdeel samenvattend, wordt voorgesteld de erfpachter in het nieuwe stelsel de volgende betalingsmogelijkheden te bieden:

1. *vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;*

2. *een voor 25 jaar vaste canon waarbij*
   a. *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage, dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en*
   b. *na 25 jaar het rentepercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder a , vermeerderd met een alsdan door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage en*
   c. *de schaduwgrondwaarde dan basis is voor de canonberekening;*

3. *een vaste canon voor 10 jaar waarbij*
   a. *het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op een (negen tot) tienjarige staatslening (het gemiddeld effectieve rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd tussen 9 en 10 jaar, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage, dat in de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en*
   b. *na elke 10 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de onder a. omschreven staatslening, vermeerderd met een alsdan door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage;*

4. *een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) en waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de opgetreden inflatie minus 1%;*

5. *de bestaande tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de dan resterende periode van het tijdvak;*

~~6. *tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor een nieuwe periode van vijftig jaar waarbij de afkoopsom gelijk is aan de schaduwgrondwaarde van dat moment;*~~

7. *een nader uit te werken mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon voor honderd jaar in incidentele gevallen.*

Bij de bespreking van het bestaande stelsel is met een tabel zichtbaar gemaakt het onevenwichtige beeld van de betalingswijzen in het bestaande stelsel (zie blz. 2 van dit hoofdstuk). Uitgaande van dezelfde parameters vertonen de nieuwe betalingswijzen het volgende beeld:

rekenrente (nominaal)	5%
inflatiecijfer	2%
reële rente	3%
grondwaarde	100
afkoopsom (50 jaar)	100
NCW (50 jaar) canon met jaarlijkse index	107
NCW (50 jaar) 25-jaar vaste canon	127
NCW (50 jaar) 10-jaarlijkse renteconversie	109

Tussentijdse wijzigingen in de manier van het betalen van de canon.
Indien de erfpachter heeft gekozen voor vooruitbetaling van de canon dan nemen gedane zaken geen keer en is er geen mogelijkheid dat ongedaan te maken. Omgekeerd blijft voor de erfpachter altijd de mogelijkheid bestaan tussentijds de canon bij vooruitbetaling te voldoen maar is het om financiële en administratieve redenen niet gewenst van een vaste canon naar een geïndexeerde canon en omgekeerd over te stappen.

Financiële gevolgen van de nieuwe betalingswijzen.
De introductie van het nieuwe stelsel heeft gevolgen voor de te verwachten canonopbrengsten. In bijlage 2 behorende bij deze eindrapportage wordt een indicatie gegeven van de financiële consequenties. Tegen de achtergrond van de inkomsten op grond van het huidige stelsel worden in de vorm van drie scenario's de gevolgen in beeld gebracht. Om niet in herhaling te vallen, wordt daarnaar verwezen.

Kort samengevat:
- bij handhaving van het *bestaande* stelsel worden de opbrengsten van nieuwe uitgiften in de jaren 1999 tot en met 2002 geschat op gemiddeld o.25 miljoen gulden per jaar;
- bij introductie van het *nieuwe* stelsel worden de opbrengsten:
  volgens scenario 1: gemiddeld 0.9 miljoen gulden per jaar;
  volgens scenario 2: gemiddeld 0.6 miljoen gulden per jaar;
  volgens scenario 3: gemiddeld 0.1 miljoen gulden per jaar.

Overgangsproblematiek
Wijzigingen in het stelsel impliceren een verschil tussen de bestaande en de nieuwe rechten. Een punt van aandacht is hoe of en zo ja op welke wijze de bestaande erfpachten moeten kunnen profiteren van het nieuwe stelsel. In ieder geval wordt voorgesteld de erfpachters van de bestaande voortdurende rechten in de gelegenheid te stellen, te kiezen voor de nieuwe systematiek van indexeren. In concreto betekent dit dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).
Dit zal op jaarbasis (in de periode 1999-2002) een neerwaartse bijstelling van de verwachte canonopbrengst tot gevolg hebben van f 0.3 miljoen. De categorie erfpachters die in 1999 aan de beurt is voor de vijfjaarlijkse canonherziening, wordt dan als eerste daarvoor in de gelegenheid gesteld.
Voorgesteld wordt ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (AB1966 of AB 1994) zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).

Ingangsdatum
Er wordt naar gestreefd het nieuwe stelsel in te voeren per 1 januari 2000.

Conclusie.
Voorgesteld wordt
1 *in te stemmen met het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;*
2 *de erfpachter de nieuwe betalingsmogelijkheden te bieden die zijn aangegeven onder a tot en met g op blz 7 van dit hoofdstuk*
3 *ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (AB1966 of AB1994) wordt gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).*
4 *te streven naar een ingangsdatum van het nieuwe stelsel van 1 januari 2000*

geraadpleegde stukken

- Hoofdrapportage (met Bijlagenboek) Bestuursopdracht Groot Onderhoud Amsterdams Erfpachtstelsel, *Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam / Bureau Erfpacht*, februari 1998;
- Contra-expertise Financiële systematiek Erfpachtstelsel in Amsterdam, *Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde*, november 1997;
- Nota Renteaspecten Erfpachtcanon, *ABN AMRO Treasury Management Consultants*, april 1998;
- Kanttekeningen bij "Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud", *Fakton BV*, maart 1998;
- reacties op bestuursopdracht verschillende instanties;
- correspondentie dienst Gemeentebelastingen Amsterdam - Waarderingskamer inzake de "invloed van erfpacht op de WOZ-waarde van woningen", tweede helft 1998.

5. Problematiek van de herwaardering.

Bij de eerste uitgifte wordt, afhankelijk van de locatie, van de toegestane bestemming, het bouwvolume en dergelijke factoren de grondwaarde van de onbebouwde grond vastgesteld. Bij het Gemeentelijk Grondbedrijf wordt hierbij gebruik gemaakt van de algemeen aanvaarde methode van de residuele benadering. De grondwaarde is hierbij de resultante (het residu) van het verschil tussen de opbrengstwaarde van grond en opstal en de stichtingskosten van de opstal. De methode is in principe eenvoudig, maar vereist bij uitwerking wel inzicht in een aantal elementen (verwachte huurniveaus rendementen, enz.), waarover vrager en aanbieder nog wel van mening kunnen verschillen. In de dagelijkse praktijk blijkt dat, na al dan niet langdurig onderhandelen, er op deze wijze een marktconforme prijs (grondwaarde) tot stand komt.

Is de bebouwing eenmaal gereed, dan ontstaan voor de waardebepaling van grond principiële problemen. Grond en opstal vormen immers één geheel. Het is praktisch en theoretisch niet mogelijk om op een eenduidige wijze de waarde van het geheel aan de twee onderdelen toe te delen. Deze problematiek heeft in de Amsterdamse praktijk dan ook altijd tot discussies geleid. Deze discussies doen zich voor als de gemeente bestaand onroerend goed uitgeeft, maar vooral bij herwaardering van de grond aan het einde van het erfpachttijdvak. In dat laatste geval des te meer omdat bij de rechten, waarvan het eerste tijdvak thans afloopt, er sprake is van een vaste (niet-geïndexeerde) canon. Alleen al de aanpassing aan de geldontwaarding over de afgelopen 75 jaar leidt tot een canonverhoging met een factor 8 á 9.

In het algemeen kan het principe van residuele bepaalde grondwaarde ook bij bestaand onroerend goed worden toegepast. Ervan uitgaande dat de bestaande bebouwing in het algemeen de gebruiksmogelijkheden en daardoor de opbrengstwaarde van de grond beperkt, wordt door het Gemeentelijk Grondbedrijf bij bestaand onroerend goed een depreciatiefactor toegepast.

Bij herziening van de grondwaarde aan het einde van een tijdvak, voorzien de van toepassing zijnde algemene bepalingen in taxatie van de grondwaarde door drie deskundigen. Op deze wijze is in elk geval duidelijk dat de gemeente niet eenzijdig de nieuwe grondwaarde (en de daarvan afgeleide canon) vaststelt. Met het toegenomen belang van deze taxaties is ook de discussie over de werkwijze van de deskundigen toegenomen. Door het Gemeentelijk Grondbedrijf is de afgelopen periode intensief overleg gevoerd met de Makelaarsvereniging Amsterdam teneinde te komen tot een meer eenduidige en inzichtelijke methode. Dit heeft geresulteerd in een taxatierichtlijn van de Makelaarsvereniging Amsterdam, die bij de herzieningen gebruikt kan worden.

In de praktijk wordt ook vaak uitgegaan van een vast aandeel van de grond in de totale waarde. Dit percentage wordt vooral bepaald door de schaarste aan grond voor bepaalde bestemmingen. In Amsterdam worden percentages tussen de 15 en 30 genoemd. In Tokio kan het oplopen tot 80 %. Door nader onderzoek kan bezien worden of een al dan niet gedifferentieerd percentage gehanteerd kan worden.

Relatie met de Wet Waardering Onroerende Zaken
De afgelopen periode zijn de taxaties op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) sterk in belang toegenomen. Deze taxaties worden in Amsterdam uitgevoerd door de Dienst Gemeentebelastingen en vormen de basis voor meerdere aanslagsystemen. Met name doordat deze taxatie gebruikt wordt in het kader van de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting is de bekendheid van deze taxatie enorm toegenomen.

In principe zou daarom bezien kunnen worden of de waarderingen op basis van de Wet WOZ een rol kunnen spelen bij de procedure herzieningen. In het rapport van de interne werkgroep >Taxatie-instructie makelaardij annex taxaties WOZ/analyse WOZ-traject en draagvlak= van november 1997 wordt uitgebreid op de hiermee samenhangende problematiek ingegaan.
Op dit moment zijn nog geen eenduidige conclusies te trekken, wel levert het onderzoek waardevolle suggesties o.a. voor het communicatietraject op.

Samenvatting van de reacties

Vereniging Eigen Huis beveelt aan bij hertaxaties de Wet WOZ-gegevens een rol te laten spelen omdat de consumenten die waarde kennen.

Vastgoed belang vindt dat erfpachters geen inzicht hebben op de vaststelling van de grondwaarde, omdat deskundigen de beleggingswaarde niet in de taxatierapporten opnemen
Zij heeft bedenkingen tegen de onafhankelijkheid van de makelaarsdeskundigen.

De Kamer van Koophandel vindt dat hertaxatie onvoorspelbaarheid van de aanpassing van de canon met zich mee brengt. Tegenover de forse winst van de gemeente staan geen nieuwe kosten van de kant van de gemeente

Neprom vindt het een goede zaak om bij tussentijdse herzieningen deskundigen in te schakelen. Ook vindt zij dat bij gebrek aan een gefundeerde verdeling van grondwaarde en opstal van een vaste fictieve verdeling uitgegaan zou moeten worden. Daarnaast zou onderzocht moeten worden of indexatie van de oorspronkelijke grondwaarde met de officiële inflatiecijfers leidt tot een redelijke uitkomst.

Prof. Gerver vindt het de moeite waard om te onderzoeken of een huis op erfpachtgrond minder waard is dan een huis op eigen grond. De verbetering van de infrastructuur, waaraan de erfpachters hebben bijgedragen, en waardoor de grond meer waard zou zijn geworden, komt niet de gemeenschap ten goede, maar bij tussentijdse verkoop de individuen ten goede.

Makelaarsvereniging Amsterdam vraagt zich af of er bij de herwaardering geen rekening moet worden gehouden met de relatie canonhoogte - huuropbrengst. De Makelaarsvereniging Amsterdam vindt dat wel rekening met deze verhouding moet worden gehouden.

Makelaarsvereniging Amsterdam wijst erop dat de herzieningen leiden tot een gemiddelde canonherzieningsfactor van 8 á 9. De toepassing van de geldontwaarding zou tot hogere factoren leiden.

Makelaarsvereniging Amsterdam wil niet dat de taxatie-instructie bindende regelgeving wordt voor haar leden. Elke taxateur heeft de vrijheid om de waarde vast te stellen naar eigen inzicht en deskundigheid. Om die reden is het ook af te raden uit te gaan van een vast percentage grondaandeel, aangezien dit hen te veel aan één methodiek zou binden.

Makelaarsvereniging Amsterdam vindt wel dat grote verschillen in benadering dienen te worden voorkomen. Regelmatig onderling én extern overleg gebeurt al en blijft van belang. Ter voorkoming van misverstanden is de taxatie-instructie omgedoopt tot taxatierichtlijn.

Makelaarsvereniging Amsterdam vindt dat uitbreiding van de taxatierapporten met het vermelden van de uitgangspunten en berekeningsmethoden is te overwegen, dit als tegemoetkoming aan een terechte grief van erfpachters en gemeente.

Conclusie

De oorspronkelijke beleidsvoorstellen waren als volgt:

1. Verbreding taxatie-instructie Makelaarsvereniging Amsterdam.
2. Mogelijkheden bezien van de toepassing van de deskundigenprocedure bij tussentijdse canonherziening.
3. Nader overleg met Dienst Gemeentebelastingen om Wet WOZ-taxaties meer af te stemmen op taxatie-instructie Makelaarsvereniging Amsterdam.
4. Onderzoeken mogelijkheid om bij (her)waardering uit te gaan van een vast percentage grondaandeel van de totale waarde.

Toch heeft de voortschrijdende gedachtevorming geleid tot wat andere inzichten.
De gemeente wil blijven streven naar een verbreding van de taxatie-instructie, of taxatierichtlijn zoals deze nu wordt genoemd. Veel belangrijker wellicht zijn de verschillen in taxatiemethoden die makelaars toepassen en de wijze waarop in het kader van de Wet WOZ wordt getaxeerd. Deze verschillen zijn voor de erfpachter niet begrijpelijk en niet acceptabel en zijn derhalve maatschappelijk ongewenst. Het is dus zaak dat bij het taxeren de werkwijze van de taxerende instanties op elkaar wordt afgestemd.

Zoals in hoofdstuk 4 is gebleken, volgt de waardeontwikkeling van onroerend goed de inflatie, zeker als naar de langere termijn wordt gekeken. De waardering en herwaardering van grond en onroerend goed in het kader van erfpacht speelt zich ook op langere termijn af. Het is van belang dat hiertussen een verband kan worden gelegd. Dat betekent echter ook dat het hanteren van een vast percentage voor de grond pas kan worden beoordeeld na onderzoek over een wat langere periode. Het Gemeentelijk Grondbedrijf vat dit op als een normale taak bij haar activiteiten.

De inschakeling van deskundigen bij tussentijdse herzieningen is vooral ingegeven door de waarderingsproblemen gedurende de erfpachtperiode. De onafhankelijkheid van de deskundigen kan daarbij een acceptatieverhogende werking hebben. Gezien ook het gestelde in hoofdstuk 4 kan het volgen van de waarde door de inflatie hier goede uitkomst bieden, temeer daar de inflatie niet voor 100% zal worden gevolgd.

Momenteel lopen er een aantal gerechtelijke procedures met betrekking tot de canonherziening aan het einde van het tijdvak van rechten van erfpacht in stadsdeel Zuid. In het bijzonder wordt door een aantal erfpachters betwist of de drie deskundigen

een juiste taxatiemethodiek gebruiken en/of de uitgangspunten die zij hanteren correct zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor:

1. de uitspraken van de rechter over de taxatiemethodiek en de gehanteerde uitgangspunten, af te wachten;
2. nader overleg te voeren met de MvA over de wijze waarop de MvA denkt tussentijdse wijzigingen in de erfpacht te kunnen gaan taxeren;
3. de directeur Gemeentelijk Grondbedrijf uit te nodigen te rapporteren over het onder 2 bedoelde overleg en daarbij in het bijzonder aandacht te schenken aan de verschillen in methodiek en geld met de uitgangspunten die het Grondbedrijf hanteert bij deze waardevaststelling.

Geraadpleegde stukken

4. "Taxatie-instructie makelaardij annex WOZ, analyse WOZ-traject en draagvlak" van november 1997, Bijlagenboek blz. 63 e.v.

6. De waardering op basis van de Wet WOZ en erfpacht

Bij erfpacht betaalt de erfpachter aan de erfverpachter (jaarlijks) een vergoeding voor het gebruik van de grond. Erfpacht vertoont in dat opzicht overeenkomsten met huur. De uitgifte in erfpacht wordt niet alleen door de (gemeentelijke) overheid toegepast. In Amsterdam gebruiken particulieren [redacted]ms zelfs de gemeentelijke voorwaarden. In het buitenland vindt uitgifte in erfpacht door particulieren op grote schaal plaats.

De Amsterdamse situatie, waar het overgrote deel van de grond door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven, kan leiden tot enige begripsverwarring in relatie tot de (wettelijk verplichte) onroerende zaakbelasting. Deze belasting wordt door de gemeente geheven, en de in erfpacht gegeven grond maakt deel uit van het object van de heffing.

De middelen die uit deze belasting voortkomen, dragen bij aan het totale inkomen van de stad dat jaarlijks beschikbaar komt. Deze algemene middelen worden breed ingezet en dienen ook de stedelijke investeringen. Deze stedelijke investeringen dragen bij tot het op peil houden of doen stijgen van de waarde van het onroerend goed.

Ook de opbrengsten uit erfpacht komen de gemeenschap als geheel ten goede, terwijl de waardestijging van onroerende zaken in eigendom bij particulieren niet aan de gemeenschap, maar aan de individuele eigenaren ten goede komt.

Deze ogenschijnlijke onbillijkheid kan worden ondervangen door de erkenning van het verschil tussen de erfpachter (de eigenaar van alleen de opstal) en de "volle" eigenaar (eigenaar van grond èn opstal). In een >perfecte= marktsituatie zouden kopers van onroerend goed theoretisch aan erfpacht een lagere waarde toekennen dan aan volle eigendom. In de praktijk wordt pas enig waardedrukkend effect waargenomen bij rechten van erfpacht, die tegen het einde van hun termijn lopen. Er bestaan echter weinig situaties waar erfpacht en volle eigendom min of meer gelijkwaardig naast elkaar bestaan. In de Amsterdamse situatie, waar sprake is van een toenemende schaarste (en dus stijgende prijzen), is het ondoenlijk dit waardeverschil tussen erfpacht en eigen grond aan te tonen.

Vanuit het voorgaande bezien zou het logisch zijn als bij de waardering op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) rekening werd gehouden met dit verschil in waardering. Gebleken is echter dat er op basis van de Wet WOZ geen verschil gemaakt mag worden tussen de waardering van onroerende zaken op eigen grond en op in erfpacht uitgegeven grond. De basis van de waarderingen is niet de feitelijke situatie, maar een fictieve waarde die zou gelden bij verkoop onbelemmerd door verhuur en zonder rekening te houden met andere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld erfpacht.

Zowel de externe als interne reacties zijn aanleiding geweest de mogelijkheden, om tot een aangepaste waardering voor in erfpacht uitgegeven onroerende zaken te komen, verder te onderzoeken. Op basis van het advies van Boekel De Nerée, dat als bijlage bij de reactie van de Makelaarsvereniging Amsterdam op de hoofdrapportage is meegezonden, kan geconcludeerd worden dat de rechter weliswaar een toetsmogelijkheid heeft, maar dat verwacht mag worden dat de gecreëerde ongelijkheid objectief en redelijk gerechtvaardigd kan worden, met name gezien de praktische uitvoerbaarheid van de WOZ-waardering. Ook in individuele gevallen wordt de kans op succes t.a.v. de WOZ-waardering klein geacht.

De problematiek van de wetsficties heeft een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de wet, en ook daarna is deze problematiek nog aan de orde geweest, zoals blijkt uit parlementaire stukken. In de brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse zaken (mede namens die van Financiën) van 20 mei 1998 wordt in ' 3.3 >waardering van panden in erfpacht of in huur als panden in eigendom= nogmaals op deze materie ingegaan. Hierin wordt aangegeven dat:

1. waarderingsvoorschriften vast liggen in art.17 van de Wet WOZ;
2. de (objectieve) belastingen die de waardebepaling van de Wet WOZ gebruiken, zowel eigenaren als gebruikers kunnen betreffen;
3. als onderscheid tussen eigenaren en gebruikers (erfpachters, huurders) zou worden gemaakt er geen sprake meer is van een uniforme waarde, waardoor de waardebepaling haar zakelijke en objectieve karakter verliest.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat alleen met de geldende waarderingsvoorschriften de heffingsmaatstaf bij de gemeentelijke onroerende zaakbelasting kan dienen voor zowel de gebruikersbelasting als de eigenarenbelasting en zo een uniforme berekening van de bijdrage aan de algemene middelen kan worden bewerkstelligd. Daaraan wordt nog toegevoegd dat deze uitgangspunten bij de totstandkoming van ondermeer de Wet WOZ uitgebreid aan de orde zijn geweest en dat de Staatssecretaris geen aanleiding ziet tot heroverweging van deze recent tot stand gekomen wetgeving.

Samenvatting van de reacties

In de hoofdrapportage is het volgende voorlopige voorstel opgenomen: 'Amsterdam zal het initiatief nemen om door middel van een wetswijziging bij de Wet WOZ een aangepaste waardering c.q. lager tarief voor onroerend goed op erfpachtgrond geregeld te krijgen.' Het voorstel is voor een reactie ook aan de verschillende instanties voorgelegd.

Vereniging Eigen Huis beveelt aan de Wet WOZ aan te passen om de waardedrukkende werking van erfpacht tot uitdrukking te laten komen.

Vastgoed belang stemt in met het aanpassen van de Wet WOZ zodat duidelijk onderscheid kan worden gemaakt.

Neprom ondersteunt het voorstel tot aanpassing van de Wet WOZ. De fictie wordt ook door eigenaren niet begrepen.

De Kamer van Koophandel waardeert het voorstel de Wet WOZ aan te willen passen.

De Raad voor Onroerende Zaken juicht het initiatief toe..

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties dringt aan op een nader onderzoek naar de juridische mogelijkheden voor een gedifferentieerde tarifering hierbij.
In het kader van de waardering op basis van de Wet WOZ en ongelijkheid bij erfpacht wordt in de hoofdrapportage gewezen (blz.11) op de mogelijkheid een lager tarief voor onroerend goed op erfpachtgrond vast te stellen. Hiervoor bestaan goede argumenten. In feite zou aan de erfpachter een korting op de OZB gegeven kunnen worden.

Prof. Gerver vindt het spijtig dat niet onderzocht is of de canon een soort belasting is welke eventueel uitwisselbaar is met de OZB. Hij vindt de vraag of de canon als een soort belasting wordt gevoeld essentieel. Hij pleit voor een serieus onderzoek naar een antwoord op de vraag hoe de erfpachter zijn canonbetaling voelt.
Prof. Gerver ziet als mogelijke oplossing van de bestaande ongelijkheid tussen de eigen grondbezitter en de erfpachter om door middel van andere heffingen gelijkheid hierin te brengen. Eventueel zou met een wetswijziging van de OZB de lasten door de erfpachters opgebracht in gelijke mate met de eigenaars wordt gedeeld. De bijdrage aan de verbetering van de infrastructuur (of andere doelen) wordt dan niet onevenredig zwaar door één groep gedragen, waar deze door alle groepen in de stad wordt genoten. Hij pleit voor een onderzoek naar de mogelijkheid tot gelijktrekking van beide categorieën, waarna de acceptatie van het stelsel probleemloos althans minder problematisch zal worden.

Makelaarsvereniging Amsterdam vindt bij de Wet WOZ de wetsfictie zo prominent van invloed op de uiteindelijke rekenkundige uitslag van de taxaties dat deze onmogelijk voor andere doeleinden dan evenredige belastingheffing gebruikt kunnen worden. Het veranderen van de wetgeving is een zeer moeilijke zaak, waarover advies is ingewonnen.

Conclusie
Zowel van uit de juridische praktijk als uit parlementaire stukken komt naar voren dat initiatieven om door middel van een wetswijziging bij de Wet WOZ een aangepaste waardering c.q. lager tarief voor in erfpacht uitgegeven onroerende zaken te verkrijgen, als zeer moeilijk of niet haalbaar moeten worden gezien. Mede gezien het gestelde in de brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken moet worden geconcludeerd dat het nemen van initiatief tot een wetswijziging ter eliminatie van de wetsfictie als niet haalbaar moet worden beschouwd. Derhalve stellen wij u voor om af te zien van het nemen van dit initiatief en makelaars bij het taxeren van de grondwaarde bij canonherziening einde tijdvak rekening te laten houden met de lasten, waaronder de OZB, die op het recht van erfpacht drukken

Geraadpleegde stukken

1. Notitie "Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ", dienst Gemeentebelastingen, december 1998
2. Notitie "Invloed van erfpacht op de waardebepaling van woningen", 3 december 1998.
3 Brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken 20 mei 1995.

7. Acceptatie erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten

De gemeente Amsterdam voert al eeuwen een actief grondbeleid. Kort samengevat betekent dit dat men niet alleen in stedenbouwkundige zin de ontwikkeling van de stad wil sturen, maar dat men ook de daadwerkelijke uitvoering wil beheersen. Het houdt in dat de gemeente zich bezig houdt met het verwerven van gronden, het bouwrijp maken van terreinen, de aanleg van infrastructuur in de ruime zin van het woord (wegen, parken, grachten, enz.), en het uitgeven van gronden. Tot aan het eind van de 19e eeuw werd de grond in volle eigendom uitgegeven. In 1896 werd, op grond van de bekende argumenten, besloten de grond alleen nog in erfpacht uit te geven. De waardevermeerdering komt daarbij ten gunste van de gemeenschap, in concreto van de gemeente.
De vraag kan gesteld worden welke bestemming deze inkomsten moeten krijgen. Deze vraag is zeer lang een academische vraag geweest, omdat er tijdens de looptijd van de oude rechten met een vaste canon en de omslagrente (leningfondsrente, zie hoofdstuk 4), de rente die de gemeente hanteert, sprake was van een marginaal rendement.
De toename van het aantal rechten na 1950, de komst van de geïndexeerde canon in 1966, en het op gang komen van de herwaardering van rechten uit de jaren '20 en later hebben betekend dat de discussie over de waardevermeerdering en de benutting daarvan sterk aan actualiteit heeft gewonnen.

Omvang van de erfpachtopbrengsten
De omvang van het resultaat van het erfpachtbedrijf op basis van het meerjarenperspectief 1998 zoals dat ook in de voorjaarsnota is opgenomen, geeft het volgende beeld: (in miljoenen guldens)

Cumulatieve verbeteringen t.o.v. begroting 1998 *(bron: financieel meerjarenperspectief erfpachtbedrijf 1999 incl. 6,5% ALF)*

	1999	2000	2001	2002
resultaat gewone dienst erfpachtbedrijf	3,1	9,7	17,0	27,7

De uitwerking van het ingroeimodel zoals dat in het Programakkoord 1998-2002 is aangekondigd, is het bestuurlijke traject ter besluitvorming ingegaan.

De relatie investeringen en grondwaardestijging
Het is hierbij van belang te onderkennen dat de ontwikkeling van de grondwaarde (in Amsterdam) in belangrijke mate ook afhankelijk is van de voortdurende gemeentelijke investeringen - in brede zin - in de gebouwde omgeving. Dit kan onderhoud van de infrastructuur zijn, maar ook aanzienlijke herinvesteringen of de aanleg van een geheel nieuwe infrastructuur. Hieronder zijn vele zaken te noemen, zoals de diepte investeringen in de stadsvernieuwingsgebieden van de zeventig- en tachtiger jaren, de aanpak Westelijke Tuinsteden, en specifieke gevallen als het economisch herstel van de Zeedijk of de vernieuwing van de Bijlmermeer, de nieuwe infrastructuur als NZ-lijn en IJ-boulevard, enz..
Door de met deze investeringen gepaard gaande waardestijging van de grond te benutten voor de stedelijke ontwikkeling wordt bereikt dat de stad zichzelf versterkt.

Hebben de eerste canoninkomsten nog een relatie met de initiële productiekosten, de latere grondwaardestijgingen hebben meer een relatie met de voortdurende verbeteringen in de kwaliteit van de stad. Hieruit vloeit voort dat het gewenst is om de opbrengsten uit herzieningen van erfpachtrechten met name aan te wenden voor nieuwe investeringen, die de stad en haar burgers ten goede komen. Op deze wijze laat de grondeigenaar (de gemeente) aan de erfpachters zien dat hun geld nuttig wordt besteed aan de kwaliteitsverbetering van de stad.

Vergelijkbare handelwijze bij erfpachtrechten woningcorporaties
Dezelfde gedachtegang is reeds gevolgd bij het convenant, dat met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties - waarvan de leden gezamenlijk ruim 200.000 woningen beheren - is gesloten over onder andere de voorwaarden voor herziening van hun erfpachtcontracten. De Gemeenteraad heeft op 21 januari 1998 kennis genomen van het op 2 juli 1997 bereikte voorlopige ambtelijke akkoord over de rechten van erfpacht van woningcorporaties waarna Burgemeester en Wethouders op 1 september 1998 de uitwerking van het bereikte akkoord hebben vastgesteld. Ondertussen heeft de Gemeenteraad een nieuw reglement voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting vastgesteld. Het stimuleringsfonds zal worden gevoed met de meerwaarden van afkoopsommen van expirerende erfpachtrechten door woningcorporaties, alsmede bij conversie van rechten en verkoop van corporatiebezit. Het fonds zal worden gebruikt om bijdragen te verlenen aan onrendabele opstalexploitaties van woningcorporaties en om bijdragen te verlenen aan de grondexploitaties van omvangrijke stadsvernieuwingsoperaties zoals de stadsvernieuwing die thans plaatsvindt in de westelijke tuinsteden.

Samenvatting van de reacties
In de hoofdrapportage is het volgende voorlopige ambtelijke voorstel opgenomen:

"Te besluiten dat een groeiend deel van de erfpachtinkomsten wordt ingezet voor de stedelijke ontwikkeling in brede zin".
Het voorstel is voor een reactie ook aan de verschillende instanties voorgelegd.

Neprom vindt het voorstel om de erfpachtinkomsten in te zetten voor de stedelijke ontwikkeling één van de meest belangrijke voorstellen. De acceptatie van het erfpachtstelsel zal zeker toenemen als Amsterdam laat zien wat het met de groeiende stroom aan inkomsten doet, en wanneer de uitgaven dan zijn gericht op de verbetering van de bereikbaarheid en de kwaliteit van de buitenruimte.
De Raad voor Onroerende Zaken vindt het een goed uitgangspunt om een groeiend deel van de erfpachtinkomsten in te zetten voor de stedelijke ontwikkeling. De kanttekening wordt geplaatst dat hierbij een evenwichtige verdeling plaatsvindt over alle groepen die eraan bijdragen.
Industrieraad Amsterdam stelt voor om in het kader van de inzet van erfpachtinkomsten een substantieel gedeelte van de erfpachtopbrengsten van de bedrijfsterreinen te storten in een bedrijfsterreinenfonds ten behoeve van het onderhoud en de verbetering van deze terreinen.
De Kamer van Koophandel pleit er nadrukkelijk voor om de relatie tussen de erfpachtinkomsten en de besteding daarvan te verduidelijken. Zij zien graag een reservering voor de herstructurering en vernieuwing van de bedrijfsterreinen.
Makelaarsvereniging Amsterdam ondersteunt het initiatief om meer inzicht te geven in de wijze van besteding van erfpachtinkomsten. Een verfijning van de bestemming van geldmiddelen moet leiden tot een >stedelijke ontwikkeling in enge zin=.
De overeenkomst met de woningcorporaties vindt zij geen goed voorbeeld, omdat de milde behandeling bij herzieningen en bij de vaststelling van de algemene voorwaarden niet in verhouding staan tot de mogelijkheden die woningcorporaties hebben om te splitsen en zich in risicovolle projectontwikkeling te begeven. De huurprijzen verschillen nauwelijks van die van beleggers, die ook worden beperkt in het vaststellen van huurprijzen.
Het Amsterdams Steunpunt Wonen ziet als grootste voordeel voor huurders het terugvloeien van de waardestijging van de grond aan de gemeenschap, waarbij wel duidelijk moet worden gemaakt waaraan de gelden worden besteed. Voor de huurder is het van belang dat deze gelden niet alleen in de ontwikkeling van kantoorgebieden (als de Zuid-as) wordt gestoken, maar ook in de vernieuwing van woonwijken (zoals de Westelijke Tuinsteden).
Voor wat betreft de afspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gaat het Amsterdams Steunpunt Wonen ervan uit dat deze zodanig zijn dat er van de aanpassingen in het stelsel geen prijsopdrijvende werking uitgaat op de huren van corporatiewoningen.

Conclusie: voortgaan op de ingeslagen weg
Het eerder gedane voorlopige voorstel om een groeiend deel van de erfpachtinkomsten in te zetten voor de stedelijke ontwikkeling in brede zin kan gehandhaafd blijven. Door de Gemeenteraad is daartoe reeds een aanzet gegeven door in het Programakkoord 1998-2002 te bepalen dat de opbrengsten van de herziening van particuliere contracten aan het einde van het tijdvak herkenbaar zullen worden besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. De beschikbaar komende middelen zullen worden verdeeld over een Groen/Parkenfonds (30%), het Stadsdeelfonds 30%, besteding door de centrale stad (30%) en gaat 10% terug naar het stadsdeel waar de herziening plaatsvindt, waarbij wordt opgemerkt dat op deze opbrengsten nog de korting volgens het ingroeimodel die de erfpachter krijgt op zijn nieuwe canon in de eerste twee jaren na de herziening, in mindering zal worden gebracht.
Ook in het met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gesloten convenant is een regeling opgenomen die bepaalt dat de overwaarde die ontstaat bij de heruitgifte of conversie van rechten van erfpacht van woningcorporaties in een Stimuleringsfonds wordt gestort. Dit fonds zal worden gebruikt om bijdragen te verlenen aan onrendabele opstalexploitaties van woningcorporaties en om bijdragen te verlenen aan de grondexploitaties van omvangrijke stadsvernieuwingsoperaties zoals de stadsvernieuwing die thans plaatsvindt in de westelijke tuinsteden.

De reservering van deze erfpachtinkomsten voor de aangegeven doelen alleen is nog niet geheel voldoende om bij te dragen aan de acceptatie van het erfpachtstelsel. Het is vervolgens van groot belang aan de erfpachters zichtbaar te maken op welke wijze de gereserveerde middelen zijn besteed. Pas dan wordt ook het voortbestaan van het stelsel ook op lange termijn gewaarborgd.

8. Overige aanpassingen in het stelsel

In de uitvoeringspraktijk van het erfpachtbeheer zijn een aantal aspecten van het huidige erfpachtstelsel naar voren gekomen die bij erfpachters nogal wat weerstand oproepen. Een groot deel van die aspecten kan echter op relatief eenvoudige wijze aangepast worden. Om de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel te vergroten worden hier een aantal voorstellen gedaan om aan de wensen van erfpachters tegemoet te komen.

Ook is onder de titel "Wensen klant woningen en bedrijven" d.d. 13 oktober 1997 door Van Luyken Communicatie Adviseurs gerapporteerd over de 'wensen van de erfpachter'. Uit het onderzoek komen een aantal zaken naar voren, die reeds in de voorgaande hoofdstukken aan de orde zijn gekomen. Tevens zijn een aantal suggesties gedaan, die betrekking hebben op de relatie met de stadsdelen en op de communicatie in het algemeen. Deze komen hierna in hoofdstuk 9 en 10 aan de orde.

Mede onder verwijzing naar het genoemde onderzoeksrapport en naar de reacties en adviezen met betrekking tot de hoofdrapportage "Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel" worden hier voorstellen gedaan die eventueel tot aanpassing van het stelsel zullen leiden of reeds geleid hebben.

Voorstellen

1. **Delen aktekosten bij tussentijdse wijzigingen van het recht van erfpacht.**
   Toelichting: gezien het feit dat eigenaren deze kosten in het geheel niet hebben en er bij tussentijdse wijzigingen van de erfpacht veelal een hogere canon door de gemeente in rekening wordt gebracht is het voor deze voor de erfpachter relatief hoge kosten redelijk dat de gemeente in de kosten deelt. Wij stellen u voor om bij tussentijdse wijzigingen in de erfpacht de kosten voor het opmaken van een notariële akte te delen tussen de erfpachter en de gemeente.
   Het deel van de kosten dat voor rekening van de gemeente komt, zal dan ten laste van het resultaat van het erfpachtbedrijf van het Gemeentelijk Grondbedrijf gebracht worden. De kosten voor de gemeente worden geraamd op zo'n fl. 85.000,– per jaar. Om de kosten voor de erfpachter en gemeente te beperken, zal onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheid om tussentijdse wijzigingen in de erfpacht op te nemen in een notariële verklaring in plaats van een notariële akte. De kosten voor de notariële verklaring zullen dan ook tussen de gemeente en de erfpachter gedeeld worden. Daartoe zal nog overleg gevoerd worden met het Notariaat.

2. **Canonverlaging**
   Toelichting: bij een evenwichtige behandeling van erfpachters hoort ook de mogelijkheid om tot canonverlaging te komen. Dit zal echter alleen in bijzondere gevallen toegestaan worden aangezien economisch grondgebruik nog steeds het uitgangspunt blijft in Amsterdam.

   Voorgesteld wordt dan ook om canonverlaging slechts mogelijk te maken als er sprake is van een gemeentelijk belang. Een daartoe strekkend besluit dient door het College van Burgemeester en Wethouders genomen te worden, waarbij tevens aangegeven wordt ten laste waarvan de derving van de canoninkomsten wordt gebracht.

3. **Verticale én horizontale uitbreidingen tot maximaal 15 m2 zonder canonverhoging.**
   Toelichting: onlangs is vastgesteld dat bij verticale uitbreiding van woningen tot een maximum van 15 m² gebruiksoppervlak (GBO) geen canonverhoging in rekening wordt gebracht. Dit gezien de relatief hoge bouwkosten van zo'n uitbreiding. Ook voor horizontale uitbreidingen zijn de bouwkosten relatief hoog, derhalve stellen wij u voor om geen onderscheid meer te maken tussen horizontale en verticale uitbreidingen van woningen en als beleid vast te stellen dat bij bebouwingsuitbreidingen van woningen (ongeacht of het horizontaal of verticaal is)tot een maximum van 15 m2 gebruiksoppervlak (GBO) geen canonverhoging in rekening te brengen.

   In Rotterdam mogen erfpachters hun woning, binnen de publiekrechtelijke regels, onbeperkt uitbreiden zonder dat er een canonverhoging in rekening wordt gebracht. Met het oog op de harmonisering van het erfpachtstelsel met Rotterdam en de reacties van Vereniging Eigen Huis en de VVD op de hoofdrapportage zal nader onderzocht worden in hoeverre het Amsterdamse stelsel nog verder versoepeld kan worden op dit punt.

4. **Uitgifte in erfpacht van waterpercelen.**
   Toelichting: onderzocht zijn de mogelijkheden om met wonen op water hetzelfde om te gaan als met wonen op land door de waterpercelen in voortdurende erfpacht uit te geven. Jundisch blijken hiervoor geen belemmeringen te bestaan. De uitgifte in erfpacht van waterpercelen brengt wel met zich mee dat de gemeente deze erfpachters ook voor lange duur moet garanderen dat het schip daar kan blijven liggen en dat de ligplaats te allen tijde bereikbaar is. Verder zullen er in de erfpachtakte bepalingen opgenomen dienen te worden over het onderhoud en het gebruik van de kademuren.

Te overwegen valt om voor nieuwe locaties slechts te boek gestelde schepen de mogelijkheid te bieden om een ligplaats in erfpacht te verkrijgen. Er zullen dan eisen gesteld worden aan de kwaliteit en het uiterlijk van het schip. Voor de bestaande locaties dient er nog het een en ander uitgezocht en uitgewerkt te worden. Tevens zal er voor de huidige bootbewoners een overgangsregeling moeten worden geformuleerd.

Voorgesteld wordt om kennis te nemen van de juridische mogelijkheid om de uitgifte in erfpacht van waterpercelen mogelijk te maken.

5. **Grens 25% bij tuinuitbreidingen laten vervallen.**
   Toelichting: het momenteel vastgestelde beleid voor tuinuitbreidingen is dat de grondprijs wordt vermenigvuldigd met een tuinfactor (kortingsfactor) bij tuinuitbreidingen kleiner of gelijk aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte, welke tevens niet groter zijn dan 30m2. Deze dubbele grens levert in de praktijk nogal wat verwarring op. Dernalve wordt voorgesteld de regeling voor tuinuitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een nieuwe eenvoudige en eenduidige regeling waarin o.a. ook rekening wordt gehouden met aspecten van sociale veiligheid e.d.

6. **Canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen aanpassen i.v.m. canonindexering.**
   Toelichting: bij tussentijdse wijzigingen in het recht van erfpacht, bijvoorbeeld bestemmingswijziging of bebouwingswijziging, kan het bij rechten waarbij de canon vijfjaarlijks wordt geïndexeerd, zo zijn dat de canonverhoging voor de wijziging een jaar vóór de vijfjaarlijkse canonindexering in gaat. Dit brengt met zich mee dat het bedrag van de canonverhoging al na één jaar in plaats van vijf jaar wordt geïndexeerd en wel op een wijze als ware er vijf jaar verstreken. Dit werkt nadelig uit voor de erfpachter. In de praktijk wordt dit opgelost door een reductie toe te passen op het bedrag van de verhoging van de canon. Voorgesteld wordt dit te formaliseren.

7. **Bestemmingscatalogus en flexbestemming.**
   Toelichting: voorgesteld wordt om een bestemmingscatalogus op te stellen. Momenteel wordt er al gewerkt aan een bestemmingscatalogus, waarin alle voorkomende bestemmingen worden opgenomen en gedefinieerd, zodat er bij partijen duidelijkheid is over wat er onder een bepaalde bestemming valt en wat niet. Ook de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden flexbestemmingen in te voeren zal in dat kader nader onderzocht worden. De flexbestemming houdt in dat er voor een perceel wordt toegestaan dat er een wisseling van functies kan plaatsvinden zonder dat daarvoor het erfpachtcontract en de canon worden aangepast.

8. **Opnemen essentiële gegevens in akte ter vergroting van de kenbaarheid.**
   Toelichting: ter vergroting van de kenbaarheid stellen wij u voor om in de akte te laten vermelden wat de bestemming van het perceel is en hoeveel vierkante meter bruto vloeroppervlak er op het perceel gebouwd mag worden. Tevens stellen wij u voor om ter vergroting van de kenbaarheid expliciet in de akte op te nemen dat als er verandering gebracht wordt in de bestemming of de bebouwing dat dit consequenties kan hebben voor de hoogte van de canon.

9. **Vierjaarlijks opstellen van een nota erfpachtbeheer.**
   Toelichting: voorgesteld wordt dat het Bureau Erfpacht vierjaarlijks een nota erfpachtbeheer opstelt, waarin al het beleid van de gemeente Amsterdam inzake het beheer van erfpachtcontracten wordt opgenomen.

10. **Geen verplichte afkoop bij uitgifte.**
    Toelichting: in het op 14 april 1998 door uw Vergadering vastgestelde Programakkoord 1998-2002 staat in het hoofdstuk Ruimtelijke Ordening onder punt 1 vermeld dat burgers, in het kader van een doorzichtiger en klantvriendelijk stelsel, bij nieuw af te sluiten erfpachtcontracten een budgettair neutrale keuze krijgen tussen jaarlijkse betaling van de canon en afkoop. Voorgesteld wordt dan ook om de verplichte afkoop bij uitgifte van woningen, waartoe werd besloten bij uw besluit van 9 januari 1991, nrs. 943/1090, te laten vervallen.

Voorstellen die reeds tot aanpassing van het stelsel geleid hebben

1 **Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak.**
   Toelichting in het door de Gemeenteraad vastgestelde Programakkoord 1998-2002 is een regeling opgenomen waardoor erfpachters bij een canonherziening einde tijdvak een periode van drie jaar de tijd krijgen om aan de verhoogde canon te wennen. In het eerste jaar na herziening wordt de oude canon plus 1/3 deel van de verhoging in rekening gebracht. Het tweede jaar wordt de oude canon plus 2/3 deel in rekening gebracht en das het derde jaar wordt de gehele herziene canon in rekening gebracht. Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 15 juni 1999 is deze ingroeiregeling nader uitgewerkt. Zij is met terugwerkende kracht (1 januari 1999) in werking getreden.

2. **Geen verplichte afkoop bij tussentijdse wijzigingen.**
   Toelichting: dit is reeds vastgelegd in een brief van de Wethouder voor de Grondzaken van 20 oktober 1997. In de nieuwe systematiek en uitgaande van een volwassen behandeling van erfpachters is het opleggen van een afkoopverplichting niet meer realistisch.

3. **Formuleren van overgangsbeleid bij wijzigingen in het erfpachtstelsel.**
   Toelichting: teneinde de bestaande erfpachters beter te kunnen laten inspelen op wijzigingen in het stelsel zal een uitgebalanceerd overgangsbeleid worden geformuleerd. Een aanzet daartoe is opgenomen in de rapportage. Afzonderlijke besluitvorming is hiervoor niet vereist. Wanneer er zich een beleidswijziging voordoet spreekt het voor zich dat daar zorgvuldig mee om gegaan moet worden. Ook dient er in de informatieverstrekking naar de erfpachters toe voldoende aandacht aan het overgangsbeleid besteed te worden.

4. **Vervroegde canonherziening.**
   Toelichting: op 4 februari 1998 heeft de Gemeenteraad vastgesteld dat erfpachters de mogelijkheid krijgen om eerder, vanaf 12 jaar tot uiterlijk 4 jaar voor het einde van het tijdvak, hun canon te laten herzien. De erfpachter kan op deze wijze eerder zekerheid krijgen over de toekomstige betalingsverplichting.

5. **Splitsen in appartementsrechten zonder canonverhoging.**
   Toelichting: op 17 februari 1998 heeft de Gemeenteraad vastgesteld dat erfpachters, indien voldaan is aan de publiekrechtelijke voorwaarden, tot splitsing in appartementsrechten kunnen overgaan zonder dat de canon wordt verhoogd. Voor die tijd werd bij splitsing in appartementsrechten de actuele grondprijs in rekening gebracht.

Samenvatting van de reacties

Vereniging Eigen Huis stelt voor de aktekosten niet te delen maar deze geheel voor rekening van de gemeente te laten komen. De overgangsregeling vindt zij geen regeling, zolang het nieuwe beleid niet bekend is. Zij gaat akkoord met de canonverlaging bij laagwaardiger bestemming. Voorst schenkt zij ruime aandacht aan de dakopbouwen en pleit zij ervoor daar in het geheel geen canonverhoging toe te passen.

Neprom ondersteunt ook de overige voorstellen. Met name de vrijstelling van de 15 m2 vindt men een positieve zaak. Dat spoort aan tot investeringen in de bestaande voorraad.

De Raad voor Onroerende Zaken mist de canonaanpassing bij herontwikkeling, naast canonverlaging bij laagwaardigere bestemming.

Makelaarsvereniging Amsterdam merkt over de vervroegde canonherziening op dat hierbij de eerdere hogere lasten in het nadeel zijn van de betalende partij, en zelfs de grondwaardestijging niet aan de erfpachter toekomt.

Conclusie

Voorgesteld wordt het navolgende:

1. Bij tussentijdse wijziging van de erfpacht de daaraan verbonden notariële kosten te delen op fifty fifty basis tussen erfpachter en gemeente.
2. Indien er sprake is van een gemeentelijk belang, hetgeen nader dient te worden uitgewerkt, canonverlaging toe te staan;
3. Ook bij horizontale bebouwingsuitbreiding tot een maximum van 15 m2 GBO geen canonverhoging in rekening te brengen;
4. Kennis te nemen van de juridische mogelijkheid om tot uitgifte in erfpacht van waterpercelen over te gaan.
5. De bestaande regeling voor tuinuitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een nieuwe eenduidige regeling.
6. Bij het vaststellen van de canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen van het recht rekening te doen houden met de nadelige effecten die de geldende indexeringsmethodiek heeft voor die verhoging;
7. Het doen opstellen van een bestemmingscatalogus;
8. Het laten opnemen van meer essentiële gegevens in de akte ter vergroting van de kenbaarheid
9. Kennis te nemen van het voornemen elke vier jaar een nota erfpachtbeheer op te stellen en deze ter kennis te doen brengen van de Gemeenteraad;
10. Het laten vervallen van de afkoopverplichting bij de uitgifte van woningen en daartoe het besluit van de Gemeenteraad d.d. 9 januari 1991 nummers 943/ onder I te doen intrekken.

Geraadpleegde stukken

1. Het rapport "Wensen klant woningen en bedrijven" d.d. 13 oktober 1997 door Van Luyken Communicatie Adviseurs.
2. Programakkoord 1998-2002, zoals vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 april 1998, nr. 254.

9. Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen

In de hoofdrapportage is aangegeven dat uit het onderzoek "wensen van de klant" naar voren is gekomen dat er klachten zijn over de situatie met betrekking tot erfpacht bij de stadsdelen. Het gaat daarbij om de kwesties van 'gelijke gevallen - gelijke behandeling' en om kwesties op het gebied van beheer.

Reacties

In de hoofdrapportage is het volgende voorlopige ambtelijke voorstel opgenomen:
"Het centrale Grondbedrijf zal op korte termijn in overleg treden met de stadsdelen ter verkrijging van uniforme uitvoering van het beleid. Wellicht is meer gerichte centrale inzet van capaciteit noodzakelijk. De financiering hiervan is onderdeel van nader overleg met de stadsdelen."
De reacties van de om commentaar gevraagde instanties zijn hierover unaniem. Zij vinden een uniforme uitvoering van het beleid van groot belang. Daarbij voeren zij aan dat er nu teveel verschillende procedures zijn per stadsdeel. Afwijkingen hierin moeten worden voorkomen.
De conclusie uit de reacties kan helder zijn: de gemeente moet er alles aan doen om een uniforme uitvoering van het erfpachtbeleid te verkrijgen.
Het voorstel zoals verwoord in de hoofdrapportage kan dan ook gehandhaafd blijven.
Het nastreven van een uniforme behandeling van erfpachters door stadsdelen is reeds in gang gezet en zal voortgezet moeten worden om overal dezelfde kwaliteit te verkrijgen.
Van belang is het beleid op dezelfde wijze voort te zetten en waar nodig te versterken.

Voortzetting en versterking van het beleid

Inmiddels is voor die uniforme uitvoering een belangrijke basis gelegd door de aanpassing van de Verordening op de stadsdelen. Verwezen wordt daartoe naar het besluit van de Gemeenteraad van 19 maart 1997, nr. 118. Een belangrijk element van die aanpassing is de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders aan de stadsdelen aanwijzingen te geven op tal van onderdelen van het stelsel. Daarnaast is de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf gemandateerd een werkinstructie te maken binnen het kader van de bevoegdhedenverdeling en de oor Burgemeester en Wethouders gegeven aanwijzingen. die werkinstructie heeft betrekking op praktische zaken als het betalingsverkeer, de te voeren administratie, de mate van gebruikmaking van het automatiseringsbestand e.d..
Voor de uitvoering en praktijk van alle dag is verder van belang dat het gemeentelijk Grondbedrijf regelmatig voorlichtingsbijeenkomsten houdt en opleidingen verzorgd voor het personeel van de stadsdelen. Daarnaast stelt het Gemeentelijk Grondbedrijf aan de stadsdelen goed ingewerkt personeel beschikbaar door middel van de uitzendfunctie die het bedrijf heeft..

Conclusie

Voor de toekomst zal op de ingeslagen weg worden voortgegaan en nader worden bezien op welke wijze het kwaliteitsproces bij het erfpachtbeheer verder kan worden ondersteund en een uniforme werkwijze nader kan worden bevorderd.

10. Communicatie

Het taxatierapport "Imago en argumenten erfpacht" dat van Van Luyken Communicatie Adviseurs op 13 oktober 1997 in het kader van de Bestuursopdracht "Groot Onderhoud Erfpachtstelsel" heeft gemaakt, geeft een beeld van het imago van het erfpachtstelsel. Het zal duidelijk zijn dat erfpacht op zich nooit een populair onderwerp bij erfpachters zal zijn of worden. Het alternatief van eigen grond is in bijna alle gevallen voor de grondgebruiker te verkiezen.

Reacties
Behalve de reactie van de Vereniging Eigen Huis zijn alle reacties ten aanzien van de voorstellen voor communicatie positief. Volgens Eigen Huis zal een marketingplan nooit leiden tot een vergroting van de acceptatie van het erfpachtstelsel. Naast de instemming met de voorstellen wordt een suggestie gedaan voor 1 centraal informatiepunt voor erfpacht. Voorgesteld word: om deze suggestie mee te nemen in de definitieve voorstellen.

Planning communicatie 1999 - 2000
In 1998 is reeds gewerkt aan de verbetering van de communicatie omdat dit van zeer groot belang wordt geacht voor het onderhouden van het erfpachtstelsel is niet gewacht tot het verschijnen van het definitieve voorstel Groot Onderhoud. In het onderstaande zal per voorstel worden aangegeven wat in 1998 is gerealiseerd en wat in de komende jaren zal worden gedaan. Voorts zal worden aangegeven wat mogelijk is met de reeds beschikbare capaciteit en financiële middelen - vanaf 1999 is ten behoeve van communicatie een structurele prioriteit toegekend van fl. 100.000,- aan het Bureau Erfpacht - en waarvoor geen capaciteit en financiële middelen beschikbaar zijn.

Voorstel 1
Verbetering en intensivering van informatie aan erfpachters over belangrijke aspecten als waardeontwikkeling onroerend goed, wijzigingen in het stelsel, aanwending erfpachtinkomsten en komende herzieningen.

Voorstel 2
Verbetering informatie aan tussenpersonen, makelaars, notarissen, enz.

Voorstel 3
Verbetering overleg met belangrijke actoren, zoals de Vereniging Eigen Huis, Kamer van Koophandel, enz.

Voorstel 4
Interne standaardisatie en communicatie over erfpacht binnen de gemeente Amsterdam is van groot belang. Het Grondbedrijf moet intensief communiceren met de stadsdelen. Hiertoe zijn een aantal acties ondernomen en worden er nog een aantal verwacht.

Voorstel 5
Scannen akten en invoeren erfpachten in het erfpachtbeheersysteem

Voorstel 6
Actieve en alerte informatie aan de media

Ad voorstel 1
Verbetering en intensivering van informatie aan erfpachters over belangrijke aspecten als waardeontwikkeling onroerend goed, wijzigingen in het stelsel, aanwending erfpachtinkomsten en komende herzieningen.

1998

- Ontvangstbevestiging aan erfpachter als het Bureau Erfpacht de uitgifteakte of de overdrachtsakte ontvangt + toezenden algemene brochure =de meest gestelde vragen over erfpacht= - een antwoordformulier waarop de overige beschikbare brochures zijn aangegeven die kunnen worden opgevraagd. De ontvangstbevestiging en de brochure zijn klaar.
  Vanaf 1/1/1999 niet operationeel vanwege capaciteitsgebrek

Capaciteit: per jaar worden +- 10 000 akten verwerkt
Budget: geen budget beschikbaar

- Er wordt gewerkt aan een brochurelijn over erfpacht. Een aantal brochures zijn gereed
  - De meest gestelde vragen over erfpacht

- Canonherzieningen einde tijdvak
- Vervroegde wijziging van de erfpacht
- Splitsing in appartementsrechten - in afwachting van enkele beleidswijzigingen nog niet gedrukt
- Duitse vertaling Algemene Bepalingen 1966 & 1994

1999 - 2000

- De brochurelijn zal worden afgerond. Het betreft de volgende brochures:
  - Verschillende betalingswijzen van de canon
    Planning: - 3e kwartaal 1999
  - Bestemmingswijzigingen
    Planning: - 3e kwartaal 1999
  - Bebouwingswijzigingen
    Planning: - 3e kwartaal 1999

  - Kosten: - advies Van Luyken: fl. 21.000,-
    - drukkosten: fl. 25.000,-
    Budget: toegekende prioriteit
    Capaciteit: -bestaande formatie Bureau Erfpacht & Bureau Communicatie Grondbedrijf

- Informatiebijeenkomsten voor erfpachters wier erfpachtcontract over 2 2 jaar afloopt
  Planning: - maart & september van ieder jaar. Eerste bijeenkomst maart 1999.
  Kosten: - locatie, drukwerk, uitnodigingen voorzieningen: fl. 5.000,- per bijeenkomst
  Budget: - voorlichtingsbudget Bureau Erfpacht
  Capaciteit: - inhoudelijk: bestaande formatie Bureau Erfpacht & Juridische Zaken Grondbedrijf
  - organisatie: geen capaciteit beschikbaar

Ad voorstel 2

Verbetering informatie aan tussenpersonen, makelaars, notarissen, enz.

1998

- Bijeenkomst 200 makelaars inzake actualiteiten erfpacht.
- Pilot-cursus 'De werking van het Amsterdamse erfpachtstelsel'

1999 - 2000

- Opleidingsprogramma voor tussenpersonen, makelaars en notarissen. Omdat er geen budget beschikbaar is voor deze cursussen zal een opzet worden gemaakt waarbij de bestaande medewerkers van het Bureau Erfpacht een opleiding zullen organiseren voor de doelgroepen. Voor het volgen van de opleiding zal een vergoeding worden gevraagd zodat de benodigde capaciteit van medewerkers van het Bureau Erfpacht gecompenseerd kan worden. Op deze wijze kan extra capaciteit worden ingehuurd zodat het reguliere werk niet lijdt onder de te organiseren opleidingen
  Planning: - 1 helft 1999 marktonderzoek onder doelgroep naar belangstelling betaalde opleiding
  - 1e kwartaal 1999 uitgewerkt plan
  Kosten: - per cursus +/- fl.15.000
  Budget: - geen, mogelijkheid is het verwerven uit vergoedingen voor de opleidingen

Ad voorstel 3

Verbetering overleg met belangrijke actoren, zoals de Vereniging Eigen Huis, Kamer van Koophandel, enz.

1998

- 1e gesprekken zijn gevoerd met bovenvermelde actoren
- gesprek gevoerd met de Amsterdamse Erfpacht Vereniging en met Vereniging Eigen Huis

1999 - 2000

- voortzetting gesprekken
- 'optreden' bij de Amsterdamse Erfpacht Vereniging

Ad voorstel 4

Interne standaardisatie en communicatie over erfpacht binnen de gemeente Amsterdam is van groot belang. Het

Grondbedrijf moet intensief communiceren met de stadsdelen. Hiertoe zijn een aantal acties ondernomen en worden er nog een aantal verwacht.

1998

- Werkinstructies erfpachtbeheer voor een eenduidig erfpachtbeheer in de gehele stad;
- Bij de werkinstructies behorende standaarddocumenten zoals als brieven, aanbiedingen, besluiten, conceptakten, volmachten;
- De standaarddocumenten worden aangeleverd met inachtneming van de procedures die in de stadsdelen gelden.
- Standaardbrieven toegankelijk via de tekstverwerker van het Erfpachtbeheersysteem;
- Standaardbrieven tevens aangeleverd in WP en Word;
- Op Grond van de Zaak - 2x per jaar organiseert het Bureau Erfpacht een informatiebijeenkomst over de actualiteiten op het gebied van erfpacht;
- Extra informatiebijeenkomsten over nieuw beleid - zodra er nieuw erfpachtbeleid is wordt er voor de medewerkers stadsdelen die zorg dragen voor de uitvoering een informatiebijeenkomst georganiseerd;
- Opleidingen voor stadsdelen - beginners & gevorderden;

1999 - 2000

Planning:	- bovenstaande activiteiten worden gecontinueerd
Kosten:	- drukwerk, locatie, automatisering
Budget:	- voorlichtingsbudget Bureau Erfpacht
Capaciteit:	- bestaande capaciteit Bureau Erfpacht en Bureau Communicatie. Behalve voor het organiseren van opleidingen, hier geldt een capaciteitstekort zowel organisatorisch als inhoudelijk.

Ad voorstel 5

Scannen akten en invoeren erfpachten in het erfpachtbeheersysteem

Het aktenbeheer van het Bureau Erfpacht en de stadsdelen is de laatste jaren steeds meer gemoderniseerd. De overstap van het verouderde kaartensysteem naar geautomatiseerde toegankelijkheid van zowel financiële als juridische gegevens van een erfpacht is gerealiseerd sinds de ontwikkeling van het Erfpachtbeheersysteem. Dit systeem is met name vernieuwend ten aanzien van de juridische beheergegevens omdat deze gegevens voordien werden bijgehouden op aktekaarten. Nadeel van het systeem is dat alle gegevens handmatig - per recht - moeten worden ingevoerd en omdat het erfpachtstelsel in Amsterdam al 102 jaar oud is het invoerwerk ingewikkeld en arbeidsintensief. Per januari 1999 is ongeveer de helft van de 53.000 erfpachten ingevoerd in het systeem.
In 1998 is in het EBS de mogelijkheid van het scannen van notariële akten opgenomen. De modernisering van het erfpachtbeheer is daarmee vervolmaakt. Door het scannen van de akten ontstaat de mogelijkheid om direct een bij een erfpacht behorende akte van het computerscherm te raadplegen.

Technisch is de modernisering van het erfpachtbeheer geregeld. Voordat echter de nieuwe technieken leiden tot daadwerkelijke effectuering van de modernisering moeten alle erfpachten handmatig worden ingevoerd en de akten gescand. Dit betreft een groot project waarbij goed inzetbare capaciteit en beschikbare middelen voor de realisering een grote rol spelen.

1999-2001

- scannen alle notariële akten
- invoeren resterende gegevens in EBS

Kosten:	inhuren van capaciteit
Budget:	geen
Capaciteit:	nieuwe medewerkers zullen tijdelijk moeten worden aangenomen

Ad voorstel 6

Actieve en alerte informatie aan de media

1998 - 2000

- bij nieuw beleid wordt daarvan melding gemaakt in de kranten

Voor de navolgende communicatieaspecten is geen capaciteit en budget beschikbaar. Voor een overzicht van de geraamde

incidentele en structurele kosten wordt verwezen naar Hoofdstuk 13.

- zenden van ontvangstbevestigingen en brochures aan erfpachters en notarissen;
- verzorgen van regelmatige mailing aan makelaars, notarissen e.a.;
- 1 centraal informatiepunt;
- elektronische toegankelijkheid brochurelijn;
- Internet-site over erfpacht;
- jaarlijkse informatie over relevante feiten en omstandigheden aan alle erfpachters via een erfpachtkrant (inclusief lastendossier, opbrengsten, bestedingen etc.);
- verbetering van de interne communicatie tussen gemeentelijk Grondbedrijf en stadsdelen met toepassing van elektronische media;
- jaarlijkse informatiebijeenkomsten over actualiteiten erfpacht voor makelaars, notarissen en hypotheekadviseurs;

Conclusie

Gezien het belang wordt voorgesteld de communicatie met erfpachters en intermediairs te intensiveren en de voorstellen uit te voeren.

11. Nota Grondwaardestijging en VVD-enquête

Notitie n.a.v. de VVD-discussienota "Grondwaardestijging. Bij huurders of erfpachters laten zitten".

Het raadslid Bouma heeft op 15 september 1997 aan de Gemeenteraad een notitie aangeboden (Gemeenteblad 1997, afd. 1, nr. 572) ten geleide van de nota >Grondwaardestijging. Bij huurders of erfpachters laten zitten.= In de vergadering van de Gemeenteraad heeft de raad ingestemd met het preadvies van het College van Burgemeester en Wethouders om de notitie te betrekken bij de bestuurlijke behandeling van de bestuursopdracht groot onderhoud erfpachtstelsel. De hierna volgende notitie van het Gemeentelijk Grondbedrijf stond al in het Bijlagenboek behorend bij de hoofdrapportage en is, op een enkele aanpassing na, geheel overgenomen.

Notitie van het Grondbedrijf bij de VVD-discussienota "Grondwaardestijging, bij erfpachters en huurders laten zitten" (hierna GWS) van 15 september 1997.

I De bovengenoemde nota is voor preadvies aan het College van B&W aangeboden. Het College heeft in eerste instantie volstaan met een procedurele reactie, waarin gesteld wordt dat de nota wordt meegenomen bij de discussie over de nota "Groot Onderhoud". Het definitieve, inhoudelijke preadvies kan pas geschreven worden als het (nieuwe) College zijn standpunt heeft bepaald over de nota Groot Onderhoud, en de daarover ingekomen reacties.
Ter bevordering van de discussie volgt hieronder een korte ambtelijke reactie op de GWS-nota. Deze reactie is mede gebaseerd op de gedachten, die in de nota Groot Onderhoud zijn neergelegd.
In de nota "GWS" wordt, na een inleiding en probleemverkenning, een achttal valkuilen besproken. Hierop zal hieronder worden ingegaan.

II De Valkuilen

II.1 Gemeente wil inflatie als waardestijging innen.
In de eerste plaats zet de nota vraagtekens bij het feit dat de gemeente de inflatie als waardestijging wil innen. Bij het bezien van dit aspect dienen 2 aspecten gescheiden bekeken te worden. De essentie bij erfpacht is dat de erfpachter een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond betaalt aan de erfverpachter. Deze jaarlijkse vergoeding, canon, wordt berekend als percentage van de grondwaarde.
Bij de invoering van de prijsindexering van de canon in 1966 gold als argument dat het niet meer dan billijk is dat deze canon waardevast is. D.w.z. dat de eigenaar in elk geval in reële guldens hetzelfde bedrag blijft ontvangen. Een constructie, die bij bijna alle periodieke betalingen (b.v. huurcontracten) standaard is.
Deze prijsindexering van de canon zegt op zich nog niets over de waardeontwikkeling van de grond zelf. Deze waardeontwikkeling wordt naast het algemene prijsniveau, bepaald door vraag en aanbod op het specifieke segment van de onroerend goedmarkt.
Uit diverse studies (zie bundel) 'Grond, ons schaarse erfgoed' ter gelegenheid van het 100-jarig bestaan van het erfpachtstelsel) is gebleken dat in Amsterdam over lange termijn gezien de prijsontwikkeling van de grond zeer globaal gesproken het algemene prijsniveau volgt. Daarbij is ook duidelijk geworden dat de grondprijsstijging in zeer gewilde (en dus schaarse) woonbuurten aanmerkelijk boven net algemeen niveau ligt, en in andere buurten onder dit niveau.

Ten tweede stelt de Libra dat bij de bepaling van de GWS de gemeente rekening moet houden met de reeds betaalde grondwaarde.
Deze redenering berust op een misvatting van de essentie van de te betalen vergoeding, de canon. Bij erfpacht is sprake (net als bij huur) van een jaarlijkse betalingsverplichting. In dit opzicht is er dus geen sprake van het betalen van de grondwaarde. Sterker nog, bij de oude rechten met een vaste canon, blijkt nu duidelijk dat de oude jaarlijkse vergoeding, die men nu nog betaalt, in geen verhouding meer staat tot de actuele grondwaarde. Het is alsof de huur van de woning nog op het niveau van de jaren dertig zou liggen. In die zin kan men stellen dat de gemeente aanzienlijke inkomsten is misgelopen. De inderdaad forse schoksgewijze verhoging na 75 jaar is hier de andere kant van.
Het zal ook duidelijk zijn dat bij een meer regelmatige aanpassing van de canon aan de actuele grondwaarde zowel het misgelopen van inkomsten als de schoksgewijze aanpassing van de canon achterwege blijft.
Tenslotte moet erop gewezen worden dat de afkoopmogelijkheid alleen betekent dat men in één keer voor langere tijd de canonverplichting afkoopt. Dit is echter principieel iets anders dan het betalen van een koopsom.

II.2 Valkuil 2. Berekening grondwaarde oude woning als percentage van de opstalwaarde zoals bij een nieuwe woning
In de nota wordt gesteld dat aan het einde van een erfpachtperiode van een bestaande woning een bepaald percentage van de opstalwaarde wordt gehanteerd.
De feitelijke gang van zaken is iets anders. De gemeente erkent dat bij bebouwde grond vergeleken met onbebouwde

grond er een waardedrukkend effect uit kan gaan van die bebouwing (o.m. kosten van sloop/beperktere mogelijkheden etc.). Daarom wordt een depreciatiefactor van 40% toegepast.
Daarbij: niet de gemeente, maar onafhankelijke deskundigen herzien de canon bij het einde van een tijdvak. De deskundigen taxeren grond op een vast percentage van de beleggingswaarde van het object. De beleggingswaarde is voor duurzaam verhuurde percelen de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, voor zelfstandige woonpercelen 60% van de verkoopwaarde als was er sprake van overdracht in volle en onbezwaarde eigendom.

Conclusie: in grote lijnen gebeurt dit al. Thans wordt er een veel groter aandeel grond vastgesteld.

II.3 Valkuil 3: grondkosten oudbouw en nieuwbouw lopen structureel uiteen.
Zie valkuil 2.

II.4 Valkuil 4: rentetarief voor de waardestijging is niet gelijk aan het rentetarief voor de grondwaarde.
In de nota Groot Onderhoud en de bijbehorende deelrapportage over de financiële systematiek wordt uitgebreid ingegaan op de inderdaad complexe samenhang tussen rentepercentage en canon. Kortheidshalve wordt daarna verwezen. Naar aanleiding van nadere financiële adviezen en van de resultaten van de inspraakronde zal het Grondbedrijf definitieve voorstellen voor de percentages doen.

Conclusie: In de voorstellen wordt inderdaad geaccepteerd dat de canon van de grondwaarde wordt afgeleid met een rentecomponent zonder afschrijvingsdeel. De beleggingswaarde wordt uiteraard wel met afschrijvingsdeel vastgesteld.

II.5 Valkuil 5: ongeloofwaardigheid van uitzonderlijke positie Amsterdam
Libra wijst op het feit dat andere gemeenten in Nederland erfpachtgrond in eigendom hebben overgedaan of uitgeven in eeuwigdurende erfpacht. Als gevolg hiervan treden (in de toekomst) geen canonverhogingen meer op. Hierdoor zou de positie van Amsterdam ongeloofwaardig zijn.
De positie van Amsterdam qua grondbeleid wijkt inderdaad af van de meeste andere gemeenten. Amsterdam voert een actieve grondpolitiek, hetgeen kort gezegd betekent dat men de realisering van de stedenbouwkundige plannen zelf ter hand neemt. Bij planvorming, verwerving en bouwrijp maken worden grote investeringen gepleegd, én grote risico=s gelopen. Het is dan logisch om bij de uitgiftevorm ook langdurig betrokken te blijven, zodat investeringen kunnen worden terugverdiend.
De financiële positie van het Grondbedrijf laat zien dat deze 100 jaar geleden ingezette koers een verstandige is geweest. Het lijkt aannemelijk dat de komende 100 jaar dezelfde regels zullen opgaan.
De concurrentiepositie van Amsterdam wordt door vele factoren bepaald. Er zijn vanuit de markt geen aanwijzingen dat de positie van Amsterdam ongeloofwaardig is geworden. Ook de mate van verhandelbaarheid is niet meetbaar anders dan bij eigen grond.

II.6 Valkuil 6: eigenwoningbezitters hebben de grondwaarde al (grotendeels) aan de vorige woningeigenaren betaald
Libra stelt dat eigenwoningbezitters een deel van de sinds de oplevering van de opstal gerealiseerde waardestijging van de grond hebben voldaan aan de vorige eigenaars. Zij hebben geen rekening gehouden met het feit dat de woning 'op erfpacht' staat (Als een herziening van grondwaarde en canon aanstaande?), en is hierop ook niet gewezen door makelaar, notaris of gemeente. Ook geeft het erfpachtcontract niet aan *hoe* bij einde tijdvak de grondwaarde wordt herzien.
In de Amsterdamse situatie met 80% erfpacht, en een stevige woningmarkt is het niet goed mogelijk vast te stellen of kopers 'teveel' voor hun woning hebben betaald. Wellicht is het zo dat in bepaalde overspannen marktsituaties onvoldoende gelet is op de voorwaarden van het erfpachtrecht.

Conclusie: de gemeente is gebaat bij een goed werkende vastgoedmarkt. In dit kader zal de voorlichting aan erfpachters en aan de intermediairs sterk geintensiveerd worden.

II.7 Valkuil 7: via overdrachtsbelasting, vermogensbelasting en onroerende zaakbelasting geniet de gemeenschap al mee van de grondwaardestijging

- Vermogensbelasting: in de heffingsgrondslag volgens de wet WOZ wordt uitgegaan van de fictie van grond in eigendom. De grond wordt aangemerkt als deel van het vermogen van de erfpachter, ongeacht het feit of deze canon betaalt of heeft afgekocht, en wordt derhalve belast;
- Overdrachtsbelasting: niet relevant in dit kader;
- De erfpachter hoeft niet in de grond te investeren. Wel wordt de erfpachter bij de vaststelling van de onroerende zaakbelasting (OZB) de fictie van eigen grond aangehouden.

De Libra-nota wijst hier op een inconsistent onderdeel van de Wet WOZ. In hoofdstuk 6 van de Eindrapportage Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel wordt hierop nader ingegaan. Gebleken is dat de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken geen aanleiding ziet tot heroverweging van de Wet WOZ. Wel zal de makelaardij nog benaderd worden om expliciet dit element mee te nemen bij het vaststellen van de beleggingswaarde en de daarvan afgeleide grondwaarde.

II.8 Valkuil 8: ongelijke behandeling

Libra stelt dat het feit dat de GWS eens in de 50 of 75 betaald moet worden, ongelijkheid schept door het wisselende verloop van de GWS: het zou logisch zijn als de GWS jaarlijks of vijfjaarlijks wordt geïnd.
Door de Libra-nota wordt een sterk accent gelegd op de dreigende ongelijke behandeling.
Impliciet wordt er hierbij gesteld dat er sprake is van gelijke gevallen, die ongelijk behandeld worden. Dit is echter niet het geval. In de loop van de tijd zijn de erfpachtvoorwaarden aan de eisen van de tijd aangepast. De voorwaarden van 1896 zijn niet gelijk aan die van 1935, van 1966 of van 1996. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitvoering van de verschillende erfpachtvoorwaarden. Hierbij spelen economische, juridische en algemeen maatschappelijke ontwikkelingen een belangrijke rol.

Libra vindt verder dat de gemeente GWS als instrument van inkomenspolitiek hanteert door corporaties anders te behandelen dan particuliere erfpachters.
De gemeente rechtvaardigt de sociale erfpachtvoorwaarden voor corporaties met het terughoudende huurbeleid dat corporaties voeren: gemiddeld 70% maximaal redelijk tegenover 90% in de particuliere verhuursfeer (Voorlopig akkoord Erfpacht Gemeente Amsterdam - Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties van 2 juli 1997).

Conclusie: bij het vaststellen van de canon voor corporatiehuurwoningen wordt dezelfde techniek gehanteerd als bij de particuliere beleggers. Bij de taxaties is rekening gehouden het terughoudende huurbeleid van de woningcorporaties, namelijk gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs.

VVD-enquête / bijeenkomst "Tegen verhoging van de erfpacht" d.d. 19/02/1998

Op 16 juni 1998 heeft het raadslid Gonrng de reacties aan de gemeenteraad aangeboden van een in februari 1998 gehouden enquête over de aangekondigde herzieningen van erfpachtcanons. Op 24 juni 1998 heeft de Gemeenteraad besloten ook deze resultaten van de enquête te betrekken bij de voorstellen inzake het groot onderhoud van het erfpachtstelsel.
Hierna wordt op de enquête ingegaan.

In haar enquête poneert de VVD een aantal stellingen. In de eerste plaats dat canonverhogingen tot lastenverhoging leiden. Verder zouden verschillende groepen erfpachters verschillend worden behandeld en kan de gemeente niet uitleggen hoe de canonverhoging wordt berekend. Ten derde wordt (nogmaals) gewezen op vermeende ongelijkheid van behandeling: particulieren moeten veel meer betalen dan woningcorporaties.

lastenverhoging

Het is evident dat een verhoging van de vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond, een verhoging van lasten betekent. Dat de canon hoger wordt naarmate de waarde van het gebruikte goed (grond) toeneemt, is niet vreemd. Hetzelfde vindt plaats in situaties van koop (eigendom), lease en huur.

Veel geënquêteerden vinden dat erfpacht afgekocht is en dat de grond geprivatiseerd dient te worden. Dit is als vanzelfsprekend een politiek getinte voorkeur, net als de keuze voor het handhaven van het stelsel dat is. In het Programakkoord 1998-2002 is gekozen voor handhaven van het stelsel van voortdurende erfpacht.

onderbouwing canonverhoging

De geënquêteerden zijn het er niet mee eens dat de gemeente canonverhogingen in rekening brengt zonder dat ze deze kan onderbouwen. Deze mening is deels bepaald door de gekozen vraagstelling van de enquêteurs.
De waarde van de grond, op basis waarvan de canon wordt vastgesteld, wordt elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze wijze komt de waardestijging ten goede aan de gemeenschap in de vorm van fondsen welke beschikbaar komen voor investeringen in de stad. De manier waarop de waarde van de grond wordt bepaald, is duidelijk geregeld. Om subjectiviteit te mijden wordt de waarde vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen waarvan er een door de erfpachter en een door de gemeente wordt benoemd. De derde wordt door de twee aangewezen deskundigen tezamen benoemd. De deskundigen zijn meestal makelaars. De makelaarsvereniging (NVM) heeft richtlijnen, de zogenoemde taxatierichtlijn, opgesteld om eenduidigheid in de waardering

te bevorderen.

apart regime woningcorporaties

Het is waar dat voor woningcorporaties een apart erfpachtregime geldt. Dit betekent echter niet dat particulieren en corporaties ongelijk worden behandeld, in tegendeel. De vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond wordt mede bepaald (net als bij verkoop, huur en lease) door de potentiële opbrengsten van de opstallen. Aangezien deze opbrengsten in de sociale huursector aan maxima gebonden zijn, is ook de daarvan afgeleide grondwaarde gebonden aan een zeker maximum. Relatief gezien worden verschillende groepen van erfpachters derhalve gelijk behandeld. In hoofdstuk 7 van deze eindrapportage is over de legitimatie van het aparte erfpachtregime voor de corporaties uitgebreider stilgestaan.

Conclusie

De aspecten die in de enquête zijn aangesneden, zijn meegewogen in de voorstellen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn weergegeven. Met de MVA vinden momenteel gesprekken plaats over de onderbouwing van de taxaties. Hierbij worden onder meer het tarief en de mate van onderbouwing van de taxatie betrokken.

12. Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam

Een van de verdiensten van het symposium vanwege het 100-jarige bestaan van het erfpachtstelsel in Amsterdam is de grotere externe gerichtheid. Dat vindt in feite ook zijn weerklank in het Programmakkoord 1998-2002, waarin is vastgelegd dat het erfpachtstelsel wordt gehandhaafd en door middel van groot onderhoud verder aan de eisen van de tijd wordt aangepast. De externe gerichtheid is daarbij van wezenlijk belang. Dat brengt met zich mee dat vanuit die contacten de vraag is gesteld waarom bij de enige twee (grote) gemeenten met een actief erfpachtstelsel, waar erfpachters in principe canon betalen, de erfpachtvoorwaarden op onderdelen uiteenlopen.

De vraagstelling heeft ertoe geleid de stelsels aan een nadere beschouwing te onderwerpen en tot de gedachte dat waar dat mogelijk en wenselijk is de erfpachtvoorwaarden meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Naar de markt toe zal een dergelijke harmonisering een stuk duidelijkheid kunnen brengen, wat in feite alleen maar aan de versterking van beider stelsels kan bijdragen.

De voorgestane aanpassing van het erfpachtstelsel aan de huidige tijd is een geschikt moment om de mogelijkheden te verkennen om tot harmonisatie te komen. Voordat met concrete voorstellen kan worden gekomen is het nodig de overeenkomsten en verschillen tussen de twee stelsels te inventariseren. Op grond daarvan kan verder worden bezien waar wenselijkheden en mogelijkheden liggen. Met de inventarisatie is reeds een begin gemaakt.

Rotterdam heeft reeds aangegeven bereid te zijn om over te gaan naar een stelsel van voortdurende erfpacht. voorts zullen de volgende onderwerpen in het kader van de harmonisatie aan de orde komen:

- Beëindiging/opzegging door de gemeente/erfpachter
- Canonvaststelling bij uitgifte
- Canonherziening einde tijdvak
- Canonwijziging periodiek (indexering en heroverweging)
- Canonwijziging bij uitbreiding/functiewijziging
- Afkoop bij uitgifte en tussentijds
- Bodemverontreiniging
- Vervreemding en verhuring
- Arbitrage en beroep

Conclusie

Voorgesteld wordt op deze ingeslagen weg voort te gaan en aan de Gemeenteraad te zijner tijd voor te leggen welke harmonisatiemogelijkheden gewenst zijn, waarbij wellicht tot een gemeenschappelijk erfpachtstelsel kan worden gekomen. Deze voorstellen zullen echter wel moeten passen in het kader van de besluiten, die de Gemeenteraad naar aanleiding van de begeleidende voordracht zal nemen.

13. Financieel effect realisering Bestuursopdracht

In dit hoofdstuk wordt het overzicht gegeven van de kosten die gepaard gaan met de implementatie van de voorstellen tot aanpassing van het erfpachtstelsel, zoals deze voortvloeien uit de Bestuursopdracht 'Groot Onderhoud'. Er wordt naast de reeds beschikbare capaciteit bij het Grondbedrijf een benodigd - extra - budget aangegeven waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen incidentele en structurele budget. Onder incidenteel budget wordt verstaan de kosten die worden gemaakt om de voorstellen te kunnen implementeren, onder structureel budget wordt verstaan die kosten die gemaakt zullen worden om de wijzigingen blijvend uit te voeren dan wel de kosten die jaarlijks zullen worden gemaakt.

Voorgesteld wordt om zowel de incidentele als de structurele kosten ten laste van het erfpacht resultaat te brengen. Per hoofdstuk van de eindrapportage zal worden aangegeven of er incidenteel (§ 13.1) en/of structureel (§ 13.2) budget nodig is. In de paragrafen wordt aangegeven hoeveel capaciteit/ uur een wijziging kost. De gemiddelde uurkosten inclusief overhead worden geraamd op fl.120,- per gewerkt uur (gebaseerd op schaal 11). Indien hiervan wordt afgeweken wordt het schaalniveau aangegeven. In paragraaf 13.3 wordt aangegeven of de wijzigingen extra inkomsten opleveren. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de totaal benodigde extra capaciteit en kosten. Tevens wordt voor de capaciteit aangegeven of het juridisch, financieel-economisch of communicatief is.

13.1 Incidenteel effect

In dezé paragraaf wordt per hoofdstuk van de eindrapportage aangegeven hoeveel *extra* incidenteel budget nodig is voor de implementatie van de voorstellen. De aanpassingen zullen voor een deel door de bestaande medewerkers worden uitgevoerd. Met de bepaling van het extra budget is rekening gehouden met de bestaande capaciteit. Het structurele budget wordt in paragraaf 13.2 aangegeven.

- Hoofdstuk 2 **'Erfpacht en eigendom'** - geen
- Hoofdstuk 3 **'Soorten erfpacht'** - geen

- Hoofdstuk 4 **'Financieel-economische systematiek'** :

	uren	kosten
1. Redigeren voorgestelde wijzigingen stelsel in besluiten (invoeren, overgangsregelingen e.d.)	300	36.000
2. Nieuwe Algemene Bepalingen	600	72.000
3. Externe deskundigen		30.000
4. Opstellen overgangsbeleid	300	36.000
5. Aanpassen administratie (automatisering)		30.000
6. Redigeren Afkoopinstructie/ -besluit	80	9.600
7. Productie afkoopflop		15.000
8. Wijzigingen Handleiding Erfpachtbeheer	300	36.000
9. Aanpassen meerjarenraming	150	18.000
10. Voorlichting stadsdelen	200	24.000
11. Voorlichting Makelaars, notarissen en overig	200	24.000
Totaal	**2.130**	**330.600**

- Hoofdstuk 5 **'Problematiek van de herwaardering'**:

	uren	kosten
1. afstemming verschillende taxatiemethoden	200	24.000
2. externe adviezen		20.000
3. onderzoek naar mogelijkheden hanteren vast percentage van aandeel grond in totale waarde onroerend goed	150	18.000
Totaal	**350**	**62.000**

- Hoofdstuk 6 **'Waardering op basis van de WOZ en erfpacht'** - geen

Hierin kan verandering komen indien uit de Harmonisatie Amsterdam-Rotterdam naar voren komt dat via een externe opdracht de mogelijkheden toch moeten worden onderzocht.

- Hoofdstuk 7 **'Acceptatie erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten'** - geen (is reeds uitgewerkt naar aanleiding van het Programma-akkoord 1998 -2002)

- Hoofdstuk 8 'Overige aanpassingen in het stelsel':

	uren	kosten
1. Delen aktekosten bij tussentijdse wijzigingen - aanpassen besluiten en inlichten stadsdelen	75	9.000
2. Canonverlaging bij laagwaardiger bestemming	200	24.000
3. Eerste 15 m2 zonder canonverhoging ook voor verticale uitbreidingen - aanpassen besluit en inlichten stadsdelen	75	9.000
4. Universele regeling tuinuitbreidingen - aanpassen besluiten en inlichten stadsdelen	250	30.000
5. Bestemmingscatalogus	120	14.400
6. Opzetten 1e nota erfpachtbeheer	200	24.000
Totaal	**920**	**110.400**

- Hoofdstuk 9 'Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen'

	uren	Kosten
1. Plan van Aanpak kwaliteitsverbetering stadsdelen	200	24.000
2. Uitwerking & implementatie Plan van Aanpak	455	54.600
Totaal	**655**	**78.600**

- Hoofdstuk 10 'Communicatie'

	uren	Kosten
1. Realisatie 1 centraal informatiepunt	150	18.000
2. Opzetten internet-site over erfpacht	50	6.000
3. Opzet erfpachtkrant	100	12.000
4. Communicatie met stadsdelen via elektronische media – realisatie	200	24.000
5. Aanpassen netwerk		100.000
6. Plan van Aanpak informatiebijeenkomsten actualiteiten erfpacht makelaars, notarissen e.a.	40	4.800
Totaal	**540**	**164.800**

scannen akten en invoeren erfpachten in erfpachtbeheersysteem

	Uren	kosten
Scannen akten	9.825	675.000*
Scan-apparatuur		80.000
Invoeren EBS	9.170	700.000**
Totaal	**18.995**	**1.455.000**

* hierbij is in plaats van het tarief van schaal 11 het tarief voor schaal 6 gehanteerd
** hierbij is in plaats van het tarief van schaal 11 het tarief voor schaal 7 gehanteerd

- Hoofdstuk 12 'Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam'

	Uren	kosten
Kosten deskundigen t.l.v. Amsterdam		50.000
Ambtelijke projectgroep Amsterdam	350	43.750*
Diverse onkosten		20.000
Totaal		**113.750**

- hierbij is in plaats van het tarief van schaal 11 het tarief voor schaal 12 gehanteerd

13.2 Structureel effect

In deze paragraaf wordt per hoofdstuk van de eindrapportage aangegeven hoeveel *extra* structureel budget nodig is voor de uitvoering van de voorstellen.

- Hoofdstuk 2 'Erfpacht en eigendom' - geen
- Hoofdstuk 3 'Soorten erfpacht' - geen
- Hoofdstuk 4 'Financieel-economische systematiek' :

In hoofdstuk 4 van de eindrapportage worden verschillende voorstellen (scenario's) gedaan tot aanpassing van het stelsel. Afhankelijk van de keuze voor een scenario wijzigen de inkomsten van het stelsel. Er zijn 2 scenario's waarbij de inkomsten lager liggen dan onder het huidige stelsel. Zie daarvoor paragraaf 13.3.

In verband met het groeiend aantal canonbetalers (+/- 1.500 per jaar extra) en het groeiend aantal nieuwe uitgiften zullen de administratieve handelingen toenemen zowel op financieel als beheersmatig gebied. Daarnaast zal het aantal incassozaken toenemen en het aantal afwijkingen van de gesloten contracten. Om deze werkzaamheden adequaat uit te kunnen voeren zullen 2 extra medewerkers nodig zijn. Tenslotte zal voor het verbeteren van de canonberekeningen en de controle daarvan een extra medewerker nodig zijn die zowel de aanbiedingen van het Grondbedrijf als die van de stadsdelen controleert.

	uren	kosten per jaar
1. medewerker financiële administratie (schaal 8)	1.310	113.829
2. medewerker beheer (schaal 9)	1.310	122.783
3. medewerker controleberekeningen (schaal 9)	1.310	122.783
Totaal	**3.930**	**359.395**

- Hoofdstuk 5 'Problematiek van de herwaardering':

	uren	kosten per jaar
1. Kosten deskundigen indien gekozen wordt voor taxatie door deskundigen bij tussentijdse wijzigingen (125 wijzigingen x fl1.500,-)		187.500

- Hoofdstuk 6 'Waardering op basis van de WOZ en erfpacht' - geen
- Hoofdstuk 7 'Acceptatie erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten' - geen, er vindt slechts een andere verdeling van de inkomsten plaats.

- Hoofdstuk 8 'Overige aanpassingen in het stelsel'

	Uren	kosten per jaar
1. Delen aktekosten		85.000
2. De inkomstenderving bij canonverlaging		P.M.*
3. De inkomstenderving bij eerste 15 m2 gratis voor zowel verticale als horizontale uitbreidingen		P.M.
4. Ingroeiregeling		**
Totaal		85.000 & P.M.

* Deze regeling moet nog worden uitgewerkt. de uiteindelijke inkomstenderving zal afhankelijk zijn van de regeling
** Is uitwerking Programma-akkoord 1998-2002

- Hoofdstuk 9 'Het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen'

	Uren	Kosten per jaar
1. Capaciteit stadsdelen verbetering kwaliteit en halfjaarrapportages (0,3 fte. in schaal 9 per stadsdeel (13 stadsdelen))	5.109	480.246
2. Opleiding medewerkers stadsdelen (0.5 fte. in schaal 10)	655	75.325
Totaal	5.764	555.571

- Hoofdstuk 10 'Communicatie'

Om de communicatie structureel te kunnen verbeteren is structurele capaciteit nodig. Bij de post- en prioriteiten 1999 is aan het Bureau Erfpacht structureel wel budget (fl.100.000) toegekend voor te maken kosten ten behoeve van de communicatie. Er is echter geen budget toegekend voor de capaciteit die nodig is om communicatie te coördineren en uit te voeren.
Met dat eerste wordt gedoeld op organiseren van de cursussen, informatiebijeenkomsten, productieproces erfpachtkrant, actualiseren internetsite, brochurelijn e.d. Tevens zal deze medewerker veel inhoudelijke vragen over erfpacht moeten kunnen beantwoorden zodat de erfpachtbeheerders - die door de steeds intensievere communicatie met erfpachters e.d. steeds zwaarder belast worden met vragen - worden ontlast. Hierbij wordt gedacht aan een medewerker erfpachtbeheer met interesse voor erfpacht.
Met dat laatste wordt gedoeld op het verzenden van ontvangstbevestigingen aan erfpachters & notarissen, het verspreiden van voorlichtingsmateriaal, uitvoering van mailing en het te woord staan van erfpachters bij de erfpachtdesk.

In de onderstaande tabel is rekening gehouden met de structureel toegekende f 100.000

	Uren	Kosten per jaar
1. Coordinatie en uitvoering communicatie 1.0 fte in schaal 9	1.310	130.000
2. Uitvoering communicatie 0.8 in schaal 7	1.048	85.000
3. Jaarlijkse erfpachtkrant (produceren & verspreiden)		200.000
Totaal	2.358	415.000

- Hoofdstuk 12 'Harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam'

Het structurele financiele effect van de harmonisatie is geheel afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt. Deze effecten zijn nog niet bekend.

13.3 Financiële effecten van "Groot onderhoud"

In hoofdstuk 4 van de eindrapportage worden verschillende voorstellen (scenario's) gedaan tot aanpassing van het stelsel. Afhankelijk van de keuze voor een scenario wijzigen de inkomsten van het stelsel. De wijzigingen in het stelsel leiden ertoe dat de meerwaarde afkoopsommen bij uitgifte vervalt. Daartegenover staat dat naar verwachting het aantal erfpachters dat bij uitgifte afkoopt kleiner zal worden, waardoor de canonopbrengsten toenemen. Wijzigingen in de indexering van de canon van reeds bestaande rechten leidt tot een neerwaartse bijstelling van de verwachte canonopbrengsten. De wijzigingen van de inkomsten zijn afhankelijk van de keuze voor een bepaald stelsel. Hierna volgt een raming die is opgesteld van de incidentele en structurele effecten van "Groot onderhoud"

A. Incidenteel effect maatregelen

Uitgaven	Incidenteel uren	Incidenteel kosten fl.
1. Financiële systematiek stelsel – capaciteit	2.130	315.600
2. Financiële systematiek stelsel – materieel		15.000
3. Financiële systematiek stelsel - *Scenario 2*		
4. Problematiek herwaardering	350	62.000
5. Overige aanpassingen stelsel	920	110.400
6. Rol van de stadsdelen	655	78.600
7. Communicatie capaciteit	540	64.800
8. Communicatie materieel		100.000
9. Scannen akten & invoeren EBS	18.995	1.455.000
10. Harmonisatie Rotterdam	350	113.750
Totaal exclusief scannen akten & invoeren EBS	4.945	860.150
Totaal inclusief scannen akten & invoeren EBS	23.940	2.315.150

Totaal van eenmalige kosten ruim *f* 2.300.000.

B. Structureel effect maatregelen

Uitgaven	Structureel uren	Structureel kosten fl.
1. Financiële systematiek stelsel - capaciteit	3.930	359.395
2. Financiële systematiek stelsel - materieel		
3. Financiële systematiek stelsel - *Scenario 2*		
4. Problematiek herwaardering		187.500
5. Overige aanpassingen stelsel		85.000*
6. Rol van de stadsdelen	5.764	555.571
7. Communicatie capaciteit	2.358	215.000
8. Communicatie materieel		200.000
9. Scannen akten & invoeren EBS		
10. Harmonisatie Rotterdam		PM
Totaal	12.052	1.602.466

Dit zijn de kosten excl. mogelijkheid van canonverlaging, de kosten voor de mogelijkheid van canonverlaging worden p.m. opgenomen

C. Totaal effect structureel voor gewone dienst volgens scenario 1. (bedragen X 1 miljoen)

	2000	2001	2002
Canon door 1e uitgifte conform begroting	-/- 1,1	-/- 1,0	-/- 1,0
Correctie kapitaalverstrekking	+ 0,9	+ 0,9	+ 0,8
Gewijzigd stelsel, scenario 1 (55% afkoop, 15% canonvorm)			
Canonopbrengst	+ 8,5	+ 8,1	+ 7,7
Reductie in de bestaande rechten	-/- 0,3	-/- 0,3	-/- 0,3
rente kapitaalverstrekking (5,5%)	-/- 8,4	-/- 8,0	-/- 7,6
Kosten maatregelen	-/- 1,6	-/- 1,6	-/- 1,6
Totaal effect structureel gewone dienst	-/- 2,0	-/- 1,9	-/- 2,0

D. Aard van de benodigde capaciteit

	Incidenteel uren	Structureel uren
1. juridisch/ erfpachtbeheer	2.015	1.310
2. Jundische zaken	545	
3. Grondprijsbeleid	920	1.310
4. financieel-economisch	370	1.310
5. communicatief	540	2.358
6. organisatorisch	655	655
7. stadsdelen		5.109
8. scannen akten & invoeren EBS	18.995	
Totaal	24.040	12.052
Totaal zonder scannen & invoeren	5.045	

14. Planning verdere proces

Gestreefd wordt naar invoering van het nieuwe stelsel per 1 januari 2000.

Eindrapportage

Colofon

Uitgave
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam
Bureau Erfpacht
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam
telefoon 5.1.2e
fax 5.1.2e

Met dank aan
Voor de totstandkoming van deze eindrapportage is veel dank verschuldigd aan de volgende medewerkers:
[redacted]
1.2e
5.1.2e
[redacted]
[redacted]
5.1.2e
5.1.2e
[redacted]

Verder is dank verschuldigd aan:
[redacted](ROIB)
Fakton BV
ABN AMRO Treasury Management Consultants
Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde

Begeleidingsgroep Bestuursopdracht "100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud"
[redacted](ROIB)
5.1.2e (Grb)
5.1.2e (Grb)
[redacted](SWD)
[redacted](GBA)
D.B. Stadig (Wethouder voor de Grondzaken)
5.1.2e (Fin.)
[redacted](EZ)

Vormgeving

Druk

Bijlage 1 - consequenties wijzigingen stelsel in financiële zin

In deze bijlage wordt een indicatie gegeven van de financiële consequenties van de voorgestelde wijzigingen. Let wel: in deze modelmatige prognose dient (per definitie) een aantal aannamen te worden gemaakt met betrekking tot toekomstige economische ontwikkelingen. Dit betekent dat de waarde van uitkomsten van analyse betrekkelijk is.

1 - huidig erfpachtstelsel

In de actuele meerjarenraming (eerste kwartaal 1999) van de erfpachtopbrengsten wordt uitgegaan van een jaarlijks uitgiftevolume van ƒ 280 mln. (peiljaar 1999). Daarnaast is per jaar een post 'conjunctuur' geraamd.
Voor 95% wordt direct afgekocht, voor 5% wordt canon betaald.
In de periode 1999-2002 wordt, in tegenstelling tot in voorgaande jaren, geen zogenoemde "meerwaarde afkoopsommen" meer gerealiseerd. Dit houdt verband met het geldende rentepercentage (6,5%) dat ertoe leidt dat de afkoopsom (per toeval) gelijk is aan de grondwaarde. Zie daartoe bijlage 1 behorende bij "Financiële systematiek en vertgelijking van stelsels", opgenomen op blz. 51/52 van het bijlagenboek bestuursopdracht "Groot onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel".
De jaarlijkse canonopbrengst, onder aftrek van de verschuldigde leningfondsrente, neemt met circa ƒ 0,25 mln. toe in dezelfde periode.

Meerjarenperspectief huidig stelsel	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Grondwaarde nieuwe uitgiften (inclusief conjuncturele afwijking)	400	408	322	306
Grondwaarde afgekochte rechten (95% nieuwe uitgiften)	380	388	306	291
Grondwaarde niet-afgekochte rechten (5% nieuwe uitgiften)	20	20	16	15
Meerwaarde afkoopsommen	0	0	0	0
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (canon%=7,3 in 1999, daarna 6,5)	1,5	1,3	1,0	1,0
Leningfondsrente (6%, in 1999, daarna 5,0%)	1,2	1,0	0,8	0,8
Saldo	0,3	0,3	0,2	0,2

tabel 1

2- gewijzigd erfpachtstelsel

De voorgestelde nieuwe vormen van canon betalen met marktconforme rentepercentages leiden op zich tot andere canonopbrengsten. Daarnaast zullen de nieuwe vormen van invloed zijn op het betalingsgedrag van de erfpachters. Vooral in de verhouding tussen de vooruitbetalende en de niet-vooruitbetalende erfpachter mogen wijzigingen worden verwacht. Hierna worden drie scenario's gepresenteerd:
Scenario 1: gaat ervan uit, dat 55% van de erfpachters zullen vooruit betalen en 45 % dat niet zal doen;
Scenario 2: gaat uit van resp. 70% en 30% terwijl
Scenario 3 uitgaat van resp. 94% en 6%.

Uitgangspunt bij de analyse is dat de afdeling Financiën verantwoordelijk blijft voor de financiering van de uit te geven grond. In verband daarmee is in de tabellen opgenomen de door Grondbedrijf aan de afdeling Financiën te betalen leningfondsrente. Tevens is vermeld het saldo van canonopbrengsten en de kosten van het Leningfonds.

scenario 1
Indien wordt aangenomen dat, door de verhoogde aantrekkelijkheid van de canon in relatie met afkopen, in 45% van de gevallen erfpachters zullen kiezen voor canon betalen (15% indexcanon, 15% vaste canon en 15% renteconversie) en in 55% van de gevallen voor afkopen, dan heeft dit – gegeven de eerder genoemde indicatieve canonpercentages – een aantal consequenties (zie tabel 2).

Meerjarenperspectief gewijzigd stelsel (scenario 1)	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Grondwaarde nieuwe uitgiften (mln)	400	408	322	306
Grondwaarde afgekochte rechten (55% nieuwe uitgiften)	220	225	177	168
Grondwaarde indexcanon (15% nieuwe uitgiften)	60	61	48	46
Grondwaarde vaste canon (15% nieuwe uitgiften	60	61	48	46
Grondwaarde canon met rente-conversie (15% nieuwe uitgiften)	60	61	48	46
Meerwaarde afkoopsommen	0	0	0	0
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (indexcanon, ca% = 4,75)	2,9	2,9	2,3	2,2
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (vaste canon, ca% = 6,25)	3,8	3,8	3,0	2,9
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (canon met rc, ca% = 5,75)	3,5	3,5	2,8	2,6
Totaal	10,1	10,3	8,1	7,7
Leningfondsrente (5,0%)	9,0	9,2	7,2	6,9
Saldo	1,1	1,1	0,8	0,8

tabel 2

Vanwege het feit dat de afkoopsom bij uitgifte wordt gelijkgesteld aan de grondwaarde wordt de meerwaarde nihil. De jaarlijkse totale opbrengst van de verschillende canonvormen bedraagt in de periode 1999-2002 minimaal ƒ 7,7 mln. De toename ten opzichte van de prognose in tabel 1 is het gevolg van het toegenomen aantal erfpachters die niet afkopen.

scenario 2
Indien wordt aangenomen dat, door de verhoogde aantrekkelijkheid van de canon in relatie met afkopen, in 30% van de gevallen erfpachters zullen kiezen voor canon betalen (10% indexcanon, 10% vaste canon en 10% renteconversie) en in 70% van de gevallen voor afkopen, dan heeft dit de volgende consequenties (zie tabel 3):

meerjarenperspectief gewijzigd stelsel (scenario 2)	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
grondwaarde nieuwe uitgiften	400	408	322	306
grondwaarde afgekochte rechten (70% nieuwe uitgiften)	280	286	225	214
grondwaarde indexcanon (10% nieuwe uitgiften)	40	41	32	31
grondwaarde vaste canon (10% nieuwe uitgiften	40	41	32	31
grondwaarde canon met rente-conversie (10% nieuwe uitgiften)	40	41	32	31
meerwaarde afkoopsommen	0	0	0	0
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (indexcanon, ca% = 4,75)	1,9	1,9	1,5	1,5
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (vaste canon, ca% = 6,25)	2,5	2,6	2,0	1,9
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (canon met rc, ca% = 5,75)	2,3	2,3	1,9	1,8
totaal	6,7	6,8	5,4	5,1
Leningfondsrente (5,0%)	5,0	5,1	4,8	4,6
Saldo	0,7	0,7	0,6	0,5

tabel 3

scenario 3
Bij de aanname dat de verhouding tussen canon betalen en afkopen nauwelijks verandert ten opzichte van de huidige situatie - 94% van de gevallen erfpachters kiest voor afkopen, 6% voor canon betalen - geldt:

meerjarenperspectief gewijzigd stelsel (scenario 3)	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
grondwaarde nieuwe uitgiften	400	408	322	306
grondwaarde afgekochte rechten (94% nieuwe uitgiften)	376	384	303	288
grondwaarde indexcanon (2% nieuwe uitgiften)	8,0	8,2	6,4	6,1
grondwaarde 25 jaar vaste canon (2 % nieuwe uitgiften	8,0	8,2	6,4	6,1
grondwaarde canon met rente-conversie (2% nieuwe uitgiften)	8,0	8,2	6,4	6,1
meerwaarde afkoopsommen	0	0	0	0
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (indexcanon, ca% = 4,75)	0,4	0,4	0,3	0,3
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (vaste canon, ca% = 6,25)	0,5	0,5	0,4	0,4
aanwas jaarlijkse canonopbrengst (canon met conv., ca% = 5,75)	0,5	0,5	0,4	0,4
totaal	1,3	1,4	1,1	1,0
Leningfondsrente (5,0%)	1,2	1,2	1,0	0,9
Saldo	0,1	0,1	0,1	0,1

tabel 4

3 - wijzigingen met betrekking tot bestaande rechten
Voorgesteld wordt om de wijze van indexeren van de canon die thans geldt voor bestaande rechten met een indexcanon (AB 1966 en AB 1994) te wijzigen naar de manier die wordt voorgesteld in paragraaf 4 (inflatie minus 1%). Indien dit doorgang vindt heeft dit consequenties voor de geraamde canonopbrengsten.
Aangenomen is een jaarlijkse inflatie van 3%. Wanneer de indexering verandert naar inflatie minus 1%, dient de verwachte jaarlijkse opbrengst te worden bijgesteld van ƒ 1,0 mln naar ƒ 0,7 mln per jaar.

Beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 19 maart 1997, no. 96/278/10 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft dat er nieuwe erfpachtbepalingen worden vastgesteld;
- het noodzakelijk is om de aanwijzing inzake de samenvoeging van erfpachtrechten aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen.

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 19 maart 1997, no. 96/278/10 SO/GZ

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE SAMENVOEGEN VAN ERFPACHTRECHTEN

Dit besluit is van toepassing op alle voortdurende erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan; het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

2. Alvorens een verzoek tot samenvoeging in behandeling wordt genomen zal de gemeente nagaan of er een dringend gemeentebelang aanwezig is dat zich tegen de

samenvoeging.

bestemmingswijziging verzet en zal er tevens nagegaan worden of de benodigde publiekrechtelijke toestemming reeds is verkregen.

3. Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de ingangsdatum van de samenvoeging;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   f. de jaarlijkse canon voor het nieuw te vormen erfpachtrecht;
   g. de vervaldata van de canon;
   h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. Indien er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, dan worden op het nieuw te vormen erfpachtrecht de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard.

6. De datum waarop het lopende tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht eindigt is gelijk aan de einddatum van het eerst aflopende afzonderlijke erfpachtrecht.

van het 1e tijdvak.

7. De canon voor het nieuw te vormen erfpachtrecht wordt bepaald door de op het moment van samenvoeging geldende canon van de afzonderlijke erfpachtrechten bij elkaar op te tellen. Voor wat betreft de betalingswijze van de canon en de vervaldata wordt aangesloten bij het erfpachtrecht met de meest recente algemene bepalingen. (Iris voor rekenmethode)

8. Een besluit tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De samenvoeging van erfpachtrechten en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de ingangsdatum van de samenvoeging;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
   d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   e. de jaarlijkse canon voor het nieuw te vormen erfpachtrecht;
   f. de vervaldata van de canon;
   g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

10. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente. Eventueel verschuldigde belastingen komen geheel voor rekening van de erfpachter.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën) en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Beleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 19 maart 1997, no. 96/278/7 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft dat er nieuwe erfpachtbepalingen worden vastgesteld;
- het noodzakelijk is om de aanwijzing inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen.

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 19 maart 1997, no. 96/278/7 SO/GZ

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE DE TIJDELIJKE TOESTEMMING TOT HET AFWIJKEN VAN DE BESTEMMING

Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming in de zin van dit besluit wordt verstaan; een tijdelijke toestemming, voor maximaal tien jaar, tot afwijking van het op grond van ~~het erfpachtcontract toegestane gebruik~~, welke gerelateerd is aan de erfpachter die de toestemming aanvraagt dan wel diens rechtsopvolger onder algemene titel.

2. Alvorens een verzoek tot bestemmingswijziging in behandeling wordt genomen zal de gemeente nagaan of er een dringend gemeentebelang aanwezig is dat zich tegen de tijdelijke afwijking van de bestemming verzet en zal er tevens nagegaan worden of de benodigde publiekrechtelijke toestemming reeds is verkregen.

3. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt slechts verleend:
   a. indien er geen permanente bestemmingswijziging mogelijk is doordat daarvoor geen toestemming kan worden verleend op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en tevens een permanente afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is. b. nu wel.

4. Aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

5. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. het nieuwe tijdelijke gebruik in afwijking van de bestemming van het perceel;
   e. de periode waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming geldt;
   f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming.

6. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar en is gebonden aan de erfpachter die de toestemming heeft gevraagd dan wel aan zijn rechtsopvolger onder algemene titel. De toestemming gaat derhalve niet over op eventuele rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

7. De onder punt 5 sub f. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon wordt de erfpachter in rekening gebracht in het geval dat de grondwaarde van het perceel door de tijdelijke afwijking van de bestemming toeneemt

8. De nieuwe canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming wordt berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 12 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000:

   A + (B-C) x D), waarin voorstelt:

   A de op het moment van de herziening geldende canon:
   B de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het veranderd gebruik;
   C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik;
   D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

9. Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.

10. De verhoging van de jaarlijkse canon wordt de erfpachter in rekening gebracht met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

11. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, wordt het prijspeil en het canonpercentage van het jaar van de in punt 4 genoemde aanbieding gehanteerd.

12. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet op tijd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, het prijspeil en het canonpercentage van het jaar waarin toestemming is gevraagd tot het afwijken van de bestemming. De jaarlijkse canonverhoging wordt dan aan de erfpachter in rekening gebracht op de eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot het verlenen van toestemming tot het afwijken van de bestemming door de gemeente is genomen.

13. Een besluit tot het verlenen van toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

14. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming en de eventueel daaraan verbonden tijdelijke verhoging van de jaarlijkse canon worden vastgelegd in een zowel door erfpachter als door de gemeente ondertekent contract waarin in ieder geval de in punt 5 genoemde gegevens zijn opgenomen.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën) en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Canonverlaging

Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik, dan wel in het kader van het gemeentebelang.

Definitie: canonverlaging is de herziening van de canon ten gevolge van de herwaardering van de grondwaarde door de wijziging van de bestemming van een recht van erfpacht, dan wel als dit geschiedt in het gemeentebelang. Het besluit tot wijziging van de grondwaarde in een lagere dan de huidige geschiedt niet anders dan als de reden te kwalificeren is als het gemeentelijk belang. Het gemeentebestuur kan de canon voor een bepaalde tijd en onder bepaalde voorwaarden verlagen.

Doel : Op basis van de maatschappelijke behoefte de mogelijkheid te creëren om door canonverlaging ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden tegen te gaan, die stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen uitsluiten dan wel kunnen stagneren

De reden van het verzoek om canonverlaging moet te categoriseren zijn in een van de voorwaarden die kunnen worden geschetst als te zijn het gemeentebelang (Amsterdams belang)

Gemeentebelang: de voorwaarden waaronder canonverlaging wordt toegestaan. De voorwaarden dienen te worden bezien in het kader van het mogelijk maken van evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Als in bepaalde gebieden aan de reguliere canonbetaling wordt vastgehouden, dan zal indien niet wordt ingegrepen door middel van de mogelijkheid van canonverlaging, stagnatie in de ontwikkeling van deze gebieden kunnen ontstaan. De maatregel van canonbetaling moet het gemeentebelang dienen en het te dienen belang moet dringend zijn

De voorwaarden die onder de noemer dringend gemeentebelang kunnen worden gebracht zijn:

1. **De her- ontwikkeling van gebieden;**
2. **Sociaal maatschappelijke omstandigheden;**
3. **Ontwikkelingsvisie van gebieden.**

ad 1. Het recht van erfpacht heeft een bestemming en/of de maximale toegestane bebouwing is bereikt. De erfpachter wil vanwege leegstand van de opstallen de bestemming wijzigen in die met een laagwaardigere grondwaarde. Behoudens de publiekrechtelijke toestemming is ook privaatrechtelijke toestemming vereist. Indien het stadsdeel in het kader van de her-ontwikkeling van een bepaald gebied de visie van de erfpachter ondersteunt, kan in principe het verzoek om bestemmingswijziging worden gehonoreerd.

ad. 2a Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt hebben waardedaling van het onroerende zaken in een bepaald gebied teweeggebracht. De waarde van de onroerende zaken staat in contrast met de canon die voor het recht van erfpacht betaald moet worden. Mede door de verhoudingsgewijs hoge canon zijn de onroerende zaken niet verhuurbaar en zelfs onvervreemdbaar. Canonverlaging is een manier om het verhuren dan wel vervreemden mogelijk te maken. Wijziging van de bestemming kan ook een optie zijn om de grondwaarde te herzien.

ad. 2b Er is een uitgifte van een recht van erfpacht met een bouwplicht. Door economische ontwikkelingen is het voor de erfpachter niet mogelijk de bouw conform de bestemming uit te voeren. Op verzoek van de erfpachter en met medewerking met het stadsdeel kan worden besloten tot het wijzigen van de bestemming van het recht van erfpacht in een waar een lagere grondwaarde op zit. Door de bestemmingswijziging zal de grondwaarde verminderen en wordt de canon daardoor verlaagd.

ad. 2c Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kunnen mede de oorzaak van zijn dat door de hoogte van de rentestand de woningmarkt instort. De hypotheekrente is zo hoog dat het niet meer interessant is om een woning te kopen. Indien door de projectontwikkelaar wordt vastgehouden aan de vastgestelde grondwaarde voor de woningen (vrij op naamprijs) dan zal de daarop gebaseerde canon een barrière kunnen vormen voor de verkoop van de woningen. Het verzoek om herwaardering van de grondwaarde met de hierbij behorende canon kan een manier zijn om deze ongewenste ontwikkeling tegengaan.

ad. 3 de gemeente als grondeigenaar wenst een gebied tot ontwikkeling te brengen. Indien bij de uitgifte van de gronden in dat gebied de reële grondwaarde wordt aangehouden dan zou dat voor bedrijven(investeerders) niet interessant genoeg zijn om zich te vestigen. Door de grondwaarde kunstmatig laag te houden en een daaraan gerelateerde canon te verbinden kan dit een manier zijn om het gewenste doel te bereiken. Dit wordt gezien als een vorm van subsidie op de grondprijs en het wordt in de praktijk reeds uitgevoerd.

Het verzoek om canonverlaging kan pas in het tweede jaar na vestiging of na verkrijging van het recht van erfpacht door de erfpachter worden gedaan aan het stadsdeelbestuur van het stadsdeel, waar dit recht van erfpacht gelegen is.

Het verzoek tot verlaging van de grondwaarde van het perceel waarop het recht van erfpacht gevestigd is, wordt door het stadsdeelbestuur nader gemotiveerd en ter beoordeling aan het gemeentelijk Grondbedrijf voorgelegd.

Bij positieve beoordeling van het verzoek door het gemeentelijk grondbedrijf wordt dit verzoek voorzien van de beoordeling aan het college van Burgemeester en wethouders ter beslissing voorgelegd. Het College beslist binnen een maand nadat het verzoek aan haar is voorgelegd, over de tijdsduur van de verlaging en de voorwaarden waaronder deze toestemming tot verlaging van de grondwaarde geschiedt. Het besluit van B & W tot verlaging van de grondwaarde van het perceel, heeft geen terugwerkende kracht.

Bij negatieve beoordeling van het verzoek door het gemeentelijk grondbedrijf heeft het stadsdeelbestuur, de mogelijkheid van het aantekenen van bezwaar bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Periodiek zal aan de hand van onderzoek moeten blijken of de ontwikkelingen die aan de basis hebben gestaan om de canonverlaging mogelijk te maken, gewijzigd zijn en of het wenselijk is de grondwaarde wederom aan te passen aan het huidige prijspeil van de bestemming.

Dit onderzoek zal moeten geschieden door het stadsdeel en medewerkers van het gemeentelijk Grondbedrijf. Het voorstel tot de beëdiging van de canonverlaging wordt door het gemeentelijk Grondbedrijf ter beslissing voorgelegd aan het College van B &W

memo *BE*

Datum: 24-2-2000

Aan: Breinstormgroep

CC: [redacted]

Van: [redacted]

Inleiding

Canonverlaging is een onderwerp dat in het Amsterdamse erfpachtstelsel vaak besproken is. Het is daarom ook niet verwondelijk dat het bij de operatie "Groot Onderhoud" op de agenda is gekomen. Bij deze onderhoudsoperatie is geconcludeerd dat canonverlaging tot de mogelijkheden zal moeten behoren. De voorwaarden waaronder canonverlaging mogelijk is, moeten echter nog nader worden uitgewerkt. Dit memo is bedoeld als een discussiestuk om uiteindelijk aan de voorwaarden van canonverlaging vorm te kunnen geven. Het doel is dan ook om beleid ten aanzien van canonverlaging vast te stellen.

Definitie

Een definitie van canonverlaging lijkt makkelijk te geven; "een verlaging van de canon".

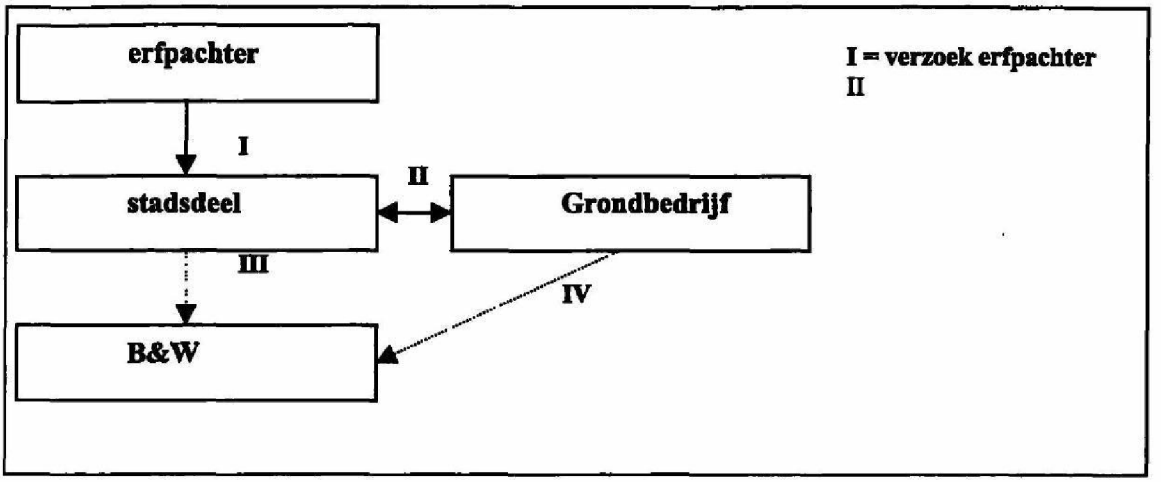
Vorm van het beleid

In het licht van het belang dat vanuit de amsterdamse belang gelegd wordt op het onderwerp canonverlaging, is de vorm waarin het beleid gegoten wordt ook belangrijk. Het initiatief tot canonverlaging zal in de meeste gevallen door erfpachters gedaan worden Zij zullen hun wens kenbaar maken aan de ambtenaren en politici van stadsdelen. De wijze waarop het een en nader afgewikkeld zal moeten worden, moet eenduidig en voor de hele gemeente gelijkluidend zijn. Om willekeur en ongelijkheid bij het verlagen van de canon tegen te gaan is het instrument van de aanwijzing de beste vorm om het beleid vast te leggen.

Behoudens de aanwijzing is er echter ook nog de Verordening op de Stadsdelen. Volgens deze verordening zijn de inning van canon, het erfpachtbeleid het grondprijsbeleid centraal stedelijke bevoegdheden. Verlaging van de canon staat op gespannen voet met deze beleidsuitgangsounten. Vandaar dat bij de aanwijzing tevens een regeling met betrekking tot de centraal stedelijke toetsing opgenomen moet worden. Het is de vraag of de regeling onderdeel moet uitmaken van deze aanwijzing of dat in de aanwijzing slechts verwezen wordt naar de centraal stedelijke toetsing.

Het voorgaande impliceert tevens dat er een mogelijkheid moet zijn om een eventuele toetsing te kunnen heroverwegen. Er zou hierbij eventueel aan een vorm van beroep gedacht kunnen worden.

Schematisch zou het als volgt weergegeven kunnen worden.


erfpachter
I
stadsdeel
II
Grondbedrijf
III
IV
B&W
I = verzoek erfpachter
II

Brainstormsessie 29 maart 2000, 9.30-11.00

CONCEPT-VERSLAG

Aanwezig: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e *J.,* 5.1.2e 5.1.2e *(tot 10.15),* [redacted] 5.1.2e , [redacted] 5.1.2e *(notulen)*
Afwezig: 5.1.2e [redacted], 5.1.2e, 5.1.2e

Canonverlaging

1. Bij canonverlaging zou je kunnen denken aan de volgende gevallen:

- Stimuleren van sociaal-maatschappelijke bestemmingen

Canonverlaging geldt in het geval medisch specialisten of huisartsen een praktijk willen vestigen. De canonverlaging komt in dit geval niet ten goede aan de erfpachter/gebruiker. Ook een sportclub valt niet onder de sociaal-maatschappelijke doelstelling. Uitgangspunt dient te zijn dat je geen subsidie mag verlenen door verlaging van de grondprijs. Een sportclub wordt daarom niet als sociaal-maatschappelijke bestemming gezien.

- Voorkomen van leegstand

De gedachte hierachter is dat door een canonverlaging de panden makkelijker zelf verhuurd kunnen worden.

- Bij leegstand van bedrijfsterreinen heeft canonverlaging nooit gespeeld, omdat het probleem werd ondervangen door het realiseren van een bestemmingswijziging, waardoor het pand met de gewijzigde bestemming wel makkelijker te verhuren is.
- Wanneer de leegstand een groot gebied betreft, wordt het probleem aangepakt door middel van herstructurering.
- Conclusie: er zijn andere mechanismen dan canonverlaging om leegstand aan te pakken.

- Matigen van de gevolgen van instorting woningmarkt

Deze problematiek wordt reeds ondervangen bij de canonherziening einde tijdvak. Bij canonherziening wordt de grondwaarde door de makelaars opnieuw getaxeerd. Daarbij kan de grondwaarde lager uitvallen, waardoor de canon ook lager kan worden bepaald.

- De relatie van betalingsmogelijkheden en canonverlaging

Canonverlaging kan ook aan de orde komen wanneer de canon na 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kan de canon lager uitvallen.
Ook bij een tussentijdse wijziging kan de canon worden verlaagd.
Bij de jaarlijkse indexering kun je rekening houden met factoren die een lagere canon tot gevolg kunnen hebben.

Conclusie:

Canonverlaging moet restrictief worden uitgelegd. Canonverlaging zal slechts in specifieke gevallen mogelijk zijn: alleen in geval van bestemmingswijzigingen en alleen wanneer het gaat om een wijziging naar een laagwaardiger bestemming ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden en niet ten behoeve van commerciële doeleinden. Voorts zal de canonverlaging een tijdelijk karakter dragen (zie ook tijdelijkheid).

Vragen:
- *moeten we canonverlaging ook niet bij bebouwingswijzigingen toepassen?*
- *wat valt nu precies onder sociaal-maatschappelijk?*

Opmerkingen notitie canonverlaging
- *punt 2B: aanweziging vinden dat dit niet in een aparte regeling hoeft te worden opgenomen, omdat dit reeds gebeurd indien er geen erfpacht is gevestigd.*
- *Punt 2C: voorgesteld wordt om dit punt te laten vervallen. Gevraagd wordt of dit niet eerder een belang is van de projectontwikkelaar in plaats van de gemeente.*
- *Punt 3: voorgesteld wordt om dit punt niet openbaar te maken.*

2. Doel van canonverlaging

Aan de mogelijkheid van canonverlaging liggen emotionele motieven ten grondslag. Met de canonverlaging wil men inspelen op het rechtvaardigheidsgevoel. Bij verandering naar een hoogwaardiger bestemming wordt er wel een hogere canon in rekening gebracht, terwijl er bij een wijziging in een laagwaardiger bestemming geen canonverlaging mogelijk is. Dit wordt als onlogisch en onrechtvaardig ervaren.

Vragen:
- *wat beoog je met canonverlaging? Ik heb het idee dat doelstelling en de gevallen waarin canonverlaging mogelijk is doorelkaar worden gehaald (het stimuleren van sociaal-maatschappelijke bestemmingen is een doelstelling, maar het is tevens een geval waarin canonverlaging mogelijk is – als er sprake is van een sociaal-maatschappelijke bestemming dan kan de canon verlaagd worden).*

3. Tijdelijkheid canonverlaging

Canonverlaging is van tijdelijke aard (cf. tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming). Ook zal de canonverlaging worden gekoppeld aan een termijn: binnen een bepaalde termijn kan er geen sprake zijn van een dringend gemeentebelang. Er zal eveneens geen dringend gemeentebelang zijn wanneer er sprake is van een vervroegde wijziging.

4. Aanwijzing

De canonverlaging zal in de vorm van een aanwijzing worden geregeld, waarin de volgende zaken worden aangegeven:
- de erfpachter zal het initiatief moeten nemen,
- binnen de beleidslijnen kan de erfpachter in aanmerking komen voor een canonverlaging,
- het stadsdeel neemt het verzoek in behandeling,
- het grondbedrijf toetst het verzoek, waarbij er sprake is van een marginale toetsing, er wordt alleen gekeken naar de sociaal-maatschappelijke bestemming,
- het stadsdeelbestuur kan bezwaar indienen bij Burgemeester en Wethouders.

Vragen:
- *is canonverlaging niet eerder een gevolg van de bestemmingswijziging, een erfpachter hoeft dan toch niet een verzoek in te dienen?*

Agenda brainstormsessie 12 april 2000, 9.30-11.00, zaal 444

Opening

Mededelingen

1. verslag vorige bijeenkomst

2. canonverlaging
   aanvullende stukken:
   - notitie [redacted] over canonverlaging
   - notitie 5.1.2e [redacted] over dringend gemeentebelang

3. gecombineerde bestemmingen
   aanvullende stukken:
   - bestemmingsmenging en –uitwisseling (5.1.2e 5.1.2e)
   - stedelijke vernieuwing
   - optimalisering ruimtegebruik
   - functiemenging en erfpacht (auteur: [redacted]?)

4. overige onderwerpen

Rondvraag, datum volgende bijeenkomst

Sluiting

Brainstormsessie 29 maart 2000, 9.30-11.00

CONCEPT-VERSLAG

Aanwezig: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted], 5.1.2e 5.1.2e *(tot 10.15),* [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e *(notulen)*
Afwezig: 5.1.2e [redacted], 5.1.2e, 5.1.2e

Canonverlaging

1. Bij canonverlaging kun je denken aan de volgende gevallen:
a. stimuleren van sociaal-maatschappelijke bestemmingen,
b. voorkomen van leegstand,
c. matigen gevolgen instorten woningmarkt,
d. relatie betalingsmogelijkheden en canonverlaging

ad a. Stimuleren van sociaal-maatschappelijke bestemmingen
Voorbeeld: kerk in Zuidoost.
Voorgesteld wordt de canonverlaging niet te laten gelden in het geval medisch specialisten of huisartsen een praktijk willen vestigen. De canonverlaging komt in dit geval niet ten goede aan de erfpachter/gebruiker. Ook een sportclub valt niet onder de sociaal-maatschappelijke doelstelling. Uitgangspunt dient te zijn dat je geen subsidie mag verlenen door verlaging van de grondprijs. Een sportclub wordt daarom niet als sociaal-maatschappelijke bestemming gezien.

ad b.Voorkomen van leegstand
De achterliggende gedachte is dat door een canonverlaging de panden makkelijker verhuurd kunnen worden.

- Bij leegstand van bedrijfsterreinen heeft canonverlaging nooit gespeeld, omdat het probleem werd ondervangen door het wijzigen van de bestemming, waardoor het pand met de gewijzigde bestemming wel makkelijker te verhuren is.
- Wanneer de leegstand een groot gebied betreft, wordt het probleem aangepakt door middel van herstructurering.
- Conclusie: er zijn andere mechanismen dan canonverlaging om leegstand aan te pakken.

ad c. Matigen van de gevolgen van instorting woningmarkt
Deze problematiek wordt reeds ondervangen bij de canonherziening einde tijdvak. Bij canonherziening wordt de grondwaarde door de makelaars opnieuw getaxeerd. Daarbij kan de grondwaarde lager uitvallen, waardoor de canon ook lager kan worden bepaald.

ad d. De relatie van betalingsmogelijkheden en canonverlaging
Canonverlaging kan ook aan de orde komen wanneer de canon na 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kan de canon lager uitvallen.
Ook bij een tussentijdse wijziging kan de canon worden verlaagd.
Bij de jaarlijkse indexering kun je rekening houden met factoren die een lagere canon tot gevolg kunnen hebben.

Conclusie:

Canonverlaging moet restrictief worden uitgelegd. Canonverlaging zal slechts in specifieke gevallen mogelijk zijn: alleen in geval van bestemmingswijzigingen en alleen wanneer het gaat om een wijziging naar een laagwaardiger bestemming (zoals kerk Zuidoost) ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden en niet ten behoeve van commerciële doeleinden. Voorts zal de canonverlaging een tijdelijk karakter dragen (zie ook tijdelijkheid).

Vragen:
- *moeten we canonverlaging ook niet bij bebouwingswijzigingen toepassen?*
- *wat valt nu precies onder sociaal-maatschappelijk?*

Opmerkingen notitie canonverlaging
- *punt 2B: aanwezigen vinden dat dit niet in een aparte regeling hoeft te worden opgenomen, omdat dit reeds gebeurd maar dan in het geval er geen erfpacht is gevestigd.*
- *Punt 2C: voorgesteld wordt om dit punt te laten vervallen. Gevraagd wordt of dit niet eerder een belang is van de projectontwikkelaar in plaats van de gemeente.*
- *Punt 3: voorgesteld wordt om dit punt niet openbaar te maken.*

2. Doel van canonverlaging

Canonverlaging schept een gevoel van rechtvaardigheid bij de erfpachter. Bij verandering naar een hoogwaardiger bestemming wordt er wel een hogere canon in rekening gebracht, terwijl er bij een wijziging in een laagwaardiger bestemming geen canonverlaging mogelijk is. Dit wordt als onlogisch en onrechtvaardig ervaren.

Vragen:
- *wat beoog je met canonverlaging? Waartoe dient het?*

3. Tijdelijkheid canonverlaging

Het voorstel is dat de canon alleen tijdelijk kan worden verlaagd (cf. tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming). Ook zal de canonverlaging worden gekoppeld aan een termijn: binnen een bepaalde termijn kan er geen sprake zijn van een dringend gemeentebelang. Er zal eveneens geen dringend gemeentebelang zijn wanneer er sprake is van een vervroegde wijziging.

4. Aanwijzing

De canonverlaging zal in de vorm van een aanwijzing worden geregeld, waarin de volgende zaken worden geregeld:
- de erfpachter zal het initiatief moeten nemen,
- binnen de beleidslijnen kan de erfpachter in aanmerking komen voor een canonverlaging,
- het stadsdeel neemt het verzoek in behandeling,
- het grondbedrijf toetst het verzoek, waarbij er sprake is van een marginale toetsing, er wordt alleen gekeken naar de sociaal-maatschappelijke bestemming,
- het stadsdeelbestuur kan bezwaar indienen bij Burgemeester en Wethouders.

Vragen:
- *is canonverlaging niet eerder een gevolg van de bestemmingswijziging, een erfpachter hoeft dan toch niet een verzoek in te dienen?*

Agenda brainstormsessie 10 mei 2000, 9.30-11.00, zaal 442

Opening

Mededelingen

1. verslag vorige bijeenkomst

2. **hoofdonderwerp: intrekking Moderniseringsbesluit 1990**
   aanvullende stukken:
   - gevolgen en nadelen van intrekking Moderniseringsbesluit (5.1.2e)

3. gecombineerde bestemmingen
   aanvullende stukken:
   - bestemmingsmenging en –uitwisseling (5.1.2e 5.1.2e)
   - stedelijke vernieuwing
   - optimalisering ruimtegebruik
   - functiemenging en erfpacht (auteur: [redacted]?)

4. overige onderwerpen

Rondvraag, datum volgende bijeenkomst

Sluiting

Verslag brainstormsessie 12 april 2000, 9.30 – 11.00

Aanwezig: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e *(notulen)*
Afwezig: 5.1.2e

1. Verslag vorige bijeenkomst

Een aantal aanvullingen ter verduidelijking:
- canonverlaging is niet het aangewezen middel om het opzetten van een huisartsenpraktijk of het voortbestaan van een sportclub makkelijker te maken.
- Canonverlaging moet restrictief worden uitgelegd: per geval moet worden bekeken of canonverlaging mogelijk is. Een geval waarin canonverlaging mogelijk is, is bijvoorbeeld een bestemmingswijziging naar een sociaal-maatschappelijke bestemming. Andere gevallen zijn denkbaar.
- Aan de politiek moet duidelijk worden gemaakt dat canonverlaging zich ook in andere gevallen kan voordoen, bijvoorbeeld bij herstructurering.
- Canonverlaging dient een tweeledig doel: enerzijds het stimuleren van positieve ontwikkelingen, anderzijds rechtvaardigheid.

2. Canonverlaging

Zie vorig verslag.
Actie: [redacted] past zijn aanvankelijke voorstel aan met inachtneming van de opmerkingen en aanvullingen zoals in het vorig verslag is vermeld.

3. Gecombineerde bestemmingen

Er zijn meer nadelen dan voordelen ten aanzien van flexbestemmingen:
- het gebeurt incidenteel (bv. project waarbij een schoolgebouw wordt veranderd in woonruimte),
- het is onduidelijk of er in de markt vraag is naar flexbestemmingen,
- het hanteren van de hoogste prijs is bezwaarlijk. Erfpachters zullen niet de hoogste prijs willen betalen om vervolgens een laagwaardiger bestemming te realiseren. Omgekeerd kan het niet zo zijn dat voor een hoogwaardiger bestemming (bv. kantoor) een lagere prijs wordt gehanteerd.
- Ook via de bestaande bestemmingswijziging kun je flexibiliteit bewerkstelligen.

Als alternatief wordt voorgesteld om de bestemmingscatalogus te volgen. Binnen de hoofdcategorieën bestaat er flexibiliteit. Ook kun je in de akte een ruimere omschrijving van de bestemming opnemen.

Actie: met uitgifte nog eens bespreken wat zij nu precies als doel en voordeel van flexbestemmingen zien. 5.1.2e neemt hierover contact op met 5.1.2e.

Agendapunt bijeenkomst 10 mei 2000: intrekken Moderniseringsbesluit 1990 ja/nee?
Actie: 5.1.2e zet de bezwaren die aan intrekking van het besluit zijn verbonden, op een rijtje.

Actiepunten:
1. Actie: [redacted] past zijn aanvankelijke voorstel aan met inachtneming van de opmerkingen en aanvullingen zoals in het vorig verslag is vermeld.
2. Actie: met uitgifte nog eens bespreken wat zij nu precies als doel en voordeel van flexbestemmingen zien. 5.1.2e neemt hierover contact op met 5.1.2e.
3. Actie: 5.1.2e zet de bezwaren die aan intrekking van het besluit zijn verbonden, op een rijtje.

bespreken op 2 mei 00

CONCEPT

Canonverlaging

Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik, dan wel in het kader van het gemeentebelang.

Definitie: canonverlaging is de herziening van de canon ten gevolge van de herwaardering van de grondwaarde door de wijziging van de bestemming van een recht van erfpacht, dan wel als dit geschiedt in het gemeentebelang. Het besluit tot wijziging van de grondwaarde in een lagere dan de huidige geschiedt niet anders dan als de reden te kwalificeren is als het gemeentelijk belang. Het gemeentebestuur kan de canon voor een bepaalde tijd en onder bepaalde voorwaarden verlagen.

Doel : Op basis van de maatschappelijke behoefte de mogelijkheid te creëren om door canonverlaging ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden tegen te gaan, die stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen uitsluiten dan wel kunnen stagneren

De reden van het verzoek om canonverlaging moet te categoriseren zijn in een van de voorwaarden die kunnen worden geschetst als te zijn het gemeentebelang (Amsterdams belang)

Gemeentebelang: de voorwaarden waaronder canonverlaging wordt toegestaan. De voorwaarden dienen te worden bezien in het kader van het mogelijk maken van evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Als in bepaalde gebieden aan de reguliere canonbetaling wordt vastgehouden, dan zal indien niet wordt ingegrepen door middel van de mogelijkheid van canonverlaging, stagnatie in de ontwikkeling van deze gebieden kunnen ontstaan. De maatregel van canonbetaling moet het gemeentebelang dienen en het te dienen belang moet dringend zijn

De voorwaarden die onder de noemer dringend gemeentebelang kunnen worden gebracht zijn:

1. **De her- ontwikkeling van gebieden;**
2. **Sociaal maatschappelijke omstandigheden;**
3. **Ontwikkelingsvisie van gebieden.**)

ad 1. Het recht van erfpacht heeft een bestemming en/of de maximale toegestane bebouwing is bereikt. De erfpachter wil vanwege leegstand van de opstallen de bestemming wijzigen in die met een laagwaardigere grondwaarde. Behoudens de publiekrechtelijke toestemming is ook privaatrechtelijke toestemming vereist. Indien het stadsdeel in het kader van de her-ontwikkeling van een bepaald gebied de visie van de erfpachter ondersteunt, kan in principe het verzoek om bestemmingswijziging worden gehonoreerd.

ad. 2a Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt hebben waardedaling van het onroerende zaken in een bepaald gebied teweeggebracht. De waarde van de onroerende zaken staat in contrast met de canon die voor het recht van erfpacht betaald moet worden. Mede door de verhoudingsgewijs hoge canon zijn de onroerende zaken niet verhuurbaar en zelfs onvervreemdbaar. Canonverlaging is een manier om het verhuren dan wel vervreemden mogelijk te maken. Wijziging van de bestemming kan ook een optie zijn om de grondwaarde te herzien.

Regillo, maart 2000

ad. 2b Er is een uitgifte van een recht van erfpacht met een bouwplicht. Door economische ontwikkelingen is het voor de erfpachter niet mogelijk de bouw conform de bestemming uit te voeren. Op verzoek van de erfpachter en met medewerking met het stadsdeel kan worden besloten tot het wijzigen van de bestemming van het recht van erfpacht in een waar een lagere grondwaarde op zit. Door de bestemmingswijziging zal de grondwaarde verminderen en wordt de canon daardoor verlaagd.

ad. 2c Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kunnen mede de oorzaak van zijn dat door de hoogte van de rentestand de woningmarkt instort. De hypotheekrente is zo hoog dat het niet meer interessant is om een woning te kopen. Indien door de projectontwikkelaar wordt vastgehouden aan de vastgestelde grondwaarde voor de woningen (vrij op naamprijs) dan zal de daarop gebaseerde canon een barrière kunnen vormen voor de verkoop van de woningen. Het verzoek om herwaardering van de grondwaarde met de hierbij behorende canon kan een manier zijn om deze ongewenste ontwikkeling tegengaan.

ad. 3 de gemeente als grondeigenaar wenst een gebied tot ontwikkeling te brengen. Indien bij de uitgifte van de gronden in dat gebied de reële grondwaarde wordt aangehouden dan zou dat voor bedrijven(investeerders) niet interessant genoeg zijn om zich te vestigen. Door de grondwaarde kunstmatig laag te houden en een daaraan gerelateerde canon te verbinden kan dit een manier zijn om het gewenste doel te bereiken. Dit wordt gezien als een vorm van subsidie op de grondprijs en het wordt in de praktijk reeds uitgevoerd.

procedure

Het verzoek om canonverlaging kan pas in het tweede jaar na vestiging ~~of na verkrijging van het recht van erfpacht~~ door de erfpachter worden gedaan aan het stadsdeelbestuur van het stadsdeel, waar dit recht van erfpacht gelegen is.

waarom?

canon → dubbel nog meer de uren.

Het verzoek tot verlaging van de grondwaarde van het perceel waarop het recht van erfpacht gevestigd is, wordt door het stadsdeelbestuur nader gemotiveerd en ter beoordeling aan het gemeentelijk Grondbedrijf voorgelegd.

dat en per. wenn hoe.

→ grondbedrijf adviseert college bedrijf

Bij positieve beoordeling van het verzoek door het gemeentelijk grondbedrijf wordt dit verzoek voorzien van de beoordeling aan het college van Burgemeester en wethouders ter beslissing voorgelegd. Het College beslist binnen een maand nadat het verzoek aan haar is voorgelegd, over de tijdsduur van de verlaging en de voorwaarden waaronder deze toestemming tot verlaging van de grondwaarde geschiedt. Het besluit van B & W tot verlaging van de grondwaarde van het perceel, heeft geen terugwerkende kracht. (geen terugw. canonverl.).

→ doet wat.

Bij negatieve beoordeling van het verzoek door het gemeentelijk grondbedrijf heeft het stadsdeelbestuur, de mogelijkheid van het aantekenen van bezwaar bij het college van Burgemeester en Wethouders.

stadsdeel wel/niet.

Periodiek zal aan de hand van onderzoek moeten blijken of de ontwikkelingen die aan de basis hebben gestaan om de canonverlaging mogelijk te maken, gewijzigd zijn en of het wenselijk is de grondwaarde wederom aan te passen aan het huidige prijspeil van de bestemming. → [redacted]

Dit onderzoek zal moeten geschieden door het stadsdeel en medewerkers van het gemeentelijk Grondbedrijf. Het voorstel tot de beëdiging van de canonverlaging wordt door het gemeentelijk Grondbedrijf ter beslissing voorgelegd aan het College van B &W

TEN HAGEN & BROERS
NOTARISSEN

Buikslotermeerplein 416
(Ingang naast postkantoor)
1025 WP Amsterdam
Telefoon 5.1.2e

Postadres:
Postbus 36094
1020 MB Amsterdam
Fax 5.1.2e

TELEFAX BERICHT

DOSSIERNUMMER: [redacted]

BESTEMD VOOR: [redacted]

TELEFAXNUMMER: 020- [redacted]

AANTAL PAGINA'S: 3
(inclusief deze)

DATUM VERZENDING: 12-4-2000

VERZONDEN DOOR: [redacted]

BIJZONDERE MEDEDELINGEN:

bericht hoort t.b.v. melding
afvalbedrijf Staetenborg.

met vriendelijke groet

[redacted]

P.S. (1) = links
(2) = rechts

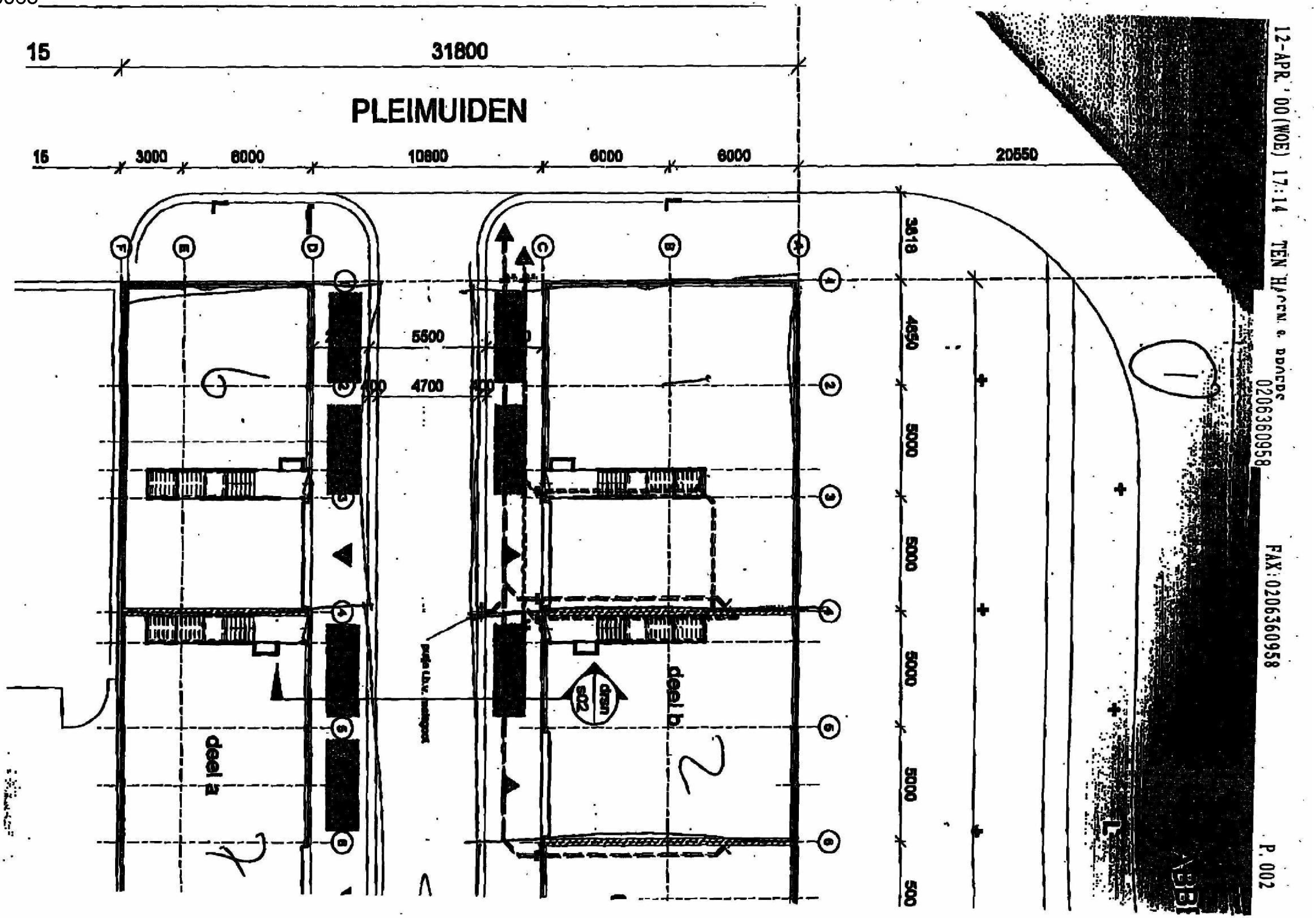
INDIEN DE PAGINA'S NIET IN HUN GEHEEL OF NIET ALLEMAAL WORDEN ONTVANGEN GELIEVE TELEFONISCH CONTACT OP TE NEMEN.

Notarissen
Mr K.E.M. ten Hagen
Mr J.B. Broers

Kandidaat-notarissen
Mr A.G.M. Arents
Mr F.P. 5.1.2e
Mevr. Mr A.M.N. Stouthart
Mr W.G.H. Reurs
Mevr. Mr H.J.Daalmeijer-Lewis

De aansprakelijkheid van de notaris is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft. Op de aansprakelijkheid zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel en de griffies van de rechtbanken en op verzoek kosteloos verkrijgbaar bij de notaris en bij de K.N.B.

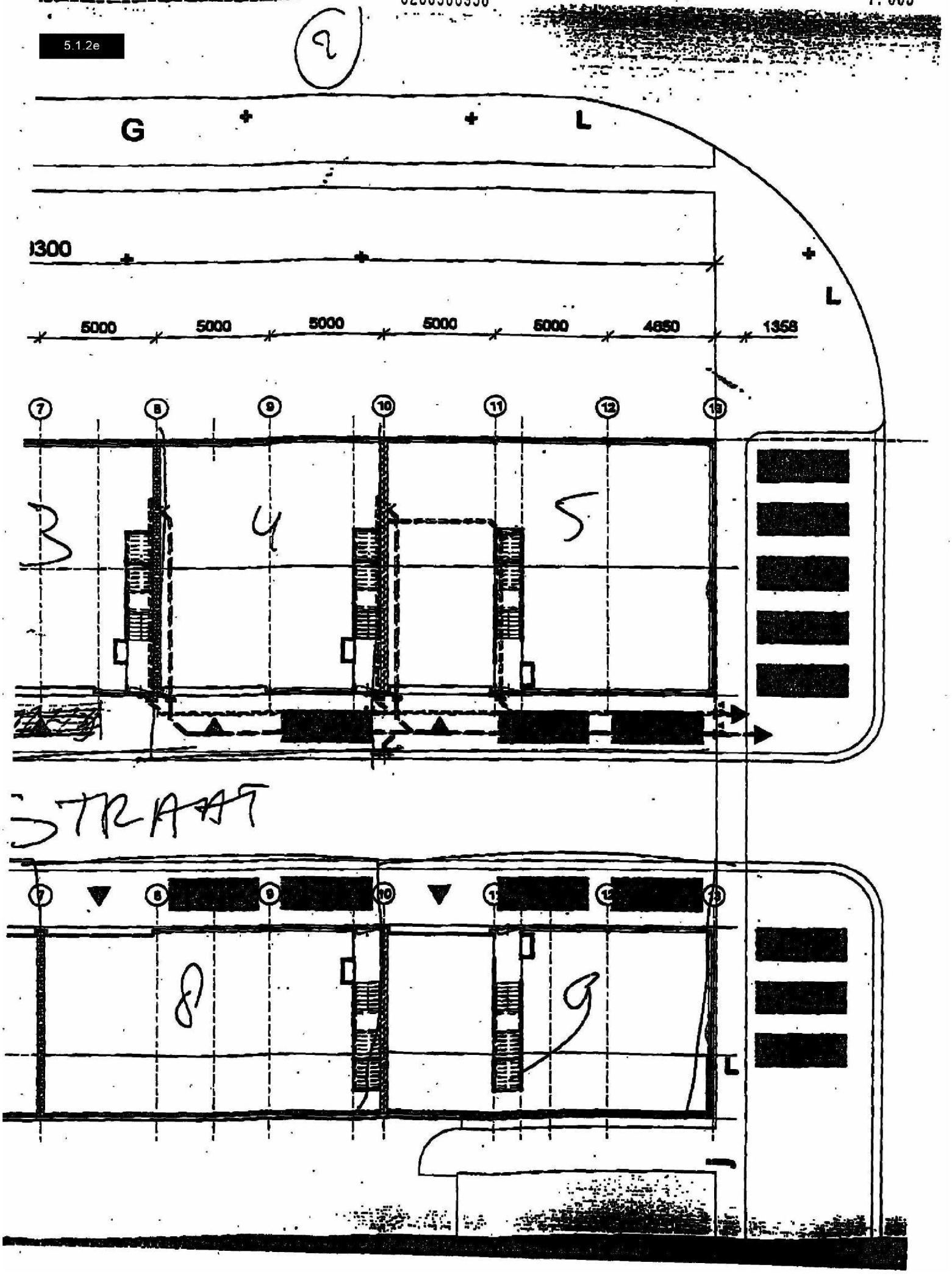
0063


15
31800
PLEIMUIDEN
15
3000
6000
10800
6000
6000
20550
3618
4650
5000
5000
5000
5000
500
5600
4700
deel a
deel b
12-APR.'00(WOE) 17:14
0206360958
FAX:0206360958
P.002

0063

12-APR.'00 (5.1.2e) 17:15 TEN HAGEN & BROERS 0206360958 FAX:0206360958 P. 003

5.1.2e



* * * Verzendresultatenrapport (12. apr. 2000 17:18) * * *

Logo GEM GRONDBEDR. A'DAM

Ber.	Mode	Optie	Bestemming (Groep)	Result.	Pag. niet verzonden
7751	GEH_Z		05622224	OK	

Foutoorzaak
1) Verbinding verbroken
2) Bezet
3) Geen antwoord
4) Geen faxcommunicatie

Het Gemeentelijk Grondbedrijf is per oktober verhuisd
te bereiken met de nrs'n. de vermelden 6, 7 en 10,
amsterdam 91 en blaalijn 138 van Alkmar, hetta Vleesperslein
Onder het gebouw is parkeergelegenheid aanwezig

adres:
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam
telefoon 020-5559711
telefax 020-5559718

[redacted]

VR. GE.

Canonverlaging

Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik

Versie I
Definitie : (canonverlaging is de herziening van de canon) ten gevolge van een wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht, die een laagwaardigere grondwaarde met zich meebrengt en het in het gemeentebelang gewenst is. (kan het gemeentebestuur overgaan tot het verlagen van de canon voor een bepaalde tijd).

Versie II
Definitie: canonverlaging is de herziening van de canon ten gevolge van een wijziging van de erfpachtrechtelijke bestemming in een laagwaardige. De wijziging moet in het gemeentelijk belang gewenst zijn. Het gemeentebestuur kan de canon voor een bepaalde tijd verlagen.

Doel : Het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden, ~~dan wel het opheffen (nivelleren) van onrechtvaardige, sociaal maatschappelijke situaties~~ die stedenbouwkundige ~~(stadsdeel)~~ ontwikkelingen kunnen uitsluiten dan wel kunnen stagneren.

De reden van het verzoek om canonverlaging moet te categoriseren zijn in een van de voorwaarden die kunnen worden geschetst als te zijn ~~dringend~~ gemeentebelang (Amsterdams belang)

Dringend gemeentebelang: de voorwaarden waaronder canonverlaging wordt toegestaan. De voorwaarden dienen te worden bezien in het kader van het mogelijk maken van evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkelingen. De uitvoering van de reguliere canonbetaling zal, indien niet wordt geïntervenieerd middels de mogelijkheid van canonverlaging, stagnatie in de ontwikkeling van de gebieden teweeg kunnen brengen. Deze maatregel moet het gemeentebelang dienen en het te dienen belang moet dringend zijn

De voorwaarden die onder de noemer dringend gemeentebelang kunnen worden gebracht zijn:

De herontwikkeling van een gebied

~~het~~ erfpachtrecht heeft een ~~bepaalde~~ bestemming De erfpachter(s) ~~willen~~ vanwege leegstand van de opstallen de bestemming wijzigen in ~~die met een~~ laagwaardiger~~e gehalte.~~ Het kan zijn dat het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. Indien dit niet het geval is en het stadsdeel waarin dit gebied gevestigd ligt medewerking wil verlenen tot het wijzigen van het bestemmingsplan en verder het verzoek van de erfpachter in het kader van de herontwikkeling ondersteunt, kan het verzoek om canonverlaging worden gehonoreerd.

Sociaal-maatschappelijk omstandigheid:

I. de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt hebben waardedaling van ~~het~~ onroerende ~~goederen~~ (zaken) in een bepaald gebied teweeggebracht. De waarde van de onroerende ~~goederen~~ (zaken) staat in schril contrast met de canon die voor het erfpachtrecht ~~op basis van de bestemming~~ betaald ~~moet~~ worden. Door de (te) hoge canon ~~worden~~ de onroerende ~~goederen~~ (zaken) ~~mede~~ vanwege deze last niet verhuurbaar en zelfs onvervreemdbaar. Canonverlaging ~~is dan~~ een instrument om het huren dan wel vervreemding mogelijk te maken. Hierbij kan ook verandering van de bestemming een optie zijn.

II Er is een uitgifte van een erfpachtrecht ~~van een bepaalde bestemming~~ met bouwplicht. Door de rente op de kapitaalmarkt is het ~~onder die omstandigheden~~ voor de erfpachter niet mogelijk de bouw conform de bestemming uit te voeren. Op verzoek ~~en in medewerking met het stadsdeel~~ kan worden besloten tot het wijzigen van de bestemming. Door de bestemmingswijziging zal de grondwaarde verminderen en wordt de canon ~~op indirecte wijze~~ ook verlaagd.

III De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kunnen mede de oorzaak van zijn dat door de hoogte van de rentestand de woningmarkt instort. Indien wordt vastgehouden aan de ~~den~~ geldende grondwaarde voor de woningen dan zal de daarop gebaseerde canon een barrière kunnen ~~betekenen~~ voor de verkoop van de woningen. Een besluit tot canonverlaging dmv herwaardering van de grondwaarde kan deze ongewenste ontwikkeling tegengaan.

Ontwikkelingsvisie van een gebied:

de gemeente als ~~erfpachter~~ wenst een gebied tot ontwikkeling te brengen. Indien bij de uitgifte van de gronden in dat gebied de reële grondwaarde wordt aangehouden dan zou dat voor bedrijven(investeerders) niet interessant genoeg zijn om zich te vestigen. Door de grondwaarde kunstmatig laag te houden en een daaraan gerelateerde canon te verbinden kan dit een manier zijn om het gewenste doel te bereiken.

Canonverlaging

Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik

Versie I
Definitie : (canonverlaging is de herziening van de canon) ten gevolge van een wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht, die een laagwaardigere grondwaarde met zich meebrengt en het in het gemeentebelang gewenst is. (kan het gemeentebestuur overgaan tot het verlagen van de canon voor een bepaalde tijd).

Versie II
Definitie: canonverlaging is de herziening van de canon ten gevolge van de herwaardering van de grondwaarde door de wijziging van de bestemming van een recht van erfpacht. Het besluit tot wijziging van de grondwaarde in een lagere dan de huidige geschiedt niet anders dan in het gemeentelijk belang. Het gemeentebestuur kan de canon voor een bepaalde tijd en onder bepaalde voorwaarden verlagen.

Doel : Op basis van de maatschappelijke behoefte het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden, die stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen uitsluiten dan wel kunnen stagneren

De reden van het verzoek om canonverlaging moet te categoriseren zijn in een van de voorwaarden die kunnen worden geschetst als te zijn het gemeentebelang (Amsterdams belang)

Dringend gemeentebelang: de voorwaarden waaronder canonverlaging wordt toegestaan. De voorwaarden dienen te worden bezien in het kader van het mogelijk maken van evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Als in bepaalde gebieden aan de reguliere canonbetaling wordt vastgehouden, dan zal indien niet wordt ingegrepen door middel van de mogelijkheid van canonverlaging, stagnatie in de ontwikkeling van deze gebieden kunnen ontstaan. De maatregel van canonbetaling moet het gemeentebelang dienen en het te dienen belang moet dringend zijn

De voorwaarden die onder de noemer dringend gemeentebelang kunnen worden gebracht zijn:

1. **De her- ontwikkeling van gebieden;**
2. **Sociaal maatschappelijke omstandigheden;**
3. **Ontwikkelingsvisie van gebieden.**

ad 1. Het recht van erfpacht heeft een bestemming en/of de maximale toegestane bebouwing is bereikt. De erfpachter wil vanwege leegstand van de opstallen de bestemming wijzigen in die met een laagwaardigere grondwaarde. Behoudens de publiekrechtelijke toestemming is ook privaatrechtelijke toestemming vereist. Indien het stadsdeel in het kader van de her-ontwikkeling van een bepaald gebied de visie van de erfpachter ondersteunt, kan in principe het verzoek om bestemmingswijziging worden gehonoreerd.

ad. 2a Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt hebben waardedaling van het onroerende zaken in een bepaald gebied teweeggebracht. De waarde van de onroerende zaken staat in contrast met de canon die voor het recht van erfpacht betaald moet worden. Mede door de verhoudingsgewijs hoge canon zijn de onroerende zaken niet verhuurbaar en zelfs onvervreemdbaar. Canonverlaging is een manier om het huren dan wel vervreemden mogelijk te maken. Wijziging van de bestemming kan ook een optie zijn om de grondwaarde te herzien.

ad. 2b Er is een uitgifte van een recht van erfpacht met een bouwplicht. Door economische ontwikkelingen is het voor de erfpachter niet mogelijk de bouw conform de bestemming uit te voeren. Op verzoek van de erfpachter en met medewerking met het stadsdeel kan worden besloten tot het wijzigen van de bestemming. Door de bestemmingswijziging zal de grondwaarde verminderen en wordt de canon daardoor verlaagd.

ad. 2c Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt kunnen mede de oorzaak van zijn dat door de hoogte van de rentestand de woningmarkt instort. De hypotheekrente is zo hoog dat het niet meer interessant is om een woning te kopen. Indien de ontwikkelaar wordt vastgehouden aan de vastgestelde grondwaarde voor de woningen dan zal de daarop gebaseerde canon een barrière kunnen vormen voor de verkoop van de woningen. Het verzoek om herwaardering van de grondwaarde met de hierbij behorende canon kan een manier zijn om deze ongewenste ontwikkeling tegengaan.

ad. 3 de gemeente als grondeigenaar wenst een gebied tot ontwikkeling te brengen. Indien bij de uitgifte van de gronden in dat gebied de reële grondwaarde wordt aangehouden dan zou dat voor bedrijven(investeerders) niet interessant genoeg zijn om zich te vestigen. Door de grondwaarde kunstmatig laag te houden en een daaraan gerelateerde canon te verbinden kan dit een manier zijn om het gewenste doel te bereiken. Dit wordt gezien als subsidie op de grondprijs en het wordt in de praktijk reeds uitgevoerd.

De ingangsdatum voor de canonverlaging wordt

0063 [redacted]

NJ

De Amstel
advocaten

NIJSTAD & TOONEN GERECHTSDEURWAARDERS

et slot van

eerste maart 1 TWEEDUIZEND ten verzoeke van

persoonlijkheid bezittende **Vereniging van Eigenaars Gouden Leeuw**
s 105 tot en met 1040,
te Amsterdam

[redacted]
te Amsterdam,
[redacted]
in [redacted]

ze zaak woonplaats kiezende aan de Sarphatikade 22 te Amsterdam, ten kantore Sarolea, die door requiranten tot procureur wordt gesteld en als zodanig voor hen optreden

Heb ik, Mr 5.1.2e KOP, wonende te Amsterdam, als toegevoegd kandidaat-deurwaarder werkzaam ten kantore van 5.1.2e [redacted], deur-waarder bij het Kantongerecht te Amsterdam, kantoorhoudende en mitsdien ten deze woonplaats hebbende te 1062 EV Amsterdam aan de Rijswijkstraat 175;

ARD:

Amsterdam, zetelende te Amsterdam aan de Amstel 1, aldaar mijn exploit kende met en afschrift dezes latende aan:

DE HEER [redacted],
ALDAAR WERKZAAM

3m.

Gemeentelijk Grondbedrijf
ingekomen
datum: - 3 MRT 2000 volgnr.: 0002930
rappel: n 2 APR 2000 dossier: [redacted]
1 BE 2 3 A

19 april TWEEDUIZEND, 's ochtends om 9.00 uur niet in persoon, maar rdigd door een procureur te verschijnen ter terechtzitting van de entsrechtbank te Amsterdam (Civiele Kamer), alsdan aldaar te houden in het uw aan de Parnassusweg 220-228

[redacted]

ARCHIEFSTUK

BESLUIT van de Gemeenteraad van Amsterdam

Nr. 943

De Gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 15 november 1990 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 943, blz. 2712);

Gelet op zijn besluit inzake modernisering van het erfpachtstelsel 1990 (Gemeenteblad 1990, afd. 1, nr. 942),

Besluit:

I in te stemmen met het in de grondaanbiedingen van terreinen, bestemd voor de bouw van - dan wel bebouwd met - eengezinshuizen c.q. woningen voor één gezin, doen opnemen van de voorwaarde, dat de erfpachtcanons, verschuldigd gedurende het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar, op het moment van akteverlijding bij vooruitbetaling moeten zijn voldaan;

II te bepalen, dat de erfpachters van gronden in de Bijlmermeer welke op de bij dit besluit behorende twee tekeningen met arcering zijn aangegeven en waarvan de bestemming krachtens de akte van erfpachtuitgifte is: één woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woningen blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen, in de gelegenheid worden gesteld, tot vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen op voet van art. 9 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 (hierna te noemen A.B. 1966) over te gaan, dan wel het door hen op voet van vermeld art. 9 betaalde bedrag wegens vooruitbetaling van erfpachttermijnen aan herziening te doen onderwerpen, zulks onder de volgende bepalingen:

1° de berekening van het door de erfpachter op voet van art. 9 te betalen bedrag vindt plaats met toepassing van het bepaalde in raadsbesluit nr. 942, sub II, van 1990, met dien verstande, dat als canonbedrag wordt genomen de canon bij de aanvang van het tijdvak en dat de periode van de vooruitbetaling ingaat op de eerstvolgende vervaldag van de canon; indien het verzoek als bedoeld onder 3° wordt ingediend minder dan twee maanden vóór de eerste vervaldag, gaat de periode van vooruitbetaling in op de daaraan volgende vervaldag;

2° voor herziening komen uitsluitend die vooruitbetaalde bedragen in aanmerking die zijn berekend met inachtneming van een op voet van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 aangepaste canon;

het op basis van bepaling 1° herberekende bedrag wordt verrekend met de restant van de boekwaarde van het oorspronkelijk vooruitbetaalde bedrag; het verschil zal door de gemeente aan de erfpachter worden terugbetaald;

3° vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit geschieden uitsluitend op schriftelijk daartoe strekkend verzoek van de erfpachter aan Burgemeester en Wethouders, welk verzoek vóór 1 juli 1991 moet zijn ingediend; na 30 juni 1991 kan door de erfpachter de vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit niet meer worden verzocht; de erfpachter dient de gemeente binnen drie maanden na dagtekening van de schriftelijke aanbieding van de gemeente schriftelijk te bevestigen, dat hij instemt met deze aanbieding; indien hij de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteert, vervalt zijn recht op deze regeling;

4° vooruitbetaling en herziening op voet van dit besluit worden geconstateerd bij notariële akte; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;

III te bepalen, dat de erfpachters van gronden in de Bijlmermeer welke op de bij dit besluit behorende twee tekeningen met arcering zijn aangegeven en waarvan de bestemming krachtens de akte van erfpachtuitgifte is: één woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woning blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen, in de gelegenheid worden gesteld om, in afwijking van het gestelde in zijn besluit nr. 942, onder III, van 1990, art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 buiten werking te doen stellen voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het lopende erfpachttijdvak onder de volgende voorwaarden:

1° de canon wordt bepaald op de aanvangscanon van het lopende tijdvak met ingang van de eerstvolgende vervaldag van de canon;

2° buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 op voet van dit besluit geschiedt uitsluitend op schriftelijk daartoe strekkend verzoek van de erfpachter aan Burgemeester en Wethouders, welk verzoek vóór 1 juli 1991 moet zijn ingediend; na 30 juni 1991 kan door de erfpachter de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, op voet van dit besluit niet meer worden verzocht; de erfpachter dient de gemeente binnen drie maanden na dagtekening van de schriftelijke aanbieding van de gemeente schriftelijk te bevestigen, dat hij instemt met deze aanbieding; indien hij de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteert, vervalt zijn recht op deze regeling;

3° de herziening van de canon op voet van dit besluit wordt geconstateerd bij notariële akte; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;

IV te bepalen, dat de erfpachters van gronden in de Bijlmermeer welke op de bij dit besluit behorende twee tekeningen met arcering zijn aangegeven en waarvan de bestemming krachtens de akte van erfpachtuitgifte is: een woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woning blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 korter dan vijf jaar zelf bewonen, in de gelegenheid worden gesteld om, in afwijking van het gestelde in zijn besluit nr. 942, onder III, van 1990, art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 buiten werking te doen stellen voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het lopende erfpachtijdvak onder de volgende voorwaarden:

1° de canon wordt bepaald op 125% van de aanvangscanon van het lopende tijdvak, indien de op het tijdstip, voorafgaande aan de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 (hierna te noemen A.B. 1966) verschuldigde canon gelijk is aan of lager is dan het aldus bepaalde canonbedrag;

2° de canon wordt bepaald op het bedrag van de op het tijdstip, voorafgaande aan de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 verschuldigde canon, indien dit hoger is dan 125% van de aanvangscanon van het lopende tijdvak;

3° buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 op voet van dit besluit geschiedt uitsluitend op schriftelijk daartoe strekkend verzoek van de erfpachter aan Burgemeester en Wethouders, welk verzoek vóór 1 juli 1991 moet zijn ingediend; na 30 juni 1991 kan door de erfpachter de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, op voet van dit besluit niet meer worden verzocht; de erfpachter dient de binnen drie maanden na dagtekening van de schriftelijke aanbieding van de gemeente schriftelijk te bevestigen, dat hij instemt met deze aanbieding; indien hij de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteert, vervalt zijn recht op deze regeling;

4° de herziening van de canon op voet van dit besluit wordt geconstateerd bij notariële akte; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;

Nr. 943

V de voordracht van Burgemeester en Wethouders overigens voor kennisgeving aan te nemen.

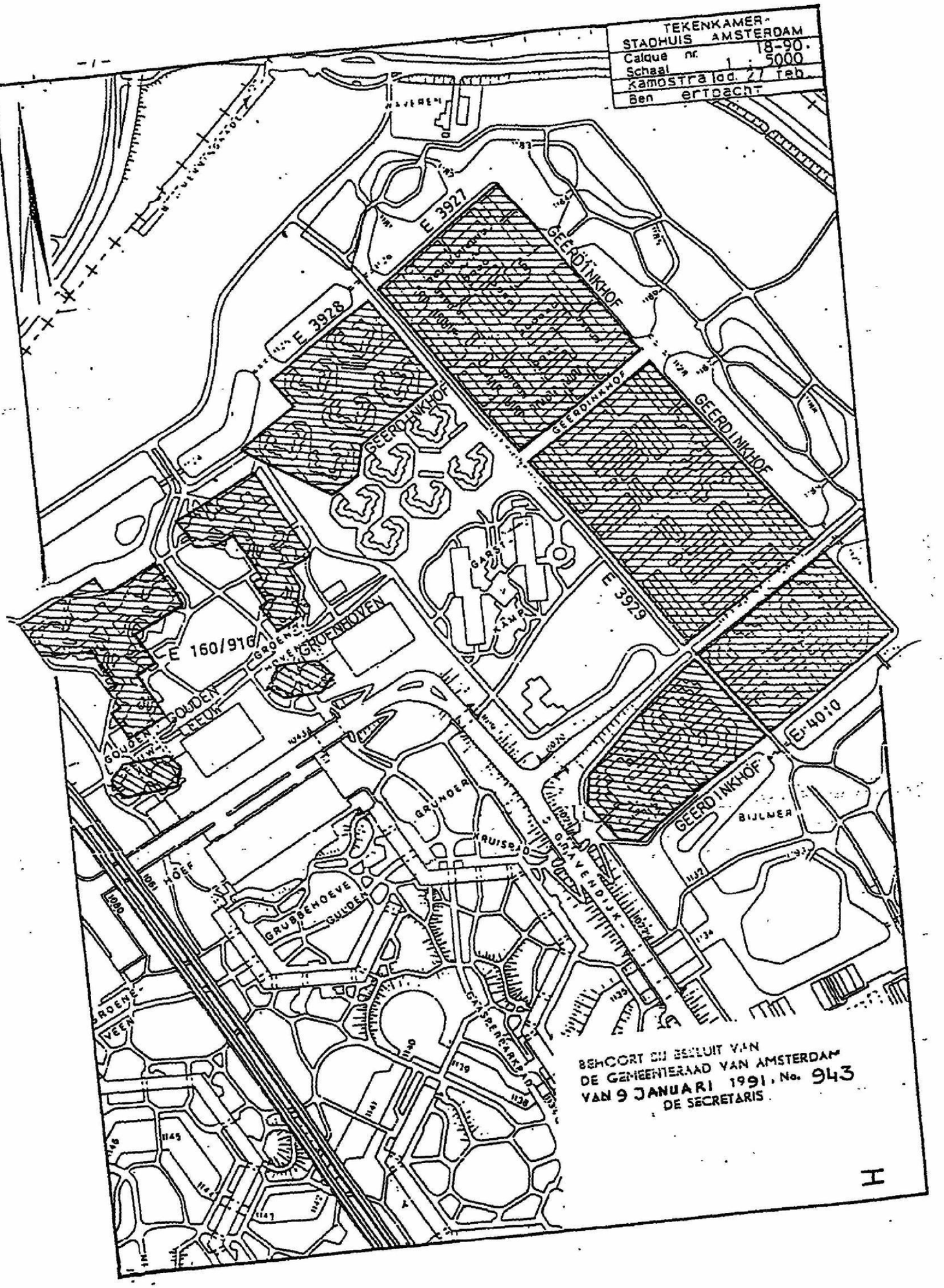
Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

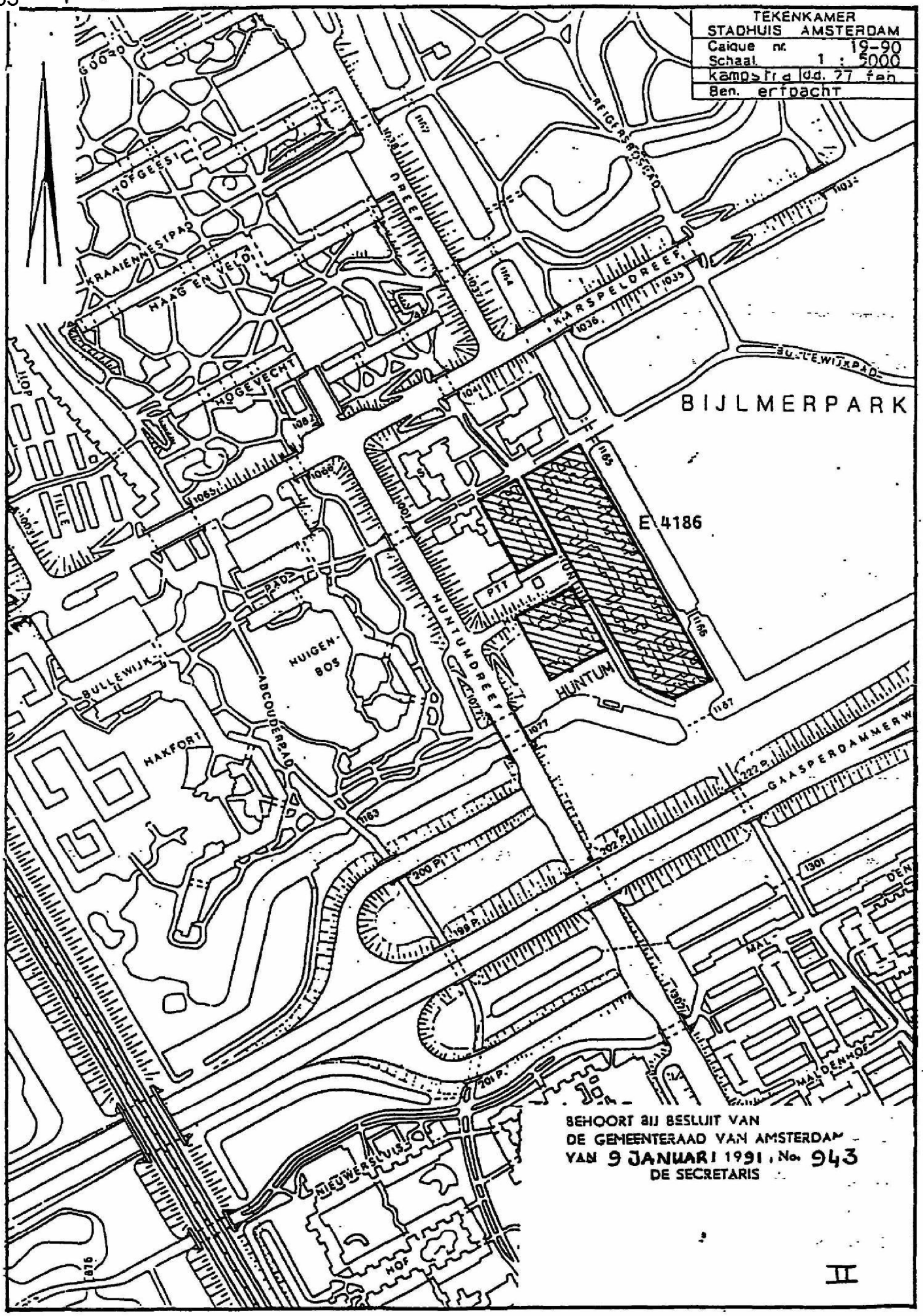
Aldus besloten door de Gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 9 januari 1991.

De loco-Burgemeester

De Secretaris

[redacted]


TEKENKAMER-
STADHUIS AMSTERDAM
Calque nr. 18-90.
Schaal 1 : 5000
Kamostraat od. 27 feb.
Ben ertoacht
E 3927
E 3928
GEERDINKHOF
E 3929
E 160/916
E 4010
GRUNDER
GRUBBENOEVE
GULDEN
GRAVENDIJK
BIJLMER
GARST
KAMP
GOUDEN
GROENE
VEEN
HÖEF
BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 9 JANUARI 1991, No. 943
DE SECRETARIS
H


TEKENKAMER
STADHUIS AMSTERDAM
Caique nr. 19-90
Schaal 1 : 5000
kamgstr d d. 27 feb
Ben. erfpacht
BIJLMERPARK
E 4186
HUNTUM
HUNTUMDREEF
HOGEVECHT
HAAG EN VELD
KRAAIENNESTPAD
KARSPELDREEF
BULLEWIJK
NUIGEN-BOS
ABCOUDERPAD
NAKFORT
GAASPERDAMMERW
NIEUWERSLUIS
HOF
PIT
BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 9 JANUARI 1991, No. 943
DE SECRETARIS
II

7. Het besluit maakt onderscheid tussen erfpachters-bewoners en elders wonende erfpachters. Voorts maakt het besluit binnen de groep erfpachter-bewoners onderscheid tussen hen die hun woning 'blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen' en zij die hun woning 'blijkens het bevolkingsregister korter dan vijf jaar zelf bewonen'. Voorts is bij de uitvoering van het besluit door het gemeentelijk grondbedrijf nog een beperking aangebracht door het besluit zo uit te leggen dat dit niet toepasselijk is als volgens de gegevens van het bevolkingsregister er sprake is geweest van onderbroken bewoning.

8. Aan de gemaakte onderscheidingen blijken de navolgende gevolgen gekoppeld. Erfpachters die langer dan vijf jaar wonen gaan terug naar de aanvangscanon, waarbij deze aanvangscanon voor de resterende duur van het tijdvak van 50 jaar wordt bevroren. Van erfpachters, die korter wonen dan vijf jaren wordt de canon niet verlaagd, maar louter bevroren. In het geval van onderbroken bewoning of niet-bewoning wordt de canonvaststelling op de oude voet doorgezet.

9. Eisers achten de aangebrachte beperkingen in de maatregel ongeoorloofd en onrechtmatig. De gemaakte onderscheidingen leveren zowel strijd op met het door gedaagde bij haar besluitvorming in acht te nemen gelijkheidsbeginsel als met de AB 1966, in het bijzonder hetgeen hierin bepaald wordt omtrent eventuele herziening van de canon.

10. Door privé-omstandigheden hebben eisers sub II hun appartement in de periode 1977-1991 niet voortdurend zelf bewoond. Op het moment van de peildatum was er sprake van een totale bewoningsperiode van acht jaar , verdeeld over meerdere periodes, te weten de periodes 1977 - 1982, 1983-1984, 1984- 1986, 1989- 1991. Momenteel wonen eisers elders en bewoont hun zoon het appartement Gouden Leeuw 309.

11 Bij brief d.d. 29 juli 1991 heeft het gemeentelijk grondbedrijf laten weten dat eisers niet in aanmerking komen voor toepassing van het raadsbesluit van 9 januari 1991, nr 943 "omdat blijkt dat U **geen onafgebroken** bewoner bent van het perceel bekend als Gouden Leeuw 309. U komt derhalve **niet** in aanmerking voor deze maatregel".

12 Het raadsbesluit is zeer bekritiseerd. Waar gedaagde aan haar besluit de uitzonderlijke problematiek van de lokatie Bijlmermeer ten grondslag heeft gelegd heeft zij nimmer kunnen uitleggen, laat staan onderbouwen, waarom deze problematiek elders wonende erfpachters alsook hen met een onderbroken woonverleden *niet* en erfpachters met een woonverleden van minder dan vijf jaar *minder* zou treffen. Waar onomstreden is dat de canon gerelateerd is aan de marktwaarde en voorts onomstreden is dat de verhouding tussen de geindexeerde canons en de (tegengestelde) ontwikkeling van de onroerend goed prijzen in de Bijlmer een volstrekt scheve was geworden valt niet in te zien in hoeverre hier in relatie tot de doelstellingen van de erfpachtregelgeving sprake zou kunnen zijn van uiteenlopende belangen, die het gemaakte onderscheid zouden kunnen

rechtvaardigen. Voor alle betreffende erfpachters gold dat er dezelfde wanverhouding was ontstaan tussen de canon en de marktprijs van het betreffende onroerend goed. Gedaagde koos evenwel, naar eigen zeggen met name op grond van interne financiele motieven voor een soort verdeel-en-heers benadering, waardoor de marktpositie van het onroerend goed van de gedupeerde buiten de boot gevallen erfpachters, waaronder eisers, zelfs nog extra is verslechterd zoals hieronder nader toegelicht zal worden. In de benadering van gedaagde haar raadsbesluit 09/01/1991, nr 943 geldt er thans in de G- en H-buurt in de Bijlmer een erfpachtregime, waarbij voor identieke appartementen fors verschillende erfpachten zouden gelden. In de situatie van eisers sub 2 wordt thans een jaarcanon in rekening gebracht van f 2428,- tegenover een permanent bevroren canon van f 946,- bij identieke appartementen in het complex. Een bijkomend gevolg van het raadsbesluit is dat eisers hun appartement voor kopers nu minder aantrekkelijk is dan identieke andere appartementen in het complex waardoor het moeilijker verkoopbaar is geworden, hetgeen evenzeer aangemerkt moet worden als een onacceptabel gevolg van het gemaakte onderscheid. Het recht van eisers om te vervreemden mag gedaagde gezien het bepaalde in artikel 5: 89 Burgerlijk Wetboek en de overige op de onderhavige rechtsbetrekking toepasselijke bepalingen niet tegenwerken op een wijze als thans geschiedt. Het verschil tussen op zich identieke appartementen wordt daarbij naarmate de tijd verstrijkt almaar groter. Naar het oordeel van eisers is er gezien de bijzondere hoedanigheid van gedaagde, haar monopoliepositie terzake van de uitgifte van gronden en het onmiskenbaar ook publiekrechtelijke karakter van het raadsbesluit 09/01/1991 nr 943 in deze zelfs ook sprake van een ongeoorloofde inbreuk op artikel 1 van Protocol 1 EVRM. In meerdere opzichten leidt dan ook in deze de ongelijkheid in behandeling tot niet te rechtvaardigen gevolgen.

13 Ook de AB 1966 zelf maken naar het oordeel van eisers duidelijk dat een onderscheid als gemaakt in het raadsbesluit van 9 januari 1991, nr 943 zich niet verdraagt met de regelgeving betreffende de vaststelling en herziening van de canons. Deze regelgeving sluit uit dat er voor identieke appartementen gelegen binnen een bouwblok verschillende canons worden vastgesteld op een wijze als thans is gebeurd. Het betrekken van factoren de erfpachter persoonlijk betreffende bij de vaststelling van de hoogte van de canon is uit de boze, althans behoort dat te zijn. Alleen factoren, die van invloed zijn op *de marktwaarde* kunnen en mogen, zo blijkt ook uit de toelichting op de AB 1966, bij de vaststelling van de hoogte van de canon een rol spelen, zoals de ligging van de wijk, de ligging binnen de wijk, infrastructuur, bestemming enzovoort. Binnen een bouwblok kan en mag in dit opzicht niet nader onderscheiden worden en geldt per vierkante meter dezelfde van de marktprijs afgeleide prijs. Een nadere beschouwing van de inhoud van de AB 1966 maakt dit ook zonder meer duidelijk. Nadat onder I van het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr 407A in verband met 'de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht' wordt verwezen wordt naar de middels kaart aan te geven 'grenzen van het bouwblok, waarin het in erfpacht uit te geven terrein is gelegen', maakt artikel 3 onder II van voornoemd besluit over *"wijziging canon en voorwaarden"* duidelijk dat uitgangspunt is dat wijzigingen *"bouwbloksgewijze in werking treden"* (lid 2) en dat canons voor alle in één bouwblok gelegen terreinen op hetzelfde moment

bij een besluit worden herzien (lid 5). In lid 11 betreffende de vijfjaarlijkse indexering van de canons wordt vervolgens bepaald dat *"de canon na verloop van 5, 10, 15, 20, 25 30, 35, 40 en 45 jaar sinds de datum, waarop het tijdvak is ingegaan bouwbloksgewijze (wordt) aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau"*.

14 Het besluit van de raad van 9 januari 1991 om de aanpassing van de canon naar het aanvangsniveau van de canon bij uitgifte niet zonder meer ook toepasselijk te verklaren op het bij eisers sub II in erfpacht zijnde terrein is in strijd met het bepaalde in lid 11 van artikel 3 van de AB 1966 (dat bepaalt dat een canonaanpassing als de onderhavige alleen "bouwbloksgewijze" plaats kan vinden), waar immers gezien de aangehechte kaart als bedoeld in I .3 van de AB 1966, dit terrein gelegen is binnen het zelfde "bouwblok", dat aangewezen is bij voornoemd raadsbesluit. Waar bovendien de rechtsbetrekking tussen eisers en gedaagde ook nog wordt beheerst door de redelijkheid en billijkheid c.q. de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheids-beginsel, is in alle opzichten het besluit van de raad d.d. 9 januari 1991 om eisers uit te zonderen als onrechtmatig jegens hen aan te merken.

15 Eisers sub II hebben evenals overige gedupeerde erfpachters herhaalde malen zich tot het grondbedrijf, het stadsdeelbestuur en het gemeentebestuur gewend met het verzoek om de onrechtvaardigheid van de criteria in het raadsbesluit 9/1/91 nr 943 te erkennen. Het stadsdeelbestuur liet weten terzake niet bevoegd te zijn, maar wel het College van B&W te zullen aanschrijven naar aanleiding van door haar erkende gevallen van rechtsongelijkheid. Het College liet in haar antwoord aan het stadsdeelbestuur d.d. 1 september 1993 het volgende weten: "Dat die criteria - en in het bijzonder de termijn van vijf jaar - nu door individuele erfpachters ter discussie worden gesteld, is misschien begrijpelijk maar dat kan er niet toe leiden, dat die maatstaven worden heroverwogen, mede gelet op de juridische en financiele gevolgen daarvan". In een brief van het College d. 25 maart 1993 aan eisers sub II persoonlijk gericht had zij al eerder het volgende laten weten:

> *"De bedoelde maatregelen zijn genomen voor eigenaren-bewoners die in de desbetreffende periode hun woning zelf bewonen. Het gaat hierbij uitsluitend om eigenaar-bewoners en niet om eigenaar-verhuurders. Deze laatste categorie was in de gelegenheid de woning te verhuren en daardoor de tegenvallers waarmee men geconfronteerd werd, te beperken of te compenseren. Eenzelfde mogelijkheid tot beperking of compensatie deed zich voor bij eigenaren, die slechts een beperkte tijd de opstal bewoonden en gedurende de resterende tijd in de gelegenheid waren compenserende huuropbrengsten te verkrijgen"*.

Deze benadering miskent dat eisers sub II hun schade nimmer middels verhuur terugverdiend hebben. Deze benadering miskent ook dat het niet aangaat een gedupeerde groep erfpachters naar een oplossing als bovenbeschreven te verwijzen nog

afgezien van het feit dat de gehele systematiek en regelgeving aangaande de vaststelling van erfpachtcanons voor zo'n benadering geen enkele ruimte of steun biedt. De door gedaagde gekozen benadering kiest voor willekeur over de rug van een grote groep gedupeerde erfpachters. Ten gevolge van aanhoudende kritiek is het raadsbesluit 09/01/1991, nr 943 in de maand november 1999 wederom op de agenda geplaatst van de gemeentelijke commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Een en ander heeft evenwel nog niet geleid tot alsnog een besluit, dat alle erfpachters binnen het bouwblok gelijk behandelt en met ingang van de eerste vervaldag na 9/1/1991 alle canons verlaagt en bevriest op het aanvangsniveau.

16 Ondertussen worden alle gedupeerde erfpachters geconfronteerd met een alsmaar toenemend verschil in rechtspostie. Eisers sub II betaalden in de 1977 - 1979 de aanvangscanon ter grootte van f 946,- per jaar. Per 1 april 1979 werd voor de eerste maal een verhoogde canon in rekening gebracht ter groote van f 1455,- middels toepassing van een vermenigvuldigingsfactor 1.538. In 1984 werd met toepassing van aanpassingscoëfficiënt 1.291 het in rekening gebrachte canonbedrag gesteld op f 1878,- waarna per 1 april 1989 de canon werd vastgesteld op f 1985,- na toepassing van coëfficiënt 1.057. In 1994 gold een coëfficiënt van groot 1.104 hetgeen leidde per 1 april van dat jaar tot een in rekening gebracht canonbedrag van f 2191,-. De laatste verhoging tot op heden, per 1 april 1999 bracht het niveau van de jaarcanon op een bedrag van f 2428,- na een toegepaste vermenigvuldigingsfactor van 1.108.

17 Waar in deze zowel de AB 1966 als beginselen van behoorlijk bestuur meebrengen, dat met de inwerkingtreding van het raadsbesluit 1991, nr 943 ook de erfpachtcanon van eisers sub II met ingang van 19 december 1990 gesteld en bevroren is op het niveau van de aanvangscanon f 946,- betekent dit dat eisers voornoemd, berekend tot en met heden aan gedaagde te veel erfpacht betaald hebben ter grootte van een bedrag ad f 10.824,- en dat gedaagde dit bedrag als zijnde onverschuldigd betaald, te vermeerderen met de wettelijke rente zal hebben te vergoeden aan eisers sub II. De verschuldigde rente beloopt tot en met 30 november 1999 een bedrag van f 3687,87. In ieder geval is gedaagde ongerechtvaardigd verrijkt ten koste van eisers en is zij op grond van hetgeen in deze vast staat verplicht aan eisers hun schade te vergoeden tot het bedrag van de verrijking, hetgeen (subsidiair) in ieder geval naast terugbetaling van het bedrag ad f 10.824,- ook verschuldigdheid van een redelijke rentevergoeding impliceert.

18 Voor het geval voor verlaging en bevriezing van de canon overeenkomstig het bepaalde in onderdeel III van het raadsbesluit 09/01/1991, nr 943 nadere medewerking zijdens de gedupeerde erfpachters nodig wordt geacht - hetgeen dezerzijds betwist wordt - rust op gedaagde de rechtsplicht om eisers sub II alsmede de overige erfpachters van de appartementen Gouden Leeuw 105 t/m 1040, die niet voldeden aan de voorwaarden als omschreven in voornoemd besluit, alsnog in de gelegenheid te stellen om in te stemmen met een aanbieding als destijds gedaan aan de erfpachters die blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 hun woning langer dan vijf jaar zelf bewoonden

19 Als over het besluit om de erfpachters in de Bijlmer c.q. eisers sub II met ingang van 1 april 1991 *ongelijk* en niet langer bouwbloksgewijze te benaderen rechtens het oordeel luidt dat hier geen sprake is van een onrechtmatig onderscheid dan geldt niettemin dat aan eisers sub II en alle erfpachters wier canon niet terug gegaan is en blijvend onderworpen is aan vijfjaarlijkse indexering, met ingang van 1 april 1979 een te hoge canon in rekening is gebracht omdat bij de canonaanpassing van dat jaar ten onrechte geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in II, artikel 3 lid 14 van de AB 1966. Per 1 april 1979 bedroeg het percentage van de in voornoemd artikellid bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen 40.2 % tegenover 53.8 % zijnde het in procenten uitgedrukte percentage van de canonaanpassing berekend volgens de formule, vermeld in artikel 3 lid 12 van de AB 1966. Ten onrechte heeft gedaagde zich hieromtrent op het standpunt gesteld dat lid 14 van artikel 3 onder II van de AB 1966 alleen toepasselijk is op feitelijk verhuurde woningen want een hierop gerichte wijziging van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht is eerst in 1993 ter gelegenheid van de voordracht tot vaststelling van de AB 1994 naar voren gebracht, welke AB evenwel niet toepasselijk zijn op de rechtbetrekking tussen eiseres en gedaagden. In verband hiermee hebben eisers belang bij het instellen, subsidiair, van een vordering om voor recht te verklaren dat voor toepasselijkheid van lid 14 van artikel 3 onder II van de AB 1966 niet als voorwaarde geldt dat er sprake moet zijn van een verhuurd appartement. Eisers sub 2 zullen daartoe verzoeken om voor recht te verklaren dat per 1 april 1979 de canonvergoeding voor hun recht is verhoogd naar f 1327,- in plaats van het in rekening gebrachte bedrag van f 1455,- en dat de per 1 april 1999 geldende canon f 2218,- bedraagt in plaats van het in rekening gebrachte bedrag ad f 2428,-.

Eisers hebben geprobeerd gedaagde er in der minne toe te bewegen een einde te maken aan de voortdurende en alsmaar groter wordende rechtsongelijkheid. Na toezending van een concept-dagvaarding aan het College van B&W is op verzoek van gedaagde het aanhangig maken van de onderhavige procedure uitgesteld. Bij brief d.d. 6 januari 2000, die bij het nemen van de conclusie van eis in het geding zal worden gebracht, schreven B&W "enig begrip" te hebben voor de als onrechtvaardig gevoelde situatie, waarna het College aangaf "in verband daarmee" te hebben besloten om "onverplicht en uit overwegingen van coulance" aan de Gemeenteraad voor te stellen o.a. het besluit te nemen "Ermee in te stemmen, dat bezien wordt of indertijd de criteria van de maatregelen voor die desbetreffende groep erfpachters -bewoners in Zuidoost in incidentele gevallen mogelijk te stringent zijn toegepast". Na de hierover gehouden gemeenteraadsvergadering ontvingen eisers sub II een vage brief d.d. 9 februari 2000 van het Hoofd van het Bureua Erfpacht van het grondbedrijf, waarvan de inhoud tezamen met hetgeen er in de gemeenteraad besproken is tot geen andere conclusie kan leiden dan dat eisers wederom aan het lijntje worden gehouden om straks een onacceptabel voorstel te vernemen dat niet tegemoetkomt aan de de rechten van eisers.

Gedaagde blijkt niet bereid om in der minne over te gaan tot erkenning van onrechtmatigheid van het raadsbesluit van 9 januari 1991, nr 943 en/of erkenning dat de canon die eisers sub II verschuldigd zijn met ingang van 1 april 1991 bepaald en bevroren is op f 946,- zijnde de aanvangscanon van het lopende tijdvak en/of een hernieuwd aanbod om alsnog in te stemmen

met een voorstel van dezelfde inhoud als middels raadsbesluit 1991, nr 943 gedaan aan de erfpachters die op 19 december 1990 hun woning op de gepachte grond langer dan vijf jaar zelf bewoonden.

Een en ander leidt tot de conclusie dat eisers recht en belang hebben bij toewijzing van de navolgende vorderingen:

DE EIS:

Het verzoek aan uw rechtbank luidt om bij vonnis, voorzover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

Primair:

I voor recht te verklaren, dat in het besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 9 januari 1991, nr 943 binnen de groep erfpachters van gronden welke met arcering zijn aangegeven op de bij het besluit behorende kaart I in strijd met het recht de besluitonderdelen II en III buiten toepassing zijn verklaard voor de rechtsbetrekking met erfpachters, die niet voldoen aan de voorwaarde dat er sprake is van een erfpacht van grond, "waarvan de bestemming krachtens de akte van uitgifte is: één woning, die als zodanig dient te worden gebruikt, indien zij hun woning blijkens het bevolkingsregister per 19 december 1990 langer dan vijf jaar zelf bewonen", althans voor recht te verklaren dat gedaagde ten opzichte van eisers sub II onrechtmatig heeft gehandeld door in het raadsbesluit 1991, nr 943 te bepalen dat van de mogelijkheid van verlaging van de canon tot het niveau van de aanvangscanon en buitenwerkingstelling van artikel 3 leden 11 tot en met 14 van de AB 1966 voor de restduur van het lopende tijdvak zijn uitgezonderd de erfpachters die niet voldoen aan de voorwaarde dat zij hun op de gepachte grond gelegen appartement op 19 december 1990 zelf bewonen voor een duur van meer dan vijf jaren

II Voor recht te verklaren dat voor alle erfpachtrechten of aandelen daarin op gronden welke met arcering zijn aangegeven op de bij het besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 9 januari 1991, nr 943 behorende tekening I en waarvan de erfpachters niet voldeden aan de voorwaarden vermeld in de onderdelen II en III van voornoemd besluit de verschuldigde canon met ingang van de eerstvolgende vervaldag van de canon na 9/1/1991 ligt op het niveau van de aanvangscanon van het lopende tijdvak en voor de resterende periode van het lopende tijdvak ongewijzigd blijft, althans voor recht te verklaren dat voor alle door het besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam d.d. 9 januari 1991, nr 943 niet gewijzigde rechtsbetrekkingen met erfpachters van appartementen, plaatselijk bekend Gouden Leeuw nrs 105 - 1040 te Amsterdam de jaarlijks verschuldigde canon alsnog met ingang van de eerstvolgende vervaldag van de canon gelegen na 1/4/1991 wordt vastgesteld op het niveau van de aanvangscanon van het lopende tijdvak, met buitenwerkingstelling van artikel 3 leden 11 t/m 14 van de AB 1966

III Voor recht te verklaren dat eisers sub II met ingang van 1 april 1991 tot en met 31 maart 2024 aan gedaagde een vaste canonvergoeding verschuldigd zijn van f 946,- per jaar, althans dat voor het appartement Gouden Leeuw 309 te Amsterdam per 1/4/1991 de verschuldigde canon f 946,- per jaar bedraagt

IV Gedaagde te bevelen om aan eisers sub II te betalen een bedrag van f 14.511,87 (terzake van door eisers sub II over de periode 1/4/1991 - 1/12/1999 onverschuldigd betaalde erfpachtvergoeding vermeerderd met de wettelijke rente hierover, althans zijnde het bedrag waarvoor gedaagde ten koste van eisers sub II ongerechtvaardigd verrijkt is), een en ander te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 1/12/1999 tot het moment van betaling

Subsidiair:

V Gedaagde te bevelen om alle leden van eiseres sub I in de gelegenheid te stellen om in te stemmen met vaststelling van de canon op de aanvangscanon van het lopende tijdvak met ingang van de eerstvolgende vervaldag van de canon na 9 januari 1991 gekoppeld aan buitenwerkingstelling van artikel 3 leden 11 tot en met 14 van de A.B. 1996 voor de op 9 januari 1991 nog niet verschenen erfpachttermijnen van het lopende erfpachttijdvak althans om gedaagde te bevelen om alle leden van eiseres sub I die op 9 januari 1991 niet voldeden aan de voorwaarde dat zij hun woning blijkens het bevolkingsregister langer dan vijf jaar zelf bewoonden een hierop gericht aanbod te doen, althans om gedaagde te bevelen alle leden van eiseres sub I , die een door het raadsbesluit van 9 januari 1991, nr 943 niet gewijzigde aan indexering onderhevige canon verschuldigd zijn, een hierop gericht aanbod te doen

VI Gedaagde te bevelen om eisers sub II in de gelegenheid te stellen om in te stemmen met vaststelling van de canon op een niveau van f 946,- per jaar met ingang van 1 april 1991 onder buitenwerkingstelling van de leden 11 tot en met 14 van artikel 3 van de AB 1966 tot en met 31 maart 2024 en eisers sub II daartoe binnen drie weken na het in deze te wijzen vonnis een voorstel te doen, althans gedaagde te bevelen om eisers sub II een voorstel te doen tot herziening van de canon tot een niveau van f 946,- per jaar onder bevriezing van de canon tot 31 maart 2024

Nog meer subsidiair:

VII Voor recht te verklaren, dat artikel 3 lid 14 onder II van de AB 1966 voor toepassing niet als voorwaarde stelt dat er sprake moet zijn van een verhuurde woning

VIII Voor recht te verklaren dat de door eisers verschuldigde erfpachtcanon voor het appartement Gouden Leeuw 309 te Amsterdam per 1 april 1999 f 2218,- bedraagt.

Met veroordeling van gedaagde in de kosten van de procedu[redacted]

De kosten van deze dagvaarding bedragen voor mij, deurwaarder 103,22

w.g. M[redacted]
t.k.-deurwaarder
voor afschrift:

memo *BE*

Datum: 24-2-2000

Aan: Breinstormgroep

CC: [redacted]

Van: [redacted]

Inleiding

Canonverlaging is een onderwerp dat in het Amsterdamse erfpachtstelsel vaak besproken is. Het is daarom ook niet verwondelijk dat het bij de operatie "Groot Onderhoud" op de agenda is gekomen. Bij deze onderhoudsoperatie is geconcludeerd dat canonverlaging tot de mogelijkheden zal moeten behoren. De voorwaarden waaronder canonverlaging mogelijk is, moeten echter nog nader worden uitgewerkt. Dit memo is bedoeld als een discussiestuk om uiteindelijk aan de voorwaarden van canonverlaging vorm te kunnen geven. Het doel is dan ook om beleid ten aanzien van canonverlaging vast te stellen.

Definitie

Een definitie van canonverlaging lijkt makkelijk te geven; "een verlaging van de canon".

Vorm van het beleid

In het licht van het belang dat vanuit de amsterdamse belang gelegd wordt op het onderwerp canonverlaging, is de vorm waarin het beleid gegoten wordt ook belangrijk. Het initiatief tot canonverlaging zal in de meeste gevallen door erfpachters gedaan worden Zij zullen hun wens kenbaar maken aan de ambtenaren en politici van stadsdelen. De wijze waarop het een en nader afgewikkeld zal moeten worden, moet eenduidig en voor de hele gemeente gelijkluidend zijn. Om willekeur en ongelijkheid bij het verlagen van de canon tegen te gaan is het instrument van de aanwijzing de beste vorm om het beleid vast te leggen.

Behoudens de aanwijzing is er echter ook nog de Verordening op de Stadsdelen. Volgens deze verordening zijn de inning van canon, het erfpachtbeleid het grondprijsbeleid centraal stedelijke bevoegdheden. Verlaging van de canon staat op gespannen voet met deze beleidsuitgangsounten. Vandaar dat bij de aanwijzing tevens een regeling met betrekking tot de centraal stedelijke toetsing opgenomen moet worden. Het is de vraag of de regeling onderdeel moet uitmaken van deze aanwijzing of dat in de aanwijzing slechts verwezen wordt naar de centraal stedelijke toetsing.

Het voorgaande impliceert tevens dat er een mogelijkheid moet zijn om een eventuele toetsing te kunnen heroverwegen. Er zou hierbij eventueel aan een vorm van beroep gedacht kunnen worden.

Schematisch zou het als volgt weergegeven kunnen worden.

Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik

Versie I
Definitie : (canonverlaging is de herziening van de canon) ten gevolge van een wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht, die een laagwaardigere grondwaarde met zich meebrengt en het in het gemeentebelang gewenst is. (kan het gemeentebestuur overgaan tot het verlagen van de canon voor een bepaalde tijd).

Versie II
Definitie: canonverlaging is de herziening van de canon ten gevolge van een wijziging van de erfpachtrechtelijke bestemming in een laagwaardige. De wijziging moet in het gemeentelijk belang gewenst zijn. Het gemeentebestuur kan de canon voor een bepaalde tijd verlagen.

Doel : Het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in bepaalde gebieden, dan wel het opheffen (nivelleren) van onrechtvaardige, sociaal maatschappelijke situaties in het erfpachtstelsel

Het instrument van canonverlaging kan worden aangewend om regulering aan te brengen in gebieden waar de opstallen vanwege de bestemmingen en de daaraan gerelateerde huurprijzen leegstand vertonen. Her ontwikkeling van het gebied kan

/* wat met bebouwing? → gemeentebelang strikter aangeven.

Wat is canon? art 2 e vn AB'gd. ; de te betalen geldsom wordt bepp. (dan wel op eenandere wijze te voorde van de erfpachter aangepast). (bv. niet indexeren.) Fin. voordelige deal kan ook leiden tot canonverlaging.

* relatie met bgd. toest.

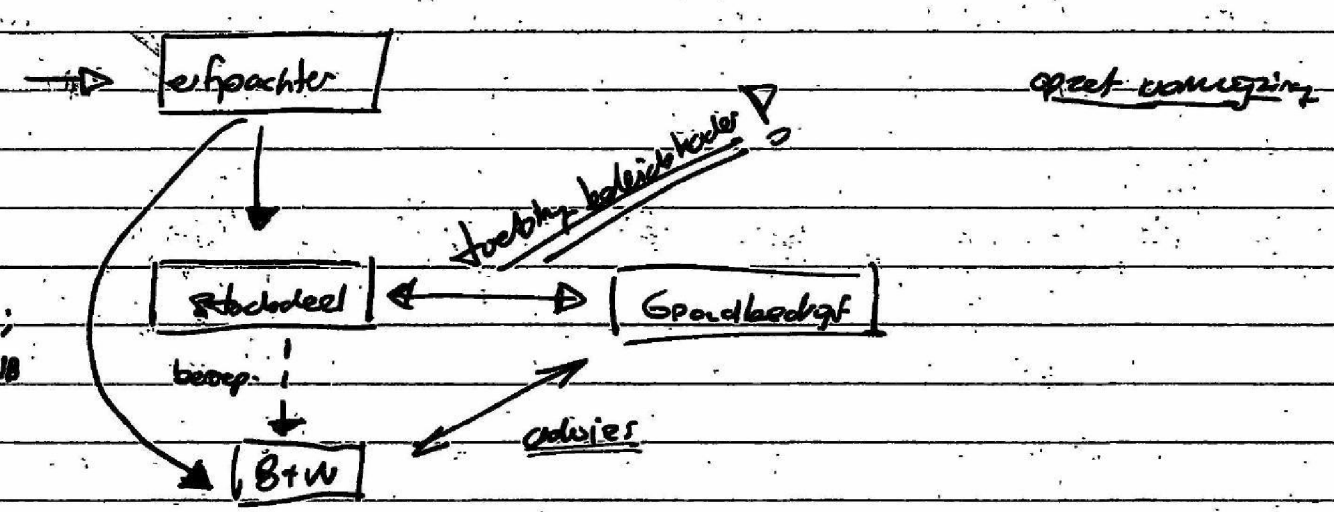
0063

[redacted] (21/2/2000)

Canonverlegging.

(R) - definitie ; bev. grondwaarde obv wgz recht. dan nieuwe canon (bezwaar)
(H) - historie ; schetsen.

Hann - beleidsbesluit richt naar een aanwijzing (inzake canonverlegging toegewijd).



(R) Doel H+R ; kader formuleren waarbinnen canonverlegging mogelijk is.

bijv. 126 ; canonverlegging indien een gemeentelijk belang.

(H+R) Wat is een gemeentelijk belang? Vereist goede formulering. Het is geoppord bij de wensen van de klant (pag 12) staan groot onderhoud.

(R) Voorwaarden ; 1) gemeentelijk belang en
2) het beoogde doel mag niet op een andere wijze bereikt kunnen worden (voorbeeld subsidie op de grond..., bekostigingswijzen...)

13/3
dt.

(?) Relatie met tijdelijke bestemming. (hoe?)

(R) Uitbreiding; - stoplichte rechten
- corporaties met voorbestemming (andere instrumenten.)
- binnen x (2 en dien jaar na uitgifte geen verkoping).

voorbeeld; kantoor - bedrijf indien stoplicht?

1000 x ƒ1000,- → ƒ1.000.000,- x 6,4 is ƒ64.000.000,-

1000 x ƒ500,- — ƒ.500000,- x 6,4 - ± ƒ41.000,- =

ƒ225000,- =

-/- ƒ11.500,- =

ƒ 20.000,- stk. kom.

-10.000,- =

120 m² gbo x ƒ600,- = ƒ72.000,-
120 m² u x ƒ500,- = ƒ60.000,-
ƒ12.000,- =

gem. = stk. kom.

stk. kom. bedr. ƒ10.000,-

(R) - wat indien niet gebouwd (uitzonderingsituatie)

0063

(H) slechts bij ; - sociaal maatsch. belang (indien nieuwe boot).
- waardedaling a.g.v. ??

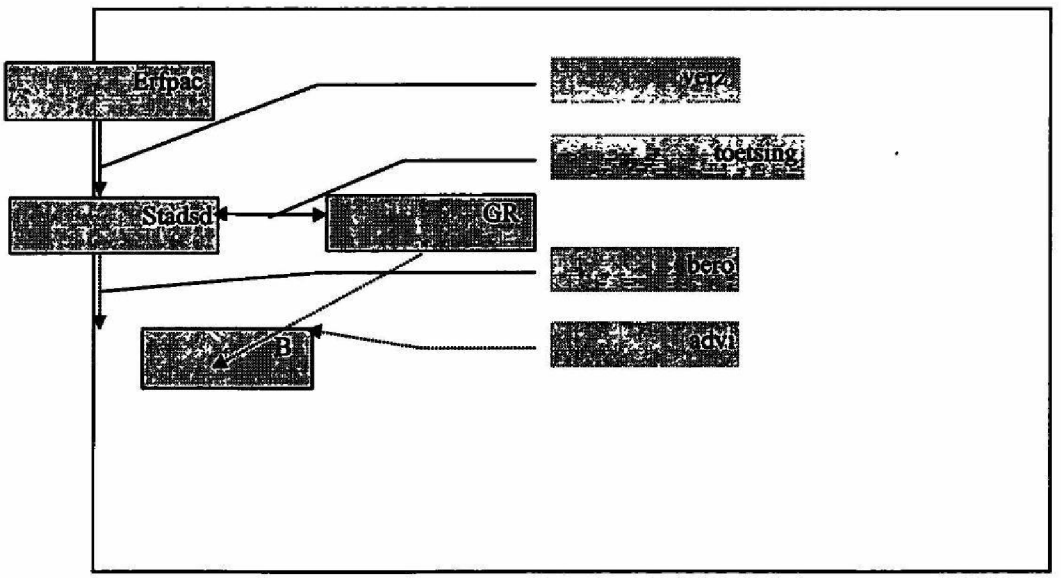
(H) fiscaliteit. (cursus Oirschot).

(?) onrechtvaardige situatie? → subjectief.

→ volg week na 17.00 uur.

(H) → apart beslist worden.

Canonverlaging



Canonverlaging

HB/RvO

OPERATIE GROOT ONDERHOUD
100 JAAR ERFPACHT

Alle deelrapportages samengevat
en samengevoegd

GRB/Bureau Erfpacht
19 december 1997

Inhoudsopgave

blz. 5	Oplegger Beleidsnotitie A - Eeuwigdurende erfpacht juridisch en financieel beschouwd
blz. 9	Vergelijking voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (A1) - 5.1.2e
blz. 19	Oplegger Beleidsnotitie A2, D3 en D4
blz. 23	Financiële systematiek en vergelijking stelsels (A2, D3 en D4)
blz. 57	Oplegger Beleidsnotities B & C - Taxatie-instructie makelaardij, taxaties WOZ, WOZ-traject en Lastendossier Amsterdamse burger.
blz. 61	Taxatie-instructie makelaardij, taxaties WOZ (B1), Analyse WOZ-traject en Draagvlak (C1)
blz. 75	Kwantitatieve analyse procedure canonherziening (B2)
blz. 79	Analyse lastendossier Amsterdamse burger (C2)
blz. 81	Oplegger beleidsnotities D 1-2 en D 5 - Wensen klant en analyse problemen bij uitbreidingen.
blz. 83	Wensen Klant - woningen en bedrijven (D1 & D2)
blz. 93	Wensen klant - Analyse problematiek uitbreidingen (D5)
blz. 101	Oplegger beleidsnotitie E - Analyse aanwending erfpachtresultaat
blz. 103	De legitimatie van het stelsel (E)
blz. 111	Oplegger beleidsnotitie F - Communicatie
blz. 112	**Bijlage:** Taxatierapport imago en argumenten erfpacht (Van Luyken)

OPLEGGER BELEIDSNOTITIE A

EEUWIGDURENDE ERFPACHT
JURIDISCH EN FINANCIEEL-ECONOMISCH BESCHOUWD

Inleiding
De werkgroep A2 heeft in combinatie met de werkgroepen D3 en D4 de systematiek van het Amsterdamse erfpachtstelsel tegen het licht gehouden. Bij het opstellen van een verbeterd stelsel is onder meer het systeem van andere erfpachtgemeenten nader beschouwd. Zo ook de 'eeuwigdurende erfpacht' in Den Haag. In het onderstaande geeft de werkgroep slechts haar bevindingen weer met het Haagse model. De hieraan ten grondslag liggende analyse staat in het rapport van de werkgroepen D3 en D4.
Na de beschouwing van economische aspecten van eeuwigdurende erfpacht gaat de werkgroep nader in op de juridische kant.

Eeuwigdurende erfpacht - financieel-economisch
De werkgroep raadt een combinatie van eeuwigdurende erfpacht en een vaste of indexcanon af. De gemeente loopt hierbij te veel risico. Een canon met renteconversie valt te overwegen. Wel wijst de werkgroep erop dat in dat geval de stijging van de grondwaarde niet toekomt aan de gemeenschap, maar aan de individuele erfpachter.
Afkopen voor eeuwig kan worden overwogen. Het is financieel-technisch mogelijk de afkoopsom voor eeuwig vast te stellen. Maar de hoogte van de afkoopsom is het resultaat van een aantal aannames over de economische ontwikkelingen tot in de eeuwigheid. De werkgroep heeft beredeneerd dat deze 130% tot 160% van de afkoopsom voor vijftig jaar zou moeten bedragen.
Een afkoopsom hoger dan de koopsom in geval van verkoop is maatschappelijk niet acceptabel. Wanneer de afkoopsom voor eeuwig – net als in Den Haag – op honderd procent van de afkoopsom wordt vastgesteld, dan derft de gemeenschap de waardestijging van de grond.

Conclusies
- De werkgroep acht **een combinatie van eeuwigdurende erfpacht en een vaste of indexcanon geen optie**. Een eeuwigdurende canon met renteconversie kan worden overwogen, maar is niet te rijmen met het uitgangspunt dat de grondwaardestijging moet toekomen aan de gemeenschap.
- **Voor eeuwig afkopen** kan worden overwogen. De afkoopsom voor eeuwig is financieel-technisch te benaderen. Maar een afkoopsom die hoger is dan de koopsom in geval van verkoop, zal maatschappelijk niet worden geaccepteerd. Afkopen voor eeuwig is derhalve moeilijk te combineren met het doen toekomen van de waardestijging aan de gemeenschap.

Eeuwigdurende erfpacht - juridisch
De onderliggende notitie 'Vergelijking voortdurende en eeuwigdurende erfpacht' van prof. mr 5.1.2e bevat een juridische analyse van de beide erfpachtsystemen. Er is ook gezocht naar een antwoord op de vraag of het huidige Amsterdamse stelsel van voortdurende erfpacht de voorkeur blijft houden boven een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast vergelijkt 5.1.2e erfpacht met eigendom en tenslotte besteedt zij aandacht aan de vraag of het gerechtvaardigd is dat de gemeente een bijzonder regime van erfpacht met de woningcorporaties overeenkomt.

Vergelijking voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
5.1.2e heeft om tot een vergelijking te komen de Algemene Bepalingen 1994 (voortdurend) van Amsterdam vergeleken met de Algemene Bepalingen 1986/1993 (eeuwigdurend) van Den Haag. Hoewel de gehanteerde systemen als geheel genomen verschillend zijn, bestaat binnen deze systemen vaak grote gelijkenis op onderdelen. De gelijkenis komt onder andere

tot uiting in de regeling van de Algemene Voorwaarden van de verschillende instrumenten, die vaak grote overeenkomsten vertoont. Met name op het juridische vlak zijn de verschillen tussen de twee systemen niet zo groot. De verschillen zijn wel te vinden in het financiële regime van de stelsels (zie pagina 1).

De belangrijkste overeenkomst is de mogelijkheid om erfpacht te gebruiken als sturingsmechanisme voor de ruimtelijke inrichting. Beide stelsels lenen zich hiervoor.

De belangrijkste verschillen

- **Duur en beëindiging**: voortdurende en eeuwigdurende erfpacht omvatten beide contracten voor onbepaalde tijd. Bij voortdurende erfpacht is gekozen voor een verdeling in administratieve tijdvakken. Bij eeuwigdurende erfpacht is sprake van een contract voor 'altijd'. Bij voortdurende erfpacht zijn de mogelijkheden voor beëindiging voor de overheid vergelijkbaar: wanbetaling, ernstige tekortkoming, algemeen belang, wanprestatie. Voor de erfpachter zijn de mogelijkheden bij eeuwigdurende erfpacht nihil; bij voortdurende erfpacht is de mogelijkheid wel aanwezig door middel van opzegging.
- **Toepasselijkheid en wijziging van Algemene Bepalingen**: bij eeuwigdurende erfpacht kunnen de Algemene Bepalingen alleen worden gewijzigd na overeenstemming tussen de gemeente en de erfpachter of ingevolge een gerechtelijk vonnis. Bij voortdurende erfpacht worden de Algemene Bepalingen aan het einde van ieder administratief tijdvak herzien en daardoor wordt het contract aangepast aan de eisen van de tijd.
- **De tegenprestatie: de canon, herziening en afkoop**: bij beide systemen bestaat de mogelijkheid om de canon af te kopen. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoop voor eeuwig en bij voortdurende erfpacht is de afkoop voor het lopende en eventueel verlengde tijdvak. In beide systemen geldt dat de canon wordt verhoogd indien door een tussentijdse wijziging het recht een economische meerwaarde krijgt.

Van belang bij de vergelijking van de erfpachtstelsels is dat het eeuwigdurende stelsel van Den Haag niet de enige mogelijkheid is voor het vormgeven van een eeuwigdurend stelsel. Zolang de regels van het Burgerlijk Wetboek in acht worden genomen en het algemeen belang een bepaalde regeling niet in de weg staat, kan een stelsel worden aangepast aan de wensen van de gemeente Amsterdam.

Conclusies
• Een stelsel van eeuwigdurende erfpacht kan – binnen de beperkingen van de wetgeving – worden vormgegeven naar de wensen van de gemeente Amsterdam. • De belangrijkste reden waarom voortdurende erfpacht de voorkeur verdient boven eeuwigdurende erfpacht is de mogelijkheid tot aanpassing aan de opvattingen van de tijd door middel van het van toepassing verklaren van de meest recente Algemene Bepalingen. Het stelsel veroudert hierdoor niet, maar blijft meegaan met de tijd. • Niet juridische, maar financieel-economische aspecten zijn doorslaggevend bij de keuze voor wel of geen stelsel met eeuwigdurende erfpacht.

Op basis van de voorgaande conclusies stelt de werkgroep voor:

Voorstel
• Handhaaf het stelsel van voortdurende erfpacht.

Erfpacht en eigendom

In paragraaf 4.3 van haar notitie vergelijkt 5.1.2e erfpacht met eigendom en legt zij de nadruk op de mogelijkheid om voorwaarden met een langdurige werking aan het recht te verbinden. De conclusie is dat het erfpachtrecht hiertoe meer mogelijkheden biedt. Dit kan voor de gemeente een reden zijn erfpacht te prefereren boven eigendom.

- **Erfpacht**: de in de akte van vestiging opgenomen Algemene en Bijzondere Voorwaarden hebben in het algemeen een kwalitatieve werking. Bovendien werken ze niet alleen tussen de gemeente en de erfpachter, maar ook tegenover derden.
- **Eigendom**: voorwaarden overeengekomen in het kader van een uitgifte hebben deze werking over het algemeen niet. Dit kan wel worden bereikt door het opnemen van de voorwaarden in een kettingbeding, een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve verplichting, maar deze mogelijkheden kunnen eenvoudig te niet worden gedaan.

Conclusie
• De mogelijkheid van voorwaarden met een sterke derdenwerking bij een erfpachtcontract levert een extra argument ten voordele van erfpacht boven eigendom. Dit gaat met name op voor de privaatrechtelijke instrumenten in het kader van stedelijke inrichting en beheer.

Erfpacht en woningcorporaties

De vraag die 5.1.2e behandelt, is:

> 'Mag er onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende categorieën erfpachters. Met name: mag door de gemeente bij de (her)uitgifte van woningbouwpercelen aan woningcorporaties andere (lees: lagere) prijzen worden gerekend en zo nodig ook andere algemene of bijzondere voorwaarden worden overeengekomen dan met particulieren. Is hier geen sprake van het gelijkheidsbeginsel?'

5.1.2e geeft als belangrijkste overwegingen vóór de toelaatbaarheid van dit onderscheid:

- Woningcorporaties zijn non-profit private organisaties, belast met een publieke taak. Ze zijn krachtens artikel 70 van de Woningwet uitsluitend in het belang van de huisvesting van minder bedeelden werkzaam;
- In het erfpachtstelsel gelden voor verschillende bestemmingen verschillende grondprijzen.

Conclusie
• Tegen de achtergrond van de speciale – ook wettelijk – geregelde maatschappelijke positie van de woningcorporaties, hun verdere juridische positie ten opzichte van de gemeente en hun betrokkenheid bij de sociale volkshuisvesting in Amsterdam, is een onderscheid tussen woningcorporaties en particulieren waar het gaat om het vaststellen van een financieel regime voor de (her)uitgifte in erfpacht in het licht van het gelijkheidsbeginsel in het algemeen alleszins te rechtvaardigen.

Samenvatting

Vanuit de juridische optiek is het gewenst na verloop van tijd, die niet te kort hoeft te zijn, de Algemene Voorwaarden aan te passen aan maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving. Dit pleit voor voortdurende erfpacht, verdeeld in tijdvakken van minimaal dertig en maximaal 75 jaar.

Vanuit de wens om de waardestijging van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap, wordt eeuwigdurende afkoop afgewezen. Momenteel benadert de afkoopsom voor vijftig jaar de koopsom elders. Partijen zullen vanuit de markt nimmer meer willen betalen. De gemeenschap deelt bij eeuwigdurende afkoop en bij een canon renteconversie niet in de waardestijging van de grond.

1. Aanleiding en opzet notitie.

Naar aanleiding van het door de gemeente Amsterdam op 26 september 1996 gehouden symposium 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam', is een discussie ontstaan over de toekomst van het Amsterdamse erfpachtstelsel. In vervolg hierop hebben Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de wethouder voor grondzaken Drs. D.B. Stadig gemachtigd een bestuursopdracht te formuleren voor groot onderhoud van het erfpachtsysteem. Onderdeel van deze bestuursopdracht d.d. 15 april 1997 vormt de aankondiging (blz.3) van een beleidsnotitie 'Eeuwigdurende erfpacht':

> *"Om tot een antwoord te komen op de vraag of eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam gewenst is, wordt het Haagse stelsel nader beschouwd op zowel juridische als financieel-economische aspecten en vervolgens vergeleken met het Amsterdamse stelsel. Aan de hand van de analyse wordt een aantal overwegingen uiteengezet c.q. de voors en tegens gegeven met betrekking tot de vraag of Amsterdam een stelsel van eeuwigdurende erfpacht moet invoeren.*
> *Daarnaast moet onderzocht worden in hoeverre in dit verband juridisch gezien de mogelijkheid bestaat om onderscheid te maken tussen particulieren en toegelaten instellingen"*

In de opdrachtformulering van het grondbedrijf d.d. 7 mei 1997 voor het juridische deel van deze analyse wordt het volgende opgemerkt:

> *"Het opstellen van een beleidsnotitie waarin eeuwigdurende erfpacht tegenover voortdurende erfpacht wordt gesteld en waardoor uiteindelijk kan worden besloten of Amsterdam zijn beleid moet wijzigen of niet, wordt als één van de belangrijkste onderdelen gezien van de Bestuursopdracht "Groot onderhoud erfpachtstelsel" die B&W van Amsterdam in april 1997 heeft vastgesteld."*

> *"Onderzocht dient te worden of het wijzigen van het Amsterdamse stelsel, waar op dit moment zoveel mogelijk voortdurende erfpacht wordt nagestreefd, in een eeuwigdurend stelsel wenselijk is. Een afweging tussen het Amsterdamse stelsel en het Haagse stelsel dient te worden gemaakt. Is eeuwigdurende erfpacht het ultieme erfpachtstelsel of juist een voor Amsterdam niet wenselijke tussenvorm?"*

In deze notitie wordt een eerste aanzet gegeven voor een juridische analyse van de beide systemen.
De notitie heeft de volgende opbouw. Allereerst wordt ingegaan op de achtergrond van de gemeentelijke erfpacht in Nederland en worden globaal de in Nederland door gemeenten gehanteerde erfpachtsystemen beschreven. Tegen deze achtergrond worden vervolgens de systemen van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht met elkaar vergeleken. In het kader van de bespreking van de juridische randvoorwaarden van sturing van de ruimtelijke inrichting en het beheer door het gebruik van erfpacht, wordt ook ingegaan op de verschillen met eigendom. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan de vraag of het gerechtvaardigd is dat de gemeente een bijzonder regime van erfpacht met de woningcorporaties overeenkomt.

2. Gemeentelijke erfpacht: enkele algemene opmerkingen.

2.1. Ontstaan, doel en instrumenten.

De gemeentelijke erfpacht is eind 19e/begin 20e eeuw ontstaan als gevolg van de stormachtige stedelijke ontwikkeling van die tijd, welke gepaard ging met stijgende grondprijzen en speculatie, alsmede deels ongecontroleerde stedelijke uitbreiding en ongewenste huisvestingsituaties. Met de introductie van de gemeentelijke erfpacht werd beoogd:

- de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap.
- speculatie in gronden tegen te gaan.
- de overheid meer invloed te geven op de bestemming, het gebruik en het onderhoud van de grond met opstallen.
- in voorkomende gevallen, als het algemeen belang zulks vereiste, op gemakkelijke wijze weer de beschikking te kunnen krijgen over de grond.

Bij de waardering van de gemeentelijke erfpacht als rechtsvorm van gronduitgifte in het algemeen en meer specifiek bij de onderlinge vergelijking van de verschillende erfpachtsystemen spelen de weergegeven doeleinden en de wijze waarop de betreffende gemeente deze met een erfpachtsysteem wil bereiken nog steeds een grote rol[1].

In het algemeen wordt de realisering van de doeleinden van een gemeentelijk erfpachtstelsel met (een of meer van) de volgende instrumenten vorm gegeven:

- *waardevermeerdering ten goede aan de gemeenschap:*
  a. herziening van de canon, respectievelijk bijbetaling door de erfpachter naar aanleiding van een herwaardering van de grondwaarde aan het einde van de erfpacht of na ommekomst van een bepaalde termijn;
  b. herziening van de canon naar aanleiding van een wijziging van het gebruik van de grond (bijv. van bestemming, omvang van de opstal, splitsing, etc) die een economische meerwaarde van het perceel oplevert;
  c. canon-indexering (over de instrumentele waarde van canon-indexering wordt echter verschillend gedacht).
- *sturing van de ruimtelijke inrichting en het beheer:*
  a. goedkeuring bouwplan;
  b. verplichting tot afscheiding van het perceel;
  c. bouwplicht en herbouwplicht;
  d. verbod tot wijziging opstallen;
  e. verplichting tot gebruik volgens een nader (meer of minder nauw) omschreven bestemming;
  f. verbod tot hinder en overlast (waaronder veelal bodemverontreiniging);
  g. verplichting tot instandhouding en (volledig) onderhoud van perceel en opstallen;
  etc.
- *tegengaan van speculatie:*
  a. beperkingen in de vrije overdracht van het perceel;
  b. beperkingen in de mogelijkheid het gebruik van de grond e.a. te wijzigen.
- *(her)beschikking over de grond:*
  a. beëindiging van de erfpacht in het algemeen.

2.2. Verspreiding gemeentelijke erfpacht.

Hoewel de verspreiding van de erfpacht als stelsel van gemeentelijke gronduitgifte golfbewegingen laat zien, is het belang van de gemeentelijke erfpacht nog steeds groot. Behalve dat een groot aantal gemeenten erfpacht regelmatig in bijzondere gevallen als instrument bij de gronduitgifte hanteert, wordt de erfpacht door de vier grote steden als exclusieve rechtsvorm voor gronduitgifte gebruikt. Daarnaast gebruikt voorzover bekend alleen de gemeente Schiedam erfpacht als exclusieve rechtsvorm[2]. (In Schiedam vindt op dit

[1] Zie de bijdragen van Stadig en Noordanus aan 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam', Amsterdam 1996

[2] Zie voor de verspreiding van de erfpacht onder gemeenten in Nederland verder 5.1.2e , [redacted] en 5.1.2e, WPNR (1995) 6191.

moment ook een heroverweging van het vigerende erfpachtsysteem plaats.) Wel gebruiken deze gemeenten alle een verschillend erfpachtsysteem.

2.3. Gemeentelijke erfpachtsystemen.

De in Nederland door gemeenten gehanteerde actuele erfpachtsystemen laten zich als volgt kort omschrijven:

- *erfpacht voor bepaalde tijd*
  Deze vorm van erfpacht bestaat al heel lang en wordt relatief nog veel gehanteerd. Bekende voorbeelden zijn Rotterdam en Schiedam. In beide steden is de duur beperkt tot maximaal 99 jaar, die echter in twee tijdvakken van 50 respectievelijk 49 jaren is verdeeld. Bij deze vorm van erfpacht komen zowel varianten met als zonder in de akte van vestiging geboden mogelijkheid van verlenging voor, terwijl ook in de sterkte van het recht op verlenging groot verschil kan zitten. De canon kan in Rotterdam zowel voor 50 jaar (tegen de grondprijs) als voor 99 jaar (grondprijs + 10% of 20%) worden afgekocht.
- *voortdurende erfpacht*
  Dit betreft erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij de rechtsverhouding tussen partijen in het algemeen voor een bepaalde duur - veelal tijdvak genoemd en 50 of meer jaren belopend - na de uitgifte is geregeld, terwijl het voor de periode daarna de hoofdgerechtigde/gemeente vrij staat (eenzijdig) nieuwe voorwaarden en een nieuwe canon aan de erfpachter op te leggen. Beëindiging van het recht zowel vanwege de erfpachter als vanwege de gemeente is slechts op zeer beperkte gronden mogelijk.
  Sinds 1915 wordt in Amsterdam deze vorm gehanteerd. Deze variant is vooral in de jaren zestig en zeventig door veel gemeenten nagevolgd. De canon kan worden afgekocht voor een tijdvak van 50 jaar tegen een afkoopsom, eventueel vermeerderd met maximaal 50 jaar tegen de afkoopsom met een toeslag.
- *eeuwigdurende erfpacht*
  Erfpacht voor onbepaalde tijd kent de verkaveling in tijdvakken niet; de canon en de overige erfpachtvoorwaarden worden bij de uitgifte voor onbepaalde tijd vastgesteld en kunnen in principe niet meer worden gewijzigd. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen, opzegging vanwege de gemeente is slechts zeer beperkt mogelijk. Sinds 1986 wordt dit stelsel in 's-Gravenhage gehanteerd, het heeft in een aantal gemeenten (waaronder Utrecht) navolging gevonden. De canon kan in deze variant voor altijd worden afgekocht tegen de grondprijs.

In het algemeen valt nog op te merken dat, hoewel de gehanteerde systemen als geheel genomen verschillend zijn, binnen deze systemen vaak grote gelijkenis bestaat op onderdelen. Dit komt o.a. tot uiting in de regeling in de algemene voorwaarden van de verschillende instrumenten, welke vaak grote overeenkomsten vertoont.

3. Voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht.

3.1. Algemeen.

Deze notitie gaat geen uitputtende beschouwing geven van de ontstaansgeschiedenis van resp. de voortdurende (1915) en eeuwigdurende erfpacht (1986). Daarover is eerder reeds genoeg geschreven[3].

Gelet op de met de gemeentelijke erfpacht te bereiken doelstellingen is duidelijk dat met de eeuwigdurende erfpacht zoals deze thans in Den Haag wordt gehanteerd in vergelijking met de voortdurende erfpacht in Amsterdam voor een belangrijk deel afstand is gedaan van financiële doelstellingen. In Den Haag heeft men de erfpachter in financieel opzicht zoveel mogelijk gelijk willen schakelen met de eigenaar van een grondstuk. Belangrijke overweging

---

3 [redacted], De grondpolitiek van de gemeente Amsterdam, 1934
[redacted] in 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam'
5.1.2e in 'Bestuur', 1984, 10
[redacted] in 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam'

was daarbij dat herzienings- en aanpassingsmechanismen van de canon vaak tot maatschappelijke onrust en ontevredenheid leiden. Thans verkrijgt de erfpachter in Den Haag de erfpacht tegen de grondprijs, danwel hij betaalt daarvoor een jaarlijkse canon die eens in de vijf jaar wordt aangepast aan het renteniveau van langlopende leningen.
Daartegenover staat dat men in Den Haag, sterker dan tot in het begin van de jaren tachtig gebruikelijk was, de erfpacht heeft willen inzetten als instrumentarium voor de ruimtelijke inrichting en het beheer van de stad. De algemene voorwaarden AB 1986/1993 zijn daar dan ook meer op toegerust. Wanneer men deze voorwaarden op dit aspect echter nauwgezet vergelijkt met de AB erfpacht 1994 van Amsterdam dan treft men nauwelijks verschillen aan. In essentie lijkt er dan ook geen verschil te bestaan in de sturingsmogelijkheden voor stedelijke inrichting en beheer van het Haagse en het Amsterdamse systeem. Zulks kan natuurlijk wel tot uitdrukking komen in de uitvoering en handhaving van deze voorwaarden, of in die van oudere voorwaarden. Voorzover ik heb kunnen nagaan bestaan er op dit punt echter geen grote verschillen. Wel wordt op dit moment in Den Haag overwogen om systematisch de onderhoudsbepalingen in erfpachtcontracten in te zetten bij stadsvernieuwingsprojecten[4].
Vervolgens dient er op gewezen te worden dat ook via de inzet van uit het erfpachtsysteem verkregen (teruggeploegde) gelden de ruimtelijke inrichting en het beheer kunnen worden bevorderd. In algemene zin is dit in Amsterdam steeds het geval geweest (bijv. de aankoop van woningen door de gemeente in stadsvernieuwingsgebieden die op basis van een rendabele exploitatie werden doorverkocht aan woningcorporaties), terwijl ook gebiedsgerichte (her)inzet van erfpachtgelden door de gemeente wordt overwogen. Het Haagse systeem geeft hiervoor weinig financiële ruimte.
De grote verschillen tussen de eeuwigdurende en voortdurende erfpacht liggen tenslotte ook op het terrein van de duur en de beëindiging van het recht alsmede de wijziging van de Algemene Bepalingen. De voortdurende erfpacht geeft op deze aspecten grotere flexibiliteit te zien.

3.2. Nadere beschouwing van de belangrijkste verschillen.
Voor de onderstaande vergelijking is gebruik gemaakt van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente 's-Gravenhage (AB 1986/1993) en van de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam (AB 1994).

1. Duur en beëindiging van de erfpacht.

Het verschil tussen de eeuwigdurende en voortdurende erfpacht is vooral in de systematiek van duur en beëindiging van het recht gelegen. Nauw daarmee verbonden zijn een aantal andere verschillen. Bij beide vormen van erfpacht is juridische gezien sprake van erfpacht voor onbepaalde tijd.
Bij de eeuwigdurende erfpacht is de regeling van de duur ook echt onbepaald en vanwege de geringe beëindigingsmogelijkheden in de praktijk daarom eeuwigdurend (art. 5.1). De erfpacht kan door de gemeente Den Haag alleen worden opgezegd wegens tekortkoming van de erfpachter (wanbetaling of niet nakoming van de bouwverplichting danwel als deze anderszins in ernstig mate tekortschiet in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden), of om redenen van algemeen belang (pseudo-onteigening) (art 5.3). De erfpachter kan het recht niet opzeggen (art. 5.2). Wil hij van het recht af, dan zal hij het aan een derde moeten vervreemden. De overdracht van het recht is vrij.
Bij de voortdurende erfpacht is sprake van verkaveling van de onbepaalde tijd in tijdvakken. (art. 1.1, art. 2 sub j. en art. 3.1). De gemeente kan eveneens altijd een einde maken aan de erfpacht in geval van wanbetaling of ernstige tekortkoming van de erfpachter of om redenen van algemeen belang (art. 4.3). Aan het einde van een tijdvak kan echter bovendien de erfpachter de erfpacht opzeggen (art. 4.1). Overdracht van het recht is vrij behoudens

[4] Zie ook Veenstra 'Erfpacht en onderhoud van woningen', afstudeerscriptie Faculteit der Geodesie, Delft 1995.

wanneer de erfpachter (nog) niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot bouw en ingebruikneming van het perceel conform de bestemming (art. 15).

2. Toepasselijkheid en wijziging van Algemene Bepalingen.

Zoals bekend worden door gemeenten gronden veelal uitgegeven onder algemene en bijzondere voorwaarden. De bijzondere voorwaarden zijn de specifieke het perceel betreffende voorwaarden, zoals de ingangsdatum van de erfpacht, de canon, de bestemming van het perceel en andere bijzondere gebruiksbepalingen. Algemene voorwaarden of bepalingen worden opgesteld om in principe op alle uit te geven, of her uit te geven gronden van toepassing te worden verklaard. De AB zijn erg belangrijk. De structuur van het recht wordt in hoge mate bepaald door de inhoud van de AB ten aanzien van de duur van het recht, omvang van de gebruiksmogelijkheden en de vorm van de tegenprestatie.
Algemene voorwaarden zijn gewone contractuele bedingen, ook al zijn de voorwaarden - wat soms gebeurt - in een gemeentelijke verordening opgenomen. Algemene voorwaarden vormen dus geen rechtsregels die automatisch op de gronduitgiftecontracten van toepassing zijn: ze ontlenen hun verbindende kracht uitsluitend aan de individuele overeenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen[5]. Zou een gemeente dus vergeten in het contract naar de algemene voorwaarden te verwijzen, dan maken ze daarvan geen deel uit. Bij het erfpachtrecht geldt zelfs dat in de akte van vestiging uitdrukkelijk naar de toepasselijke algemene voorwaarden moet worden verwezen, willen deze voorwaarden deel uitmaken van het erfpachtrecht. Deze algemene voorwaarden kunnen apart in de openbare registers worden ingeschreven (art. 46 Kadasterwet). De op een erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden kunnen vanwege hun privaatrechtelijk karakter zonder speciale regeling niet door de gemeente worden gewijzigd. Vandaar dat voor veel oudere erfpachtrechten nog steeds de ten tijde van de uitgifte van toepassing verklaarde algemene voorwaarden relevant zijn. Wel kunnen in het kader van een wijziging van het recht nieuwere AV ter vervanging van de oude AV van toepassing zijn verklaard. De inhoud en toepassing van algemene erfpachtvoorwaarden kan worden getoetst aan de regeling van afd. 6.5.3 BW betreffende algemene voorwaarden (art.6.216 BW).
Omdat het systeem van eeuwigdurende erfpacht niet de mogelijkheid kent de algemene bepalingen te wijzigen, betekent dit dat de AB in principe bij de uitgifte voor altijd (eeuwig) worden overeengekomen. Alleen bij overeenstemming tussen de gemeente en de erfpachter of ingevolge een rechterlijk vonnis op basis van art. 5.97 BW kunnen nieuwe AB op de erfpacht van toepassing worden verklaard. Vooral door het overgangsrecht van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (1992), is de invloed van art. 5:97 BW, dat de opheffing of wijziging van de erfpacht door de rechter regelt, vooralsnog beperkt. Het artikel geldt vooralsnog slechts beperkt voor per 1-1-1992 bestaande rechten. Op langere termijn - bijv. enkele decennia na heden - zal het echter mogelijkheden bieden voor de gemeente tot wijziging van de AB. Wel zal dan voor elk erfpachtrecht afzonderlijk een procedure moeten worden gevoerd.
Het systeem van voortdurende erfpacht kent wel een mogelijkheid tot wijziging van de algemene bepalingen. Art. 1.2 AB 1994 voorziet uitdrukkelijk in een eenzijdige wijziging door de gemeente, maar hetzelfde gold al voor de AB 1915 (met diverse latere wijzigingen) en 1966. Achterliggende gedachte was dat de gemeente behoefte zou kunnen krijgen aan een wijziging in verband met veroudering van sommige bedingen of in verband met het zich voordoen van nieuwe algemene problemen in verband met de inrichting of het beheer van de stad, die bij de oorspronkelijke uitgifte niet konden worden voorzien. Deze wijzigingsmogelijkheid geeft het erfpachtsysteem in de tijd een zekere flexibiliteit, maar geldt nadrukkelijk niet voor de bijzondere voorwaarden. De bijzondere voorwaarden kunnen alleen in onderlinge overeenstemming tussen gemeente en erfpachter worden gewijzigd.
De door de gemeente eenzijdig doorgevoerde wijziging van de AB kan echter zowel procedureel als inhoudelijk op de inachtneming van het beginsel van redelijkheid en billijkheid door de rechter worden getoetst op grond van art. 6.233 BW. Zowel de

[5] Zie HR 10 januari 1992 RvdW 1992, 25 Scheffers/Gemeente Utrecht

totstandkoming van de nieuwe algemene bepalingen als de aard en inhoud daarvan mogen in ieder geval niet onredelijk bezwarend zijn voor de erfpachter. Ook eerder is reeds in de jurisprudentie erop gewezen dat bij een dergelijke eenzijdige wijziging de gemeente uiterst zorgvuldig dient te handelen, waarbij zij nadrukkelijk dient te letten op de inhoud van de AB die de wijziging mogelijk maken[6]. Met het oog hierop is bij de totstandkoming van de AB 1994 in Amsterdam ook sprake geweest van een uitvoerige consultatie- en overlegronde met deskundigen en belangengroeperingen en is wat de inhoud betreft nauw aangesloten bij de bepalingen opgenomen in het rapport van het Instituut voor Bouwrecht, Harmonisatie van Gronduitgifte (1988).

3. De tegenprestatie: de canon, herziening en afkoop.

Een belangrijk verschil tussen het stelsel van eeuwigdurende erfpacht en dat van voortdurende erfpacht betreft de mogelijkheid van canonherziening of bijbetaling in verband met de stijging van de grondwaarde na afloop van een bepaalde termijn. Het verschil hangt grotendeels samen met de verschillende systematiek van de stelsels. Bij de eeuwigdurende erfpacht wordt bij de uitgifte van de grond hetzij eenmalig de (actuele) grondprijs betaald, danwel een vaste canon overeengekomen die slechts een keer in de 5 jaar kan worden aangepast aan fluctuaties in het renteniveau (art. 8, 9 en 10). Deze regeling geldt voor de hele duur (dus onbepaald) van het recht; daarin kan later door de gemeente geen wijziging meer worden gebracht. Alleen wanneer er een door de gemeente toegestane gebruiksverandering plaats vindt die een economische meerwaarde met zich meebrengt kan op basis van een gewijzigde grondwaarde een nieuwe canon worden vastgesteld of vindt op basis daarvan een bijbetaling plaats (art.12). Deze uitwerking van het systeem is vooral het resultaat van het politieke uitgangspunt dat de erfpachter in financieel opzicht zo veel mogelijk moet worden gelijkgesteld met de grondeigenaar.
Voor de voortdurende erfpacht is daarentegen essentieel dat deze voorziet in de mogelijkheid van canonherziening. Gedurende het gehele erfpachttijdvak blijft de grondwaarde die de basis vormde van de canonberekening in principe ongewijzigd. Aan het einde daarvan vindt echter een herwaardering van de grondwaarde plaats, welke grondwaarde vervolgens de basis vormt voor de berekening van de canon die gaat gelden voor het nieuwe tijdvak (art. 12). In het kielzog hiervan geven de AB 1994 allerlei mogelijkheden tot afkoop van de canon en canonvarianten. Op deze wijze kan de gemeente dus (een deel van) de grondwaardestijging die gedurende het erfpachttijdvak heeft plaatsgehad incasseren en recht doen aan de financiële doelstelling die zij zich bij de introductie van het erfpachtstelsel had gesteld. Overigens geven de meeste AB geen expliciete voorschriften over de wijze van berekening van de grondwaarde en is het uiteindelijk een politieke keuze in welke mate de herziene grondprijs doorwerkt in de te berekenen canon of afkoopsom voor het nieuwe tijdvak.
Het systeem van voortdurende erfpacht voorziet in (eenzelfde) mogelijkheid van canonherziening en bijbetaling in verband met wijziging van het gebruik (art. 13) als hiervoor werd vermeld voor de eeuwigdurende erfpacht.
Een belangrijk ander verschil vormt verder het feit dat, anders als bij de eeuwigdurende erfpacht, bij de voortdurende erfpacht in principe wordt uitgegaan van een geïndexeerde canon (art. 8). Voor een vaste canon dient bij de Amsterdamse voortdurende erfpacht een toeslag te worden betaald (art. 9). Bij afkoop van de canon lijkt voorts vooral te worden uitgegaan van contante waarde berekeningen en geen relatie te worden gelegd met de grondprijs of waarde van het betreffende perceel[7].

4. Juridische randvoorwaarden voor privaatrechtelijke sturing van de ruimtelijke inrichting en het beheer.

[6] Zie HR 28 mei 1976, NJ 1977, 449 en Hof Amsterdam 7 mei 1987, BR 1989, blz 212.)

[7] Berekeningsinstructie afkoopsommen van 25 maart 1994

Door voorstanders van de eeuwigdurende erfpacht worden de extra sturingsmogelijkheden van de erfpacht naast de gebruikmaking van de door verschillende wettelijke regelingen verschafte publiekrechtelijke instrumenten voor de inrichting en het beheer van de stad zeer benadrukt. Hier zal in het algemeen ingegaan worden op de juridische randvoorwaarden verbonden aan de inzet van dit privaatrechtelijke instrumentarium, waarbij het overigens geen verschil maakt of sprake is van voortdurende, dan wel eeuwigdurende erfpacht.

4.1 Erfpacht als bestuursinstrument: verhouding met publiekrechtelijke regelingen.

De overheid is in het algemeen niet vrij in de keuze tussen publiekrechtelijke of privaatrechtelijke middelen ter uitvoering van haar beleid. Lange tijd zijn bij de beantwoording van de vraag in hoeverre de overheid -dus ook de gemeente- vrij is in de keuze van publiek- of privaatrechtelijke instrumenten twee theorieën het uitgangspunt geweest, de zogenaamde gemene rechtsleer en de twee-wegenleer.

De *gemene rechtsleer* gaat ervan uit dat het privaatrecht het gewone (=gemene) recht is voor zowel burgers als de overheid. In het verlengde hiervan leerde de *twee-wegenleer* dat de overheid bij de uitvoering van haar taak in principe vrij is in het gebruik van het privaat- of het publiekrecht. Alleen wanneer de wet zelf aangeeft dat zij een exclusief karakter heeft of dit uit de strekking van de wet voortvloeit, staat het gebruik van het privaatrecht in plaats van de publiekrechtelijke regeling aan de overheid niet vrij.

Op de twee wegenleer is veel kritiek gekomen, met name omdat de rechtsbescherming bij gebruik van privaatrecht een stuk minder werd gevonden dan bij het gebruik van publiekrecht. Uiteindelijk is de Hoge Raad hieraan tegemoet gekomen in het *Windmillarrest*[8]. Het gebruik maken van aan het privaatrecht ontleende bevoegdheden door de overheid, zoals het aangaan van overeenkomsten, het uitoefenen van eigendoms (en dus ook erfpacht-) bevoegdheden of het instellen van een vordering uit onrechtmatige daad, mag niet leiden tot onaanvaardbare doorkruising van een publiekrechtelijke regeling. Het arrest betekende dat de geldigheid van privaatrechtelijke regelingen die een met een publiekrechtelijke regeling vergelijkbaar resultaat beogen twijfelachtig werd. Het arrest is later nog verschillende keren bevestigd.

Na het Windmill-arrest heerste grote onzekerheid over de vraag in hoeverre het tot dan toe gebruikelijke gemeentelijke grond(uitgifte)beleid nog doorgang kon vinden. Hierbij worden immers privaatrechtelijk allerlei gebruiksbeperkingen vastgelegd. Met het *Lelystad-arrest*[9] is aan deze onduidelijkheid een einde gekomen en is de historisch gegroeide gemeentelijke praktijk van privaatrechtelijke sturing op het gebied van stedelijke ontwikkeling voor een belangrijk deel veiliggesteld. In het arrest stelt de Hoge Raad:

> *"...dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet in de weg staat aan het opnemen van voorwaarden omtrent grondgebruik in overeenkomsten, ook als door of krachtens de voorwaarden in bepaalde gevallen gebruik van de grond wordt beperkt of verboden dat volgens het vigerend bestemmingsplan in het algemeen geoorloofd is..."*

Naar aanleiding van het Lelystad arrest is vervolgens in de literatuur een discussie ontstaan over de vraag welke instrumenten in het kader van een erfpachtrecht privaatrechtelijk nog vorm kunnen worden gegeven. Aangenomen mag thans worden dat privaatrechtelijk regels inzake het gemeentelijk grondbeleid op onderwerpen waar historisch gezien gebruik van het privaatrecht van groot belang was (zoals met betrekking tot het gebruik van de grond, de bouwplicht en het onderhoud van grond en opstallen), deze gesteld mogen blijven worden. Wel zal voor elk beleidsterrein steeds moeten worden nagegaan in hoeverre de wetgever recent bewust paal en perk aan het gebruik van privaatrechtelijke instrumenten heeft

[8] HR 26 januari 1990, RvdW 1990, 36, Staat/ Windmill Holland

[9] HR 8 juli 1991, NJ 1991/691, Gemeente Lelystad/ Kunst- en antiekstudio

gemaakt. Dit is bijvoorbeeld het geval op het terrein van de verlening van bouwvergunningen en het Bouwbesluit (art.122 Woningwet) en de Huisvestingswet (woonruimteverdeling en splitsing in appartementen)[10].

4.2. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Reeds sinds het IKON-arrest[11] is duidelijk dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, beginselen afkomstig uit het publiekrecht, zoals het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het motiveringsbeginsel ook van toepassing zijn op privaatrechtelijke verhoudingen tussen overheid en burger en dus ook binnen erfpachtverhoudingen. Sinds 1992 bepaalt art. 3:14 BW dit ook expliciet. Intussen zijn verschillende van deze beginselen ook in de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) opgenomen. De betekenis van de toepasselijkheid van deze beginselen moet vooral ook worden gezocht in de consequentie voor de uitvoering van beleid, i.c. de uitvoering van erfpachtcontracten: erfpachters hebben aanspraak op een consistent en helder beleid van de zijde van de gemeente. In dit verband dient er nog op gewezen te worden dat na invoering van de derde tranche van de AWB in 1998, door de overheid gehanteerde AV waarschijnlijk (deels) ook onder de regeling van de beleidsregels (art. 1:3 lid 4 en titel 4.4. AWB) zullen vallen. De gevolgen daarvan lijken voorshands niet erg groot, wel zal het betekenen dat van AB slechts gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.3. Erfpacht of eigendom: de kwalitatieve werking van bijzondere en algemene voorwaarden.
Bij erfpacht hebben de in de akte van vestiging opgenomen algemene en bijzondere voorwaarden in het algemeen kwalitatieve werking. Dat wil zeggen dat zij niet allleen werken tussen de gemeente en de erfpachter maar ook tegenover derden en van rechtswege overgaan bij de overdracht van het recht aan een derde. Voorwaarden in het kader van een uitgifte in eigendom overeengekomen hebben deze werking in het algemeen niet. Bij de uitgifte in eigendom kan dit effect alleen - en dan nog maar in beperkte mate - bereikt worden door de voorwaarden op te nemen in een kettingbeding, een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve verbintenis. Aan al deze mogelijkheden kleven echter nadelen. Dit aspect geeft het recht van erfpacht wanneer het gaat om de inzet van privaatrechtelijke instrumenten in het kader van de stedelijke inrichting en het beheer een duidelijk voordeel boven het recht van eigendom.
Bij uitgifte van grond in eigendom moet bij het gebruik van *kettingbedingen* altijd het risico worden ingecalculeerd dat op enig moment de ketting al dan niet moedwillig wordt gebroken. Bij executoriale verkoop alsmede in geval van faillissement blijkt een kettingbeding niet houdbaar. De bedingen zijn van obligatoire dus niet goederenrechtelijke aard en moeten derhalve steeds opnieuw bij de koop worden overeengekomen.
De regeling van de *erfdienstbaarheden* (afd. 5.6 BW) geeft op dit punt meer mogelijkheden. Hoewel in principe alleen verplichtingen tot het dulden of niet-doen in het kader van een erfdienstbaarheid kunnen worden opgelegd, kan daarin in beperkte mate nu ook de oplegging van een verplichting om te doen (aanbrengen en onderhouden van gebouwen, werken en beplantingen) worden geopend.
Daarnaast blijkt de regeling van de *kwalitatieve verbintenissen* van art. 6.252 BW van belang. Het gaat hier om een bijzondere vorm van obligatoire verplichtingen die aan de passief-zijde kwalitatief kunnen worden gemaakt, zodat de overeengekomen verplichtingen tegenover derden werken en overgaan bij overdracht van het goed. Deze verbintenissen zijn echter eveneens gelimiteerd tot die om te dulden en niet te doen en kunnen niet bestaan in de mogelijkheid de vervreemding (overdracht) van het goed te beperken.
Zowel kettingbedingen als kwalitatieve verbintenissen kunnen door de rechter opgeheven of gewijzigd worden wegens onvoorziene omstandigheden of na verloop van 10 jaar. Voor erfdienstbaarheden bestaat een vergelijkbare regeling. Deze kan echter in het algemeen eerst

[10] Zie hierover vooral [redacted], preadvies KNB 1995 en [redacted], WPNR (1995) 6190

[11] HR 27 maart 1987 NJ 1987, 727

na 20 jaar worden ingeroepen. Erfpachtvoorwaarden kunnen op grond van onvoorziene omstandigheden eveneens na 25 jaren worden gewijzigd (art. 5.97).
In het kader van een erfpachtrecht kunnen zowel bedingen om te dulden of niet te doen, als bedingen waarbij de erf(ver)pachter een actieve verplichting, zoals een verplichting tot realisatie van een bepaald bouwplan, op zich neemt (bedingen om te doen) worden overeengekomen. In eerder genoemd preadvies van de KNB heeft van Velten de bedingen om te doen als onderdeel van de erfpacht ter discussie gesteld. Hij heeft echter met deze mening weinig weerklank gevonden. Ook past zijn opvatting niet in de geschiedenis van de totstandkoming van de regeling van de erfpacht in het Burgerlijk Wetboek.
Wel dienen algemene of bijzondere voorwaarden in het kader van het erfpachtrecht overeengekomen en opgenomen in de akte van vestiging, willen zij onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht en bij overdracht automatisch overgaan op rechtsopvolgers , voldoende verband te hebben met het in het Burgerlijk Wetboek (titel. 5.7) geregelde recht. In het algemeen dienen de bedingen dus betrekking te hebben op de grond met opstallen en het gebruik of onderhoud daarvan. Onderwerpen uit het door een erfpachter te voeren personeelsbeleid geregeld in de erfpachtsakte maken dus om die reden bijvoorbeeld geen deel uit van het erfpachtsrecht. De onderwerpen die in het kader van de stedelijke inrichting en beheer in de AV 1986/1993 van Den Haag en de AV 1994 van Amsterdam zijn opgenomen hebben naar mag worden aangenomen alle kwalitatieve werking.

Het erfpachtrecht geeft dus vanuit privaatrechtelijk opzicht betere mogelijkheden om voorwaarden met een langdurige werking aan het recht te verbinden dan het eigendomsrecht.

4.4. De invloed van de regeling omtrent algemene voorwaarden.
Hierboven kwam in 3.2.2 reeds de toepasselijkheid van de wettelijke regeling van de algemene voorwaarden aan de orde. Sinds 1992 is als onderdeel van het Burgerlijk Wetboek (afd. 6.5.3) een speciale wettelijke regeling van kracht die beoogt de consument tegen het gebruik en het misbruik van algemene voorwaarden ('kleine lettertjes') te beschermen. Het systeem van het BW voorziet bij een transactie in snelle gebondenheid aan algemene voorwaarden, met een ruime mogelijkheid voor de wederpartij van de gebruiker (en veelal tevens opsteller) van de voorwaarden om de nietigheid van een of meer bedingen in te roepen, indien deze voor wat betreft aard en inhoud of totstandkoming 'onredelijk bezwarend' zijn, danwel de wederpartij onvoldoende mogelijkheid heeft gehad van de inhoud van de algemene voorwaarden kennis te nemen. Deze regeling geldt ook voor door de overheid gehanteerde voorwaarden. Hoewel de wetgever bij de totstandkoming van afd. 6.5.3. vooral het oog heeft gehad op typische consumententransacties in roerende zaken is de regeling ook van toepassing op het gebruik van algemene voorwaarden bij duurrelaties van onroerende zaken (art. 6.216 BW). Met het oog daarop zijn recent ook vele door gemeenten gehanteerde algemene voorwaarden die van toepassing zijn bij uitgifte van gronden in erfpacht herzien. Op dit moment levert de regeling in de praktijk nauwelijks beperkingen op. Men dient er echter op bedacht te zijn dat in de literatuur sommigen ook ten aanzien van deze voorwaarden een zeer ruime interpretatie van afd.6.5.3. voorstaan[12].

5. Erfpacht en woningcorporaties.

In discussie is vervolgens de vraag of er onderscheid mag worden gemaakt tussen verschillende categorieën erfpachters. Met name gaat het om de vraag of er door de gemeente bij de (her) uitgifte van woningbouwpercelen aan woningcorporaties andere (lees: lagere) prijzen mogen worden gerekend en zo nodig ook andere algemene of bijzondere voorwaarden mogen worden overeengekomen dan met particulieren. Is hier geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel?
Hierboven werd in 4.2. al ingegaan op de toepasselijkheid van de algemene beginselen van

[12] [redacted] en [redacted] WPNR (1989) 6040 en 6041 en [redacted], Erfpacht en opstal, 1995, blz. 9.

behoorlijk bestuur op het privaatrechtelijk handelen van de overheid, bijv. bij de uitgifte van gronden in erfpacht of bij de uitvoering en toepassing van erfpachtvoorwaarden. Het gelijkheidsbeginsel is een van de belangrijkste algemene beginselen van behoorlijk bestuur en betekent dat in principe gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld. Dit betekent echter niet dat geen onderscheid mag worden gemaakt in op het eerste gezicht gelijke gevallen. Reeds in 1981 werd door de Hoge Raad in een geval betreffende de uitgifte van grond in Den Haag uitgemaakt dat dit beginsel niet rigide behoeft te worden toegepast, indien voor het maken van onderscheid goede gronden aanwezig zijn[13]. In het eerder aangehaalde Ikon-arrest is de Hoge Raad eveneens uitvoerig op de toepassing van het gelijkheidsbeginsel ingegaan in een geval waarin het ging om de wijziging/handhaving van de bestemming van een perceel. Ook uit dit arrest blijkt dat de gemeente wanneer daarvoor een deugdelijke motivering kan worden gegeven ogenschijnlijk gelijke gevallen verschillend mag behandelen. Wel werd in dit arrest en het Ikon II-arrest[14] de samenhang van de toepassing van dit beginsel met consistent beleid van de gemeente duidelijk.
Woningcorporaties zijn non-profit private organisaties belast met een publieke taak. Krachtens art. 70 Woningwet zijn zij werkzaam uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en belast met het bij voorrang huisvesten van personen die door hun inkomen of anderszins zelf moeilijk kunnen voorzien in passende huisvesting. Hoewel in de negentiger jaren financieel sterk verzelfstandigd, zijn de activiteiten van woningcorporaties nog steeds streng door de wet gereguleerd.
Vele woningcorporaties vinden hun ontstaan in het begin van deze eeuw toen de Woningwet 1901 voor het eerst hun toelating regelde. Binnen de gemeente Amsterdam heeft altijd een bijzonder erfpachtregime gegolden voor woningcorporaties. Dit regime ging uit van erfpacht voor bepaalde tijd en grond- en canonprijzen die ten nauwste samenhingen met het stelsel van woningfinanciering in de sociale woningbouw. Overigens golden tot voor kort ook speciale erfpachtregimes voor bedrijfsterreinen en voor de tuinbouw. Ook thans nog worden voor verschillende bestemmingen ook verschillende grond- en canonprijzen gerekend.
Tussen de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam is thans overeenstemming bereikt over de financiele uitgangspunten, die in ieder geval de eerstkomende 10 jaar zullen gelden bij de heruitgifte in voortdurende erfpacht van de beeindigde erfpachtsrechten voor bepaalde tijd. Voorts zijn er nog (aanvullende) afspraken gemaakt, bijvoorbeeld over de splitsing en verkoop van huurwoningen. Deze overeenkomst vloeit voort uit de Beleidsovereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994/1995 en moet worden gezien tegen de achtergrond van meerjarige afpraken tussen de gemeente en de corporaties over de financiële inzet van beide partijen in de sociale volkshuisvesing in Amsterdam.
Tegen deze achtergrond van de speciale ook wettelijk geregelde maatschappelijke positie van woningcorporaties, hun verdere juridische positie ten opzichte van de gemeente en hun betrokkenheid bij de sociale volkshuisvesting in Amsterdam is een onderscheid tussen woningcorporaties en particulieren waar het gaat om het vaststellen van een financieel verschillend regime voor de (her)uitgifte in erfpacht in het licht van het gelijkheidsbeginsel in het algemeen alleszins te rechtvaardigen.

Prof.mr. J. [redacted], TU-Delft, Faculteit der Geodesie
Datum: 11 september 1997

[13] HR 13 maart 1981, NJ 1981, 336

[14] HR 22 maart 1991, NJ 1994, 170

OPLEGGER BELEIDSNOTITIES D.3 & D.4

ANALYSE KARAKTER CANON, BEPALING CANONPERCENTAGE, MODELMATIGE BESCHOUWING STELSELWIJZIGINGEN

in combinatie met A.2:
financieel-economische beschouwing over eeuwigdurende erfpacht

---

Inleiding
Tijdens het symposium 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam' kwamen verschillende wensen en grieven van klantengroepen naar voren: het erfpachtstelsel is ingewikkeld en niet erg flexibel. Klanten ervaren het systeem bovendien als onrechtvaardig. De werkgroepen A.2, D.3 en D.4 (hierna te noemen: 'de werkgroep') hebben daarom de opdracht gekregen te onderzoeken en uiteen te zetten welke mogelijkheden er zijn om het Amsterdamse erfpachtstelsel klantvriendelijker, meer inzichtelijk en consistent te maken. In dit onderzoek is onder meer een vergelijking gemaakt met het stelsel van eeuwigdurende erfpacht van Den Haag.

Uitgangspunten
De werkgroep heeft haar onderzoek beperkt tot de financieel-economische kant van het erfpachtstelsel. Zij is bij het opstellen van een erfpachtstelsel dat voldoet aan de door de klanten gestelde eisen uitgegaan van drie uitgangspunten:
1. de erfpachter moet voldoende keuzevrijheid krijgen;
2. de financieel-economische systematiek dient marktconform ('bancair verantwoord') te zijn;
3. de waardestijging van grond moet toekomen aan de gemeenschap.

Het karakter van de canon
In de praktijk wordt verschillend tegen de canon aangekeken. Bedrijven denken veelal in termen van jaarlijkse lasten en zien de canon als een vorm van huur. In de woningmarkt wordt de canonverplichting voor een tijdvak vaak afgekocht en heeft de canon de eigenschappen van een financieringslast.
De werkgroep stelt dat rechten van erfpacht kunnen worden gecategoriseerd. Enerzijds naar het gebruiksaspect van grond: zekerheid voor de erfpachter, duur van het recht en de mate van verhandelbaarheid. Anderzijds naar het financieringsaspect: wijze van canon betalen en afkopen). Verschillende combinaties van deze aspecten – ofwel: soorten erfpachtrechten – zijn mogelijk.

Het bestaande Amsterdamse stelsel
Momenteel kan de erfpachter op drie manieren aan zijn verplichting voldoen:
1. het betalen van een canon die telkens na vijf jaar wordt aangepast aan de waargenomen inflatie;
2. het betalen van een canon waarbij de vijfjaarlijkse aanpassing is uitgesloten ('vaste canon');
3. het bij vooruitbetaling voldoen van de canon ('afkopen') voor vijftig, tot maximaal honderd jaar.

Met name voor de 'indexcanon' geldt dat de canonlast voor de erfpachter onredelijk is ten opzichte van het bancair meer verantwoorde afkopen. De indexcanon is gebaseerd op de leningfondsrente, waarin een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Deze canon wordt regelmatig verhoogd met de geconstateerde inflatie (de inflatie wordt tweemaal vergoed). De canonlast bij de andere twee vormen van canon betalen (vaste canon, afkopen) wordt bepaald door verwachtingen over toekomstige economische ontwikkelingen. De werkgroep stelt zich op het standpunt dat hier momenteel geen sprake is van onredelijkheid.

Een andere oneffenheid is de manier waarop de afkoopsom bepaald wordt. Deze is, gegeven de huidige rentestand, hoger dan de grondwaarde. Dit is moeilijk te 'verkopen'. Daarbij is afkopen voor nieuwbouwwoningen verplicht. Ook dit komt de acceptatie van het stelsel niet ten goede.

Voorstellen
• Handhaaf het uitgangspunt van de **grondwaarde voor een tijdvak voor vijftig jaar** bij de bepaling van de 'prijs' voor alle geboden vormen van erfpachtrechten. • Maak de **financieel-economische onderbouwing** van het stelsel wiskundig **consistent.** • Onderbouw het **canonpercentage** en de afkoopsom marktconform **(bancair verantwoord)** en relateer niet langer aan de leningfondsrente. • **Stap af van de huidige afkoopmethodiek**, en stel de afkoopsom bij uitgifte gelijk aan de grondwaarde.

Aanpassen huidige systeem
De werkgroep heeft een analyse gemaakt van verschillende combinaties van lengten van tijdvakken (van kortdurend tot eeuwigdurend) en manieren van canon betalen (indexcanon, vaste canon, canon met renteconversie, afkopen). Op basis hiervan is zij tot een alternatieve opzet voor het Amsterdamse erfpachtstelsel gekomen. Dit stelsel biedt de erfpachter de volgende mogelijkheden:

Voorstel alternatief stelsel
Voortdurend recht van erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar • Afkoop van de canon bij uitgifte: de afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde voor vijftig jaar. • Een vaste canon: de canon wordt bepaald naar het relevante marktrentepercentage van de grondwaarde voor vijftig jaar, en blijft vijftig jaar lang hetzelfde. Tussentijds afkopen is mogelijk tegen betaling van de afkoopsom en een boete. • Een canon met vijfjaarlijkse renteconversie: de canon wordt gebaseerd op de relevante marktrente, en wordt vijfjaarlijks opnieuw aan deze rente geijkt. Tussentijds afkopen is boetevrij mogelijk. **Voortdurend recht van erfpacht, met tijdvakken van honderd jaar, of eeuwigdurende erfpacht** • Afkoop van de canon bij uitgifte: de afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde voor honderd jaar of voor eeuwig. • Een canon met vijfjaarlijkse renteconversie: de canon wordt gebaseerd op de relevante marktrente, en wordt vijfjaarlijks opnieuw aan deze rente geijkt. Tussentijds afkopen is boetevrij mogelijk. **Voortdurend recht van erfpacht, met kortdurende tijdvakken (niet voor nieuwe uitgiften)** • Een canon die jaarlijks in bepaalde mate wordt gecorrigeerd ('geïndexeerd') voor de geconstateerde inflatie. Het aanvangsniveau van de canon is laag (onder de relevante marktrente), en stijgt jaarlijks.

De erfpachter krijgt een aanzienlijk aantal keuzemogelijkheden. Net als in het huidige stelsel blijft het recht met tijdvakken van vijftig jaar het uitgangspunt. De andere opties zijn 'extra'. Dit zal zich vertalen in de tariefstelling.

Canonpercentage / tariefstelling
Bij alle betalingsvormen is het canonpercentage gebaseerd op een relevante kapitaalmarktrente. Dat wil zeggen: de rente geldt voor een termijn die vergelijkbaar is met de lengte van het tijdvak of met de conversie- of indexeringsperiodiek. Bovenop deze rente komt een aantal bancair verantwoorde opslagen voor administratiekosten en risico's.

Voorstellen
• Baseer het canonpercentage op de relevante **kapitaalmarktrente**.
• Breng bancair verantwoorde **opslagen** in rekening voor administratiekosten en risico's.

Het Haagse stelsel van 'eeuwigdurende erfpacht'
De erfpachter kan op verscheidene manieren aan zijn canonverplichting voldoen. Naast de voortdurende erfpacht die Amsterdam toepast, bestaat de eeuwigdurende erfpacht. Voortdurend wil in dit verband zeggen: voor onbepaalde tijd en verdeeld in tijdvakken van vijftig jaar. Een andere vorm is eeuwigdurende erfpacht. Om te kunnen bepalen of eeuwigdurende erfpacht mogelijk is in Amsterdam en wat daarvan de gevolgen zijn, is het Haagse stelsel nader beschouwd.
In Den Haag kan de erfpachter kiezen tussen

1. het betalen van een canon, die gebaseerd is op een 'mandje' van kapitaalmarktrentes en die telkens na vijf jaar opnieuw wordt geijkt (renteconversie);
2. het voor altijd afkopen (afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde).

De werkgroep stelt dat een canon met renteconversie op zich aanbeveling verdient vanwege de herkenbare 'link' naar de kapitaalmarkt.

Financiële consequenties stelselwijziging
Voor de kleine groep rechten waarvoor de erfpachter canon betaalt, verandert er bij de invoering van het alternatieve stelsel niet veel. Dit komt doordat het voorgestelde canonniveau voor nieuwe uitgiften vergelijkbaar is met het in het huidige stelsel te verwachten canonniveau. Ook bij 'canonherziening einde tijdvak' wijzigt hoegenaamd niets: het door de werkgroep voorgestelde aanvangsniveau voor een indexcanon voor bestaande bouw is vergelijkbaar met het thans door deskundigen gehanteerde canonpercentage bij herziening.

Ten aanzien van de zogenoemde meerwaarde afkoopsommen zijn de consequenties te overzien. Meer gedetailleerde informatie hierover is in het bijgaande rapport terug te vinden.

Conclusies
• De voorgestelde stelselwijziging heeft **beperkte consequenties voor de canonopbrengsten.**
• De gevolgen van de nieuwe opzet voor de '**meerwaarde afkoopsommen**' bij uitgifte zijn te overzien.
• Afhankelijk van de eventueel getroffen **overgangsregeling** voor het afkopen van bestaande rechten zal de opbrengst van de tussentijdse afkopen in mindere of meerdere mate afnemen.

Eeuwigdurende erfpacht financieel
De werkgroep raadt een combinatie van eeuwigdurende erfpacht en een vaste of indexcanon af, omdat de gemeente te veel risico loopt. Een canon met renteconversie valt te overwegen. Wel wijst de werkgroep erop dat in het laatste geval de grondwaardestijging niet toekomt aan de gemeenschap, maar aan de individuele erfpachter.
Afkopen voor eeuwig kan worden overwogen. Financieel-technisch is het mogelijk de afkoopsom voor eeuwig vast te stellen. Maar de hoogte van de afkoopsom is het resultaat van een aantal aannames over economische ontwikkelingen tot in de eeuwigheid. De werkgroep heeft beredeneerd dat deze 130% tot 160% van de afkoopsom voor vijftig jaar zou moeten bedragen.
Een afkoopsom hoger dan de koopsom in geval van verkoop wordt maatschappelijk echter niet geaccepteerd. Wanneer de afkoopsom voor eeuwig – net als in Den Haag – op honderd procent van de afkoopsom wordt vastgesteld, dan derft de gemeenschap de waardestijging van de grond.

Conclusies
• De werkgroep acht **geen enkele combinatie van eeuwigdurende erfpacht en een vaste of indexcanon een optie**. Een eeuwigdurende canon met renteconversie kan worden overwogen, maar is niet te rijmen met het uitgangspunt dat de grondwaardestijging moet toekomen aan de gemeenschap. • **Voor eeuwig afkopen** kan worden overwogen. De afkoopsom voor eeuwig is financieel-technisch te benaderen. Maar een afkoopsom die hoger is dan de koopsom in geval van verkoop zal maatschappelijk niet worden geaccepteerd. Afkopen voor eeuwig is derhalve moeilijk te combineren met het doen toekomen van de grondwaardestijging aan de gemeenschap.

Vervolg

Op een aantal (nog open staande) punten heeft de werkgroep advies aangevraagd aan externe deskundigen. Het gaat dan met name om

- de precieze wijze van indexeren van een indexcanon;
- de vraag of een indexcanon alleen voor bestaande bouw een optie zou moeten zijn;
- de hoogte van de verschillende onderdelen van het canonpercentage (marktrente, opslagen);
- de kwestie van reële verwachtingen voor een eeuwige termijn.

De adviezen worden verwerkt in de finale rapportage van de werkgroep.

BESTUURSOPDRACHT 100 JAAR ERFPACHT;
OPERATIE GROOT ONDERHOUD

Voorlopige eindrapportage werkgroepen A2, D3 en D4

financiële systematiek en vergelijking van stelsels

versie 29 oktober 1997

voor de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van
de versie d.d. 7 augustus 1997:
zie renvooi.

leden werkgroep

dhr.	[redacted] (trekker)	Grb/CST/EAK
dhr.	[redacted]	Stadhuis/ROIB
mw.	[redacted]	Grb/CST/GPB
dhr.	[redacted]	Grb/CST/GPB
dhr.	[redacted] 5.1.2e	Grb/CST/EAK

inhoudsopgave

1 vraagstelling en beperking 25
2 een korte inleiding op enkele veel gebruikte termen 26
3 enige cijfers met betrekking tot het Amsterdamse erfpachtsysteem 28
4 canon: huur of financieringslast (of vorm van belasting)? 29
5 grondwaarde als basis voor het systeem 30
5.1 nieuwe uitgifte van grond 31
5.2 taxatie bebouwde grond 33
6 stelsels in economisch opzicht 34
6.1 algemeen 34
6.2 het Amsterdamse systeem in economisch opzicht 35
6.3 eeuwigdurende erfpacht in financieel opzicht 35
7 rente en inflatie 36
8 duur van het recht en aanpassingsmechanisme van de canon: afbakening van keuzemogelijkheden 38
9 het werken met opslagpercentages 39
10 schets van een alternatief stelsel 40
10.1 huidig Amsterdams stelsel 40
10.2 hoofdopzet alternatief stelsel 41
10.3 nadere toelichting alternatief systeem 42
10.3.1 voortdurend recht met 50-jarige tijdvakken basis bij eerste uitgifte 42
10.3.2 tijdvak verlengen tot 100 jaar / eeuwigdurend 43
10.3.3 rechten met kortdurende looptijd 43
10.4 tijdens de loop van het recht veranderen van systeem 45
10.4.1 tussentijds switchen binnen hoofdgroepen 45
10.4.2 tussentijds switchen tussen hoofdgroepen 45
10.5 problematiek rond bestaande rechten 46
11 financiële gevolgen nieuw stelsel 46
11.1 canonopbrengsten 46
11.2 afkoopsommen 46
11.3 herwaarderen boekwaarde 47
12 vervolg 47

Bijlage 1: relatie grondwaarde, canon, afkoopsom 48
Bijlage 2: stelselbeschrijving 51
Bijlage 3: inventarisatie indexcanons 54
Bijlage 4: rekenmethodiek 55

1 vraagstelling en beperking

Voor U ligt de voorlopige eindrapportage van de werkgroep "financiële systematiek en vergelijking stelsels", opgesteld in het kader van de Bestuursopdracht "100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud". Om de acceptatie van erfpacht in Amsterdam bij de klant te vergroten, heeft de werkgroep een alternatief stelsel opgezet (§10) met een aanzienlijk aantal keuzemogelijkheden voor de erfpachter: rechten van verschillende duur en met verschillende evenwichtige, aan de kapitaalmarkt gerelateerde vormen van canon betalen en met afkoopmogelijkheden die overeenkomen met de afkoopmogelijkheden in andere erfpachtgemeenten. Hiervoor is gekozen omdat het aansluit op de indelingen die op de kapitaalmarkt worden gebruikt: alle klanten hebben namelijk - met hoeveel ruis daartussen ook - aansluiting op de kapitaalmarkt: via hun hypotheekbank, via de door het WSW gegarandeerde onderhandse markt (corporaties), via kredietfaciliteiten, via eigen vermogen of aandelenkapitaal, etcetera. De definitieve vorm van het voorgestelde stelsel - met name de precieze vaststelling van de onderdelen van de verschillende canonpercentages (§9) - is afhankelijk van het nog te verschijnen nader advies van externe deskundigen (§12). Hierom is dit rapport een *voorlopig* eindrapport. De financiële consequenties van de invoering van dit stelsel zijn te overzien (§11).
Met de introductie van het voorgestelde stelsel wordt tegemoet gekomen aan wensen en grieven van de erfpachter, doordat een punt wordt gezet achter thans bestaande inconsistenties, en doordat canon en afkoopsom - vanwege de gelegde relatie met de kapitaalmarkt - beter vergelijkbaar worden met voor de erfpachter vertrouwde 'producten' als huur en hypotheek.

wat U niet in het rapport zult vinden
De werkgroep heeft haar onderzoek beperkt tot de relatie grondwaarde-canon, het afkoopregime, de canonaanpassing en de tijdsduur van contracten. De grondwaardebepaling zelf wordt niet besproken, maar slechts in relatie tot de duur van het recht en de hoogte van de canon. Bestemming etcetera komen niet aan de orde, noch de afbakening van marktsegmenten. Dit ligt bij andere werkgroepen.
De invalshoek is economisch van aard; noch juridische kwesties met betrekking tot vormgeving van het recht, noch vragen met betrekking tot ruimtelijke ordening spelen in deze rapportage een rol.
Een aanvullende benadering daarbij had kunnen zijn om te ***beginnen bij de klant*** en bijvoorbeeld een onderscheid te maken naar woonbestemming, kantoren, bedrijven, havens, etcetera. Om reeds genoemde reden is niet hiervoor gekozen, maar voor onderscheid naar zekerheid, verhandelbaarheid en duur van het recht enerzijds en aanpassing van de canon anderzijds.

uitgangspunten
De uitgangspunten die de werkgroep heeft aangehouden, kunnen in een drietal steekwoorden worden samengevat:

- keuzevrijheid voor de erfpachter;
- bancair verantwoord;
- waardestijging van de grond valt toe aan de gemeente.

Ter toelichting op de drie steekwoorden het volgende:

keuzevrijheid
In de opzet wordt ervan uitgegaan om de erfpachter keuzevrijheid te bieden. Dit is zowel een "theoretisch uitgangspunt": de werkgroep wil het volledige scala van keuzemogelijkheden schetsen met een knipoog naar de drie andere grote steden, als een "praktisch uitgangspunt": het Amsterdamse systeem kent ook nu reeds vele keuzemogelijkheden. De werkgroep schetst daarom een 'range' van een zeer kortlopend tot en met een zeer langdurig recht, met canonregimes uiteenlopende van geïndexeerde canon tot en met vaste canon tot afkoop.
Dat laat vervolgens onverlet dat die keuzevrijheid kan worden ingeperkt. Wij geven daarbij aan welke beperking nodig is op grond van bancaire overwegingen. Een verdere inperking op basis van klantengroepen is niet aangebracht.

bancair verantwoord
Keuzevrijheid laten aan de erfpachter impliceert dat de gemeente een systeem moet neerzetten dat in financieel opzicht de toets van "vergelijking door de consument" kan doorstaan en dat voor optie A een vergelijkbaar systeem wordt neergezet als voor optie B en C. Het erfpachtsysteem moet daarbij de prijsvorming op de kapitaalmarkt volgen, althans daarmee niet in tegenspraak komen. De hoogte van canon en de afkoopsom moeten afgeleid kunnen worden van de grondwaarde, de duur van het recht en de heersende rentevoet. Wat dat betekent is niet tot in honderdsten van procenten te onderbouwen, want naarmate men zich meer verwijdert van de markt in courant staatspapier wordt ook de kapitaalmarkt ondoorzichtiger. Desondanks is het onwenselijk meerdere systemen naast elkaar te zetten met volstrekt verschillende rente-opbrengsten (voor de gemeente) of rentekosten (voor de erfpachter). De opzet van een nieuw systeem zou men marktconform kunnen noemen, ware het niet dat het grondbedrijf die term al gebruikt in verband met de grondwaardebepaling, waarover deze werkgroep zoals gezegd geen uitspraken doet. Vandaar de term: "bancair verantwoord".

waardestijging grond valt toe aan gemeente
Het systeem is zo vormgegeven dat na ommekomst van een 50-jarige erfpachttermijn een canonherziening plaatsvindt, waarbij de waardestijging van de grond in principe aan de gemeente toevalt. De hiervoor gememoreerde "bancaire principes" gelden dus voor 50 jaar en daarbuiten niet meer. Dit is conform de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stelsel. De werkgroep verkent weliswaar langer lopende rechten (100 jaar en eeuwigdurend), maar is geneigd deze vervolgens van een prijs te voorzien die hoger is dan de prijs die men volgens de bancaire principes zou krijgen.

2 een korte inleiding op enkele veel gebruikte termen

Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. Voor wat betreft de duur staat in het huidig Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 86) dat partijen de volledige vrijheid hebben de duur van de erfpacht te regelen. De erfpacht kan voor **bepaalde tijd** of voor

onbepaalde tijd worden gevestigd. Indien partijen niets omtrent de duur hebben bepaald, dan is zij voor onbepaalde tijd gevestigd.
Ook **'eeuwigdurende' erfpacht** is mogelijk; zij kan dan niet door tijdsverloop of door opzegging tot een einde komen. Deze vorm staat ook wel bekend als het "Haagse stelsel".
Voortdurende erfpacht is bekend uit het Amsterdamse stelsel en is een recht dat steeds maar wordt gecontinueerd en waarbij de "onbepaalde tijd" verdeeld is in **tijdvakken**. Na ommekomst van ieder tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld; in Amsterdam gaat dat via een **taxatieprocedure** door drie makelaar-deskundigen.
Tijdelijke erfpacht is een eindig recht, waarbij grond en opstal aan de gemeente vervallen, eventueel met schadevergoeding voor de waarde van het opstal.
De **grondwaarde** is afhankelijk van de locatie, het aantal m^2 bruto vloeroppervlak (BVO) of gebruikt vloeroppervlak (GVO), de bestemming van de grond, onderhoudsplicht van openbaar areaal en eventuele zakelijke rechten met betrekking tot de grond. De grondwaarde wordt geschat op basis van de waarde in het economisch verkeer of de beleggingswaarde. Referentie voor de grondwaarde in deze rapportage is de grondwaarde van een voortdurend recht van erfpacht van 50 jaar.
Als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten dient de erfpachter jaarlijks een geldsom, de **canon**, te betalen. De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage – het zogenaamde **canonpercentage** – van de grondwaarde. Dit percentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld. In deze rapportage worden twee invalshoeken gehanteerd met betrekking tot de canon: **financieringslast** of **huur**.

In het Amsterdamse erfpachtstelsel wordt de canon vijfjaarlijks aangepast aan de inflatie (dat wil zeggen: de geldontwaarding, uitgedrukt in de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens). Dit wordt **indexering** genoemd.
In andere stelsels wordt de canon gerelateerd aan een marktrente en vindt om de vijf of tien jaar een **renteconversie** plaats, dat wil zeggen: een aanpassing aan de actuele stand van de rente waaraan de canon gerelateerd wordt.

Naast het betalen van enige vorm van canon, kan de erfpachter ervoor kiezen nog te vervallen canon bij vooruitbetaling te voldoen ("af te kopen"). In het huidige Amsterdamse stelsel wordt de **afkoopsom** berekend op basis van een door B&W vastgestelde rekenrente, het zogenaamde **afkooppercentage**. In andere erfpachtstelsels wordt de afkoopsom gelijkgesteld aan de grondwaarde.

Het **rentepercentage** is, volgens conventies op de kapitaalmarkt, een vergoeding op jaarbasis achteraf voor het beschikbaar stellen van een geldsom, waarbij het jaar 360 dagen telt en de maand 30. Met een zogenaamde **yield curve** wordt het verband weergegeven tussen rentevastheid van een geldlening enerzijds, en rentevoet anderzijds. In deze rapportage wordt uiteengezet uit welke componenten een canon- of afkooppercentage, gebaseerd op een marktrente, dient te bestaan; grofweg kan een tweedeling worden gemaakt in een basisrente en een aantal aan risico's en administratieve kosten gerelateerde **opslagen**.
Onder **reële rente** wordt verstaan het verschil tussen de nominale rente en het inflatiecijfer. In het pensioen- en levensverzekeringswezen is een reële rente van 4% momenteel niet ongebruikelijk.

Het **bancaire principe** betekent dat er een redelijke verhouding bestaat tussen rentepercentage, canonpercentage en afkooppercentage in relatie tot de aard van het recht: zowel in de rekentechniek (formules) als inhoudelijk (moet sporen met tariefstelling kapitaalmarkt).

3 enige cijfers met betrekking tot het Amsterdamse erfpachtsysteem

Het ***gehele Amsterdamse stelsel*** omvat ongeveer 48.000 rechten, waaronder plus minus 7.000 corporatierechten. Hierbij enkele afgeronde cijfers met betrekking tot de huidige situatie[15]:

totale boekwaarde afgekochte rechten	2,9 miljard gulden,	waarvan corporaties	700 mln gulden
totale boekwaarde niet afgekochte rechten	1,4 miljard gulden,	waarvan corporaties	700 mln gulden
jaarcanon niet afgekochte rechten	133 miljoen gulden,	waarvan corporaties	60 mln gulden

Bij de corporaties is dus voor ongeveer de helft van de rechten afgekocht en voor de andere helft wordt canon betaald; overigens maakt het de corporaties weinig uit of zij canon betalen of afkopen; hun rentetarief ligt namelijk op het niveau van inkooptarief gemeente. Bij de rest is ongeveer tweederde afgekocht en éénderde betaalt canon. De huidige keuzevrijheid heeft dus opgeleverd dat de overgrote meerderheid van de klanten heeft afgekocht. De mogelijkheid van afkopen (op grote schaal) bestaat sinds 1966.

Voor de *niet-corporatierechten* geldt grofweg[16]:

soort recht	**aantal rechten**	**canon (mln)**	**grondwaarde (mln)**	**afkoopsom (mln)**
afgekocht	20.600	186	2.200	2.300
niet afgekocht, vaste canon[17]	17.100	20	300	n.v.t.
niet afgekocht, 'indexcanon' (*)	3.300	53	400	n.v.t.
totaal (mln, m.u.v. aantal rechten)	**41.000**	**259**	**2.900**	**2.300**

bron: EBS, juni 1997 (*) canonaanpassing aan ontwikkelingen in algemeen prijspeil

indexcanon
De werkgroep heeft op basis van gegevensbestanden een onderzoek verricht naar de categorie erfpachters die kiezen voor een indexcanon. Zie bijlage 3 voor de uitkomst. Vanwege beperkte aantal ingevoerde gegevens kan niet te veel waarde gehecht worden aan het resultaat.

---

15 Boekwaarden uitgedrukt in historische uitgifteprijzen.
16 Canonbedragen zijn uitgedrukt in prijspeil 1997 (m.u.v. de canons van rechten waarvoor is afgekocht, welke zijn uitgedrukt in historisch prijspeil), grondwaarden en afkoopsommen zijn uitgedrukt in historisch prijspeil.
17 Het gros van deze rechten is meer dan 50 jaar oud en heeft een relatief lage, vaste canon.

4 canon: huur of financieringslast (of vorm van belasting)?

Men kan met verschillende ogen naar de canon kijken.

- Het is een vergoeding voor het gebruik van de grond over een beperkte periode en voor een bepaalde bestemming. Dan spreekt men meestal over **huur**;
- Een recht van erfpacht is een verhandelbaar recht op langere termijn met een gekapitaliseerde waarde. Daarbij hoort een **financieringslast**;

Een derde mogelijke visie is dat canon een soort van **belasting** is, eventueel uitwisselbaar met de OZB. Deze visie wordt door de werkgroep van de hand gewezen, omdat een belasting onafhankelijk van de aard van het recht wordt geheven. Bovendien valt dan moeilijk uit te leggen waarom een toch niet onaanzienlijke categorie Amsterdammers geen belasting hoeft te betalen, namelijk zij die eigen grond hebben.

Het verschil tussen huur/pacht en financieringslast is echter minder groot dan het lijkt. De economische theorie maakt sinds jaar en dag een onderscheid tussen kapitaal of vermogen enerzijds en de diensten van kapitaalgoederen anderzijds. De "diensten van grond" worden gedefinieerd als het recht op het gebruik van grond gedurende een bepaalde periode bijvoorbeeld een jaar of een half jaar. Er is echter geen markt van "gronddiensten" en dus ook geen prijs daarvan, behalve in bijzondere omstandigheden. Er is alleen een gekapitaliseerde waarde: de grondwaarde met het daarbij horende vermogensbeslag.

het gebruiksaspect van grond

Allereerst is van belang hoe lang men het gebruiksrecht kan uitoefenen en in welke mate het recht verhandelbaar is. Ook van belang is de vrijheid die de gebruiker heeft om bijvoorbeeld de bestemming te veranderen of meer vloeroppervlakte te realiseren. Eigendom wordt daarbij het hoogst gewaardeerd en houdt in dat men zonder privaatrechtelijke beletselen de grond eeuwigdurend bebouwd mag houden en kan verkopen. Hoe korter het recht is en hoe meer privaatrechtelijke beletselen worden opgeworpen, hoe lager de waarde zal worden. Men kan zich voorstellen dat deze dingen kunnen worden gemeten op een schaal die "de zekerheid, de verhandelbaarheid en de duur van het gebruiksrecht" meet. Er bestaat een spectrum van rechten met als één uiterste een beperkt verhandelbaar en kortdurend gebruiksrecht en als ander uiterste het volle en onbezwaarde eigendom. Erfpacht bevindt zich ergens in dit spectrum tussen langlopende huurovereenkomsten en eigendom; de plaats wordt bepaald door de verschillende algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn en de looptijd (veelal langer dan 25 jaar). Veranderingen in de Algemene Bepalingen (van tijdelijke naar voortdurende erfpacht en introductie van de afkoopmogelijkheid) hebben in Amsterdam een verschuiving richting eigendom tot stand gebracht. Dat wil zeggen: er is meer zekerheid voor de erfpachter omtrent de continuïteit van het gebruik, en door de afkoopmogelijkheid wordt een kapitaallast gecreëerd. Nog sterker is dat gebeurd in het Haagse systeem met eeuwigdurende erfpacht, waarbij in principe alleen nog bij bestemmingswijzigingen en uitbreidingen een herziening van de grondwaarde (en bijbehorende afkoopsom of canon) plaatsvindt.

het financieringsaspect

Vanwege het vermogensbeslag is er een financieringsaspect. In een redelijk functionerende markt moeten grondwaarde en canon met elkaar in "bancair" evenwicht blijven. Die verhouding is redelijk één op één: grond is bedrijfseconomisch onverslijtbaar en vergt geen onderhoud op de kavel zelf. Als gevolg daarvan is de huur in principe gelijk aan de rentelasten en vice versa. Zeker waar het langlopende contracten betreft, ligt het voor de hand een relatie te leggen met de prijsvorming op de kapitaalmarkt waar ook schuldtitels met verschillende duur, verschillende aanpassingsmechanismen van de rente en verschillende clausules voor opzegging of opeising gelden. Helemaal perfect zal die relatie niet zijn. Een complicerende factor is bijvoorbeeld dat grond in waarde stijgt, maar dat kan nog vergeleken worden met een index- of klimlening. Bovendien is het gewoonte bij het einde van het recht of het einde van een tijdvak de waarde opnieuw vast te stellen, waarbij degene die het opstal heeft neergezet ook bepaalde rechten heeft. De daaruit voortvloeiende discussie speelt op de kapitaalmarkt veel minder een rol, en de terug te betalen hoofdsom ligt daar eenduidig vast.

... en samenvattend

Rechten van erfpacht kunnen worden onderscheiden enerzijds naar de zekerheid, verhandelbaarheid en de duur van het recht en anderzijds naar het aanpassingsmechanisme van de canon en het afkoopregime. Gezien vanuit het standpunt van de erfpachter is het recht onzekerder naarmate het tijdvak korter is en naarmate de canon makkelijker kan worden aangepast aan rentewijzigingen of inflatoire ontwikkelingen. Een aanzienlijke mate van zekerheid daarentegen geeft een recht dat eeuwigdurend is en met een vaste canon. In de matrix, die men op deze manier kan samenstellen (zie voor de verdere uitwerking paragraaf 8), zijn bepaalde velden minder en andere meer waarschijnlijk. Zo is het nauwelijks zinvol om bij een kort durend recht ook nog eens renteconversie in te bouwen. Aan de andere kant is het risicovol voor de gemeente om een zeer lang durend recht tegen een vaste canon uit te geven omdat de gemeente zich op de kapitaalmarkt niet kan indekken voor rentestijging. Een eeuwigdurende dynamische (groei- of klim-)financiering is al helemaal uit den boze. Ook op de kapitaalmarkt komen deze vormen niet voor.

5 grondwaarde als basis voor het systeem

In een situatie waarin voor het gros van de erfpachtrechten de canon wordt afgekocht, lijkt het de werkgroep van minder belang om uit te gaan van de canon en van meer belang om uit te gaan van de grondwaarde. Niet dat het er feitelijk toe doet, want volgens de regels van de financiële rekenkunde moet de grondwaarde in relatie staan tot de canonbetalingen, en moeten de canon en grondwaarde naadloos in elkaar overgaan. Maar voor de gedachtenbepaling is het wèl van belang. Vandaar de kop van deze paragraaf: "grondwaarde als basis voor het systeem" en niet: "canon als basis voor het systeem". Daar beginnen we dus bij het formuleren van een aantal uitgangspunten[18].

[18] In dit verband is de juridische formuleringen van erfpachtcontracten interessant: de redenering in erfpachtcontracten is vanuit de canon, zoals in huurcontracten. Zoiets zou in leningcontracten ondenkbaar zijn: daar wordt altijd de hoofdsom genoemd, de rente en de wijze van aflossing. Vervolgens is dejaarlast (vergelijkbaar met de canon) een resultante daarvan, en wordt deze ook in de hele opzet van contracten als

5.1 nieuwe uitgifte van grond

voorstellen werkgroep

1. *grondwaarde van 50-jarig recht als vertrekpunt nemen*

De grondwaarde is het beste vertrekpunt bij de bepaling van de canon. Referentie voor de grondwaarde is in deze notitie 50-jarig recht, daar dit in Amsterdam thans gebruik is, en het karakter van de markt is.

Voor langduriger rechten is er dan een opslag en voor korter durende rechten een afslag. Die opslag of afslag kan berekend worden uit de afschrijvingslasten die de erfpachter heeft; de erfpachter moet de grond tot 0 afschrijven. De afschrijvingskosten vormen het voor- of nadelige waarde-effect van korter lopende ten opzichte van langer lopende rechten. In de opslagen of afslagen kan de gemeente tevens tot uitdrukking brengen wat voor soort rechten zij wil bevorderen. Dit is uiteraard niet in de volgende tabel opgenomen.

afkoopsom recht van erfpacht voor tijdvakken van verschillende duur (basis = tijdvak van 50 jaar) en verschillende reële renten				
duur **rente en inflatie**	**25 jaar**	**50 jaar**	**100 jaar**	**eeuwig**
5% om 3%	61,79	100	138,23	161,89
6% om 3%	67,21	100	123,80	131,23
7% om 3%	72,16	100	114,88	117,48
8% om 3%	76,59	100	109,35	110,31

toelichting op de tabel

Uitgangspunt is een 50-jarig recht. De afkoopsom in jaar 0 (= grondwaarde) wordt gesteld op 100. Bij diverse aannames over de reële rente, uiteenlopende van 2 tot 5%, wordt aangeven hoe hoog de afkoopsom zou moeten zijn voor diverse rechten op basis van een theoretisch uitgangspunt. Het theoretische uitgangspunt is, dat iedere keer na ommekomst van de termijn de grondwaarde wordt verhoogd met de volle inflatie en dat op die basis een nieuwe canon wordt berekend. Alles wordt daarbij gebaseerd op het standaardrecht van 50 jaar.

Een 25-jarig recht kent dus een canon voor de eerste 25 jaar en een hogere canon voor de tweede 25 jaar. Tezamen moet de contante waarde hetzelfde zijn als voor 50 jaar, maar de afkoopsom over de eerste 25 jaar is dan uiteraard lager dan 100. Dit lagere bedrag staat in de tabel.

---

zodanig behandeld. De werkgroep laat het bij de vraag of het niet wenselijk is om erfpachtcontracten meer in overeenstemming te brengen met de maatschappelijke realiteit.

Een honderdjarig recht heeft twee perioden van 50 jaar; de eerste periode is gelijk aan het normale 50-jarige recht; de tweede periode met een hogere canon komt daarbij. De afkoopsom is dan hoger dan 100[19].

2. *gegeven de grondwaarde kan het canonbedrag met normale bancaire principes worden afgeleid*

De omrekening van afkoopsom naar canon is een kwestie van financiering; bij canonbetaling wordt de afkoopsom in (half-)jaarlijkse termijnen afgelost door middel van gelijkblijvende of geïndexeerde annuïteiten. De rente waarmee de annuïteiten worden berekend, is gebaseerd op de vermogenskosten van de gemeente. Deze moet dicht bij de kapitaalmarktrente liggen. Door een opslag op de basisrente kan rekening worden gehouden met inflatierisico, debiteurenrisico en administratiekosten.

3. *jaarbetaling achteraf als uitgangspunt voor alle formules nemen*

Een ondergeschikt punt, maar wat uit de formules van bijlage 1 blijkt, is dat het grondbedrijf twee rekenwijzen door elkaar gebruikt: jaarbetaling achteraf en halfjaarbetaling vooraf. Advies is om alle formules op één basis terug te brengen en niet meer bij de vaststelling van de canon een andere rekenwijze te gebruiken dan bij afkoop. De formules worden gebaseerd op de gebruikelijke kapitaalmarktconventies: rentebetaling per jaar, achteraf en jaar = 360 dagen. Hoe de erfpachter vervolgens werkelijk betaalt – per halfjaar, per jaar, per maand, vooruit of achteraf – doet dan verder niet meer terzake. Men zou daarmee in de tariefstelling rekening kunnen houden, maar de betalingsregeling

---

[19] Het is algemeen toepasbaar om voor de berekeningen gebruik te maken van de volgende formule:

CW = JCAN*(1-((1+INFL/100)/(1+RENTE/100))^JAREN) / (RENTE/100-INFL/100)
Bij eeuwigdurend nadert de noemer tot 1 en geldt:
CW = JCAN*(1 / (RENTE/100-INFL/100))

waar:

CW	=	contante waarde of afkoopsom
JCAN	=	jaarcanon achteraf verschuldigd
INFL	=	inflatiepercentage
JAREN	=	jaren
RENTE	=	rentepercentage

De formule berekent de contante waarde uitgaande van:
- jaarlijkse indexering; dit kan bevreemding wekken omdat de canon niet geïndexeerd hoeft te zijn; toch blijkt het de makkelijkste manier om met de grondwaardesprongen om te gaan: reken de contante waarde om in een geïndexeerde canon.
- jaarbetaling achteraf;
- en een gelijke rente voor alle modellen

De rekenvolgorde is als volgt:
Bereken eerst met behulp van bovenstaande formule de begincanon voor een vijftigjarig geïndexeerd recht. Het doet niet terzake of het werkelijke recht wel of niet is geïndexeerd.
Pas vervolgens de gevonden begincanon toe in het betreffende recht (25, 100, eeuwig); daaruit komt dan de CW rollen, die in de tabel wordt toegepast.

beïnvloedt dan in ieder geval de formuleset niet meer[20].

4. *marktconform rentetarief nemen en geen leningfondsrente*
De gemeentelijke leningfondsrente is eigenlijk minder geschikt om als uitgangspunt te nemen voor de canon en de afkoopsom. Dat komt door enkele factoren:
a) De leningfondsrente loopt per definitie altijd enige jaren achter en spiegelt het inkooptarief van de gemeente van de laatste 10 jaar.
b) Het type leningen in het leningfonds komt niet overeen met de looptijd van de verplichting bij uitgifte van grond: de termijnen sporen onvoldoende.
c) Het verkooptarief aan erfpachters hoeft niet noodzakelijkerwijs het inkooptarief gemeente te zijn: daartussen zitten onder andere risico wanbetaling, administratiekosten, etcetera.

De werkgroep beveelt aan de *relevante* rente *per kwartaal* te volgen (zie punten a en b) en doet hierna via een stelsel van opslagen een suggestie met betrekking tot punt c.

5. *uitgangspunt blijft dat de waardestijging van grond na ommekomst van een 50-jarig tijdvak toevalt aan de gemeente.*
Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de waarde conform thans gebruikelijke procedures wordt vastgesteld. In Amsterdam gebeurt dat door drie makelaar-deskundigen.

5.2 taxatie bebouwde grond

1. *standpunt gemeente*
Van onbebouwde grond kan meestal zonder veel problemen een waarde worden bepaald. In geval van bebouwde grond is men overgeleverd aan verschillende taxatiemethoden. Dat komt omdat grond en opstal slechts in theorie te scheiden zijn en dat dus de theorie doorslaggevend is. Het gemeentelijk standpunt is, dat grond in principe niet slijt en dat de waarde ervan gelijk is aan de onbebouwde waarde op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming en omvang. De gemeente erkent dat deze theorie in de praktijk in gevallen van sloop/nieuwbouw het duidelijkst meetbaar is.

2. *standpunt makelaardij*

De gebruikte formules zijn dan (zie ook bijlagen 1 en 4):

JCAN = jaarlijks achteraf te betalen canon
GRWD = grondwaarde bij eerste uitgifte
PERC = rentepercentage
AFKS = afkoopsom

JCAN = GRWD*[(1+PERC/100)^t] / [{(1+PERC/100)^t - 1}]
waar t = lengte van het tijdvak bij erfpachtuitgifte

en:

AFKS = JCAN*[{(1+PERC/100)^t - 1}] / [(1+PERC/100)^t]
waar t = de resterende jaren van het tijdvak.

In makelaarskringen wordt de waardevastheid van bebouwde grond echter verworpen. Bij taxaties is het gebruikelijk om uit te gaan van de huidige exploitatiemogelijkheden en een min of meer vast percentage van de totaalwaarde toe te rekenen aan de grond.

3. *praktijk*
De gemeente constateert dat bebouwde grond kennelijk lager wordt getaxeerd en past, ondanks bezwaren tegen de onderliggende uitgangspunten, voor de eenvoud een uniforme depreciatie van (tenminste) 40% toe op de onbebouwde waarde.

Dit heeft consequenties voor een erfpachtsysteem – als het Amsterdamse – met taxaties na ommekomst van het tijdvak. Mocht men er eerst van uitgaan dat de waarde van bebouwde grond op lange termijn ongeveer de inflatie volgt in lijn met de algemene tendens van onroerend goed (zie de curve 'normaal' in onderstaande grafiek), nu blijkt dat na de eerste uitgifte niet meer het geval te zijn. Degene aan wie grond in voortdurende erfpacht wordt uitgegeven krijgt als het ware een kortingsbon van (tenminste) 40% voor de volgende periode (zie de curve 'taxatie deskundigen' in de onderstaande grafiek).

6 erfpachtstelsels in economisch opzicht

In bijlage 2 worden stelsels met tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht uitgebreid beschreven. De nu volgende vergelijking heeft betrekking op de economische aspecten.

6.1 algemeen

In het meest zuivere systeem krijgt de gemeente na ommekomst van de termijn opnieuw de volle en vrije beschikking over de grond en kan een waardestijging incasseren die in principe gelijk is aan de waardestijging (of -daling) van ongebouwde grond op die locatie en voor die bestemming. Een **tijdelijk recht van erfpacht** komt daarbij het dichtst in de buurt, daar er hier geen deskundigen aan te pas komen.
Zo'n systeem heeft duidelijke bezwaren voor de erfpachter in verband met de investeringen in de opstal. Daarom is uiteindelijk in Amsterdam gekozen voor het zogenaamde **voortdurende recht van erfpacht**. Dit voortdurend recht schept zekerheid voor de continuering van het recht na ommekomst van het tijdvak en legt de waardebepaling in handen van makelaar-deskundigen; zie verder paragraaf 5.2 over de economische effecten daarvan.
Nog een stap verder is men onder andere gegaan in Den Haag, waar grond thans wordt uitgegeven in **eeuwigdurende erfpacht**. De uitgifte geschiedt tegen een jaarlijkse canon (halfjaarlijks te voldoen) die bestaat uit "een percentage van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondprijs, alsmede uit een bedrag aan administratiekosten". Den Haag stelt jaarlijks het canonpercentage, mede aan de hand de marktrente, vast. Aanpassing van de canon geschiedt, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, telkens na verloop van vijf jaar, op basis van de ontwikkeling van de marktrente. Herziening van de canon geschiedt uitsluitend "naar aanleiding van een door de

erfpachter voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde oplevert".

De diverse systemen zijn weer te combineren met bepaalde **financieringsmodellen**, waarbij overigens de keuze voor een bepaald systeem het ene financieringsmodel meer waarschijnlijk, en het andere minder waarschijnlijk maakt.
Eén daarvan is het Haagse systeem: afkoop of 5-jaarlijkse renteconversie. Erfpachters wordt de keuze uit twee betalingswijzen geboden, te weten (half-)jaarlijks canon betalen en (eenmalig en voor altijd) vooruitbetalen van de verschuldigde canon.

6.2 het Amsterdamse systeem in economisch opzicht

Het Amsterdamse systeem kent een reeks van mogelijkheden die als referentiepunt het normale vijftigjarig recht hebben:

- 5-jaarlijks geïndexeerde canon;
- vaste canon (o.b.v. 25% opslag);
- afkoop voor 50 jaar;
- afkoop met verlenging tot 100 jaar (afkoopsom 125% van de afkoopsom voor 50 jaar).

De diverse mogelijkheden kunnen in één tabel worden samengevat, waarbij dan een veronderstelling nodig is over de toekomstige inflatie en de toekomstige rente.
Enkele mogelijkheden zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	3% reëel			4% reëel			5% reëel		
canon- en afkooppercentage, rekenrente (%)	6	7	8	6	7	8	6	7	8
inflatiecijfer (%)	3	4	5	2	3	4	1	2	3
grondwaarde	100	100	100	100	100	100	100	100	100
afkoopsom (50 jaar)	99	102	104	99	102	104	99	102	104
afkoopsom (100 jaar), opslag 25%	124	127	130	124	127	130	124	127	130
NCW (50 jaar) 5-jaarlijks geïndexeerde	150	173	195	129	148	167	112	129	145
NCW (50 jaar) vaste canon, opslag 25%	124	127	130	124	127	130	124	127	130

Uit deze tabel blijkt dat er aanzienlijke verschillen zijn tussen de diverse systemen. Naar het oordeel van de werkgroep zijn die verschillen te groot geworden. In de economie bestaat een bekende wet: "bad money drives out good money". De werkgroep denkt dat dit ook bij erfpachtsystemen zo zit: grote verschillen in economisch opzicht jagen de erfpachter - die een keuze krijgt - naar het voor de gemeente minst gunstige systeem, vandaar de analogie met "de wet van Gresham" (18e eeuw).

6.3 eeuwigdurende erfpacht in financieel opzicht

In paragraaf 5.1 wordt een aantal looptijden (25 jaar, 50 jaar, 100 jaar en eeuwig) financieel-rekenkundig, dat wil zeggen voor diverse toekomstige rente- en inflatiepercentages, vergeleken (zie tabel op pagina 9). Feitelijk wordt op deze wijze de reële ontwikkeling beschouwd: het verschil tussen de nominale rente en de inflatie. Hoe

kleiner dit verschil - de reële rente - is, hoe meer een eeuwigdurend recht waard is ten opzichte van een 50-jarig recht. Probleem is dat niemand goed weet hoeveel de reële rente precies is, zeker niet als eeuwig vooruitgezien moet worden. In de positionering van een 100-jarig recht ten opzichte van een 50 jarig recht houdt de gemeente momenteel een opslag aan van 25%. Die opslag is op dit moment helemaal niet zo gek: het komt erop neer dat met 3% reële rente wordt gerekend (zie bijlage 4).

Er zijn echter perioden geweest in het nabije verleden waarin de reële rente aanzienlijk hoger of lager lag dan 3%. Een overzicht:

periode	rente 5 langstlopende staatsleningen	inflatie	verschil: reële rente
1968-1972	7,19%	6,24%	0,95%
1973-1977	8,49%	8,60%	-0,11%
1978-1992	9,82%	5,64%	4,18%
1983-1987	7,58%	0,84%	6,84%
1988-1992	7,94%	1,42%	6,52%
1993-1997	6,72%	2,38%	4,34%

In de pensioenwereld wordt 4% aangehouden. De afgelopen 30 jaar bevestigen dit percentage in redelijke mate. Echter, overziet men bijvoorbeeld de periode 1900-1970, dan komt men op een nominale rente van circa 4% en een inflatie van rond de 2,5 %, zodat de reële rente tussen de 1 en 2% ligt. Er zijn mensen, die stellen dat zulk soort percentages in de toekomst waarschijnlijker zijn dan de 4% van de afgelopen 30 jaar. Voor de eeuwigheid wil de werkgroep het voorlopig houden op een percentage dat niet hoger ligt dan 4% en niet lager dan 2%. Met die percentages kan een prijs voor eeuwigdurend van circa 1,2 tot 1,6 maal de prijs van 50-jarige rechten worden beargumenteerd (zie bijlage 4). Het op dit punt aangevraagde advies aan ABN-AMRO treasury consultants wordt afgewacht.

nota bene!

In de argumentatie van deze rapportage is één van de uitgangspunten telkens dat de grondwaardestijging gelijk is aan ontwikkeling van het algemeen prijspeil (inflatie)[21]. Mocht in de praktijk echter verwacht worden dat de grondwaardestijging afwijkt van de inflatie, dan zal dit doorwerken in de hoogte van de canon en de afkoopsom. Als *bijvoorbeeld* de verwachte reële rente voor eeuwig 3% bedraagt (nominale marktrente 6%, inflatie 3%), maar de verwachte grondwaardestijging 4%, dan bedraagt de afkoopsom voor eeuwig niet 131 (zie 6/3-model, tabel pagina 9) maar 162 (verwachte reële waarde-ontwikkeling van 6%-4%=2% in plaats van 3%).

7 rente en inflatie

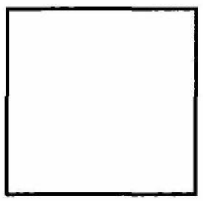
Normaliter zal de (nominale) rente bestaan uit twee componenten: de reële rente en de

21 Zie ESB, datum ...

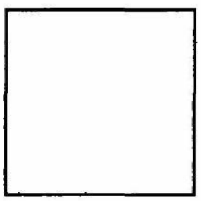
inflatievergoeding. Op dit moment moet 2 tot 3% als inflatievergoeding worden beschouwd. Een systeem dat enerzijds de volle rente rekent over de grondwaarde en vervolgens ook nog de canon indexeert ligt daarom minder voor de hand en leidt tot de welbekende klacht dat de erfpachter twee keer de inflatie betaalt. In combinatie met de mogelijkheid van afkoop zal iedereen dan kiezen voor afkoop. Dat is precies wat in Amsterdam gebeurt. Kiest men voor indexering van de canon dan gebiedt de financiële logica om de begincanon lager vast te stellen dan het huidige niveau.

Het huidige systeem kent bij een vijftigjarig recht:
- vaste canon met 25% opslag;
- geïndexeerde canon;
- afkoop.

Samengevat in één plaatje ziet het canonverloop er als volgt uit:



Als alternatief het volgende plaatje:



Dit alternatieve stelsel biedt de opties van
- een **vaste canon**, welke gelijk is aan de rente welke men aan de bank betaalt bij afkoop, en
- een voor de volledige inflatie **geïndexeerde canon**: een lage begincanon welke jaarlijks oploopt.

Wanneer de canon in het eerste tijdvak (nieuwbouwuitgiften) telkens voor de volledige inflatie wordt gecorrigeerd, is het niveau van de canon bij einde tijdvak dermate hoog dat een bij canonherziening een canonverlaging zal plaatsvinden. Dit is een gevolg van het feit dat in de markt bebouwde grond lager wordt gewaardeerd dan onbebouwde grond. Een dergelijke situatie met een neerwaarste aanpassing van de grondwaarde is niet wenselijk, aangezien de gemeente dan een grondwaardestijging zou hebben geïncasseerd, die nooit heeft plaatsgevonden. Dit pleit voor een meer gematigde stijging van de geïndexeerde canon. Gedacht kan worden aan een canonindexering die een bepaald percentage achterblijft bij de inflatie. Na de eerste herziening (in jaar 50) treedt het beschreven effect echter niet meer op en zou men een volledige indexering kunnen toepassen.

8 duur van het recht en aanpassingsmechanisme van de canon: afbakening van keuzemogelijkheden

overzicht van mogelijke combinaties van duur recht van erfpacht en canonaanpassingsmechanismen				
duur / aanpassing canon	**5 jaar**	**25 jaar**	**50 jaar**	**100 jaar of eeuwig**
regelmatige aanpassing aan de inflatie en lage begincanon	huur- of pachtcontract ligt meer in de rede	A	riskant voor de gemeente	buitengewoon riskant
regelmatige aanpassing aan rente-ontwikkeling	minder waarschijnlijke combinatie	minder waarschijnlijke combinatie	B	B
vaste canon	huur- of pachtcontract ligt meer in de rede	C	C	zeer riskant bij canonbetaling, dus beperken tot afkoop

Vlakken gemerkt met A, B, C komen financieel-technisch in aanmerking.

veld A
Geïndexeerde canon. Lage begincanon . Dit is een systeem van canonbetaling en dus niet te combineren met afkoop. Gezien de risico's voor de gemeente wordt gekozen voor een beperkte looptijd. Bij de keuze voor zo'n systeem ligt het vervolgens in de rede te werken met een vaste rente.

veld B
Langlopend. Canonbetaling is mogelijk, maar met regelmatige aanpassing aan de rente. Geen indexering. Afkoop is mogelijk en ook tussentijds op het conversiemoment. De erfpachter houdt daardoor de keuze om rente te betalen aan de gemeente of aan zijn bank. Dit zit in het "Haagse systeem".

veld C
Vaste rente. Middellang periode. Geen indexering. Naarmate de periode langer is neemt de gemeente meer risico omdat langlopende leningen niet verkrijgbaar zijn op de kapitaalmarkt. Tussentijdse afkoop kan niet worden toegestaan zonder een boete.

Nader voorstel voor de wijze van indexering bij A
Tot heden is het gebruikelijk geweest per vijf jaar te indexeren. De werkgroep is van

mening dat de hieruit voortvloeiende aanpassingen te bruusk (kunnen) verlopen. Een verbetering - en met de huidige computertechnologie ook administratief goed uitvoerbaar - is om jaarlijks te gaan indexeren. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Rotterdam.

Nader voorstel voor de herzieningsprocedure bij toepassing van A
De taxatieprocedures maken toepassing van relatief kortlopende rechten minder aantrekkelijk. Ten eerste zijn er kosten en moeite verbonden aan deze procedures, en die zouden dan verdubbelen. Bij eerste uitgifte wordt men bovendien sneller geconfronteerd met de waardedaling van bebouwde grond (zie paragraaf 5.2) die toepassing van dit systeem voor de gemeente financieel hoogst onaantrekkelijk maakt. Een mogelijke oplossing voor beide problemen is om de herziening in het 25e jaar te objectiveren en te baseren op de grondwaarde bij begin tijdvak. De grondwaarde kan bijvoorbeeld worden verhoogd met de geconstateerde waarde-ontwikkeling (prijsindex). Op basis daarvan een vervolgrecht voor nog eens 25 jaar worden uitgegeven. In het 50e jaar kan dan weer een normale taxatie plaatsvinden.

9 het werken met opslagpercentages

Als regel loopt de rente op naarmate de looptijd en rentevastheid langer is ("duration"): dit heet in het jargon "de yield-curve". Omdat daarover gegevens dagelijks bekend zijn is het gebruikelijk om uit te gaan van openbare staatsleningen. Op deze basis moet dan een opslag worden gelegd om het inkooptarief van de gemeente te benaderen. Als volgt:

staat (van bepaalde duration)	x
opslag openbaar → onderhands	y
opslag staat → gemeente	z
inkooptarief gemeente	x + y + z

Bij een langdurig vaste canon kan bijvoorbeeld het ijkpunt worden gevonden door uit te gaan van de langstlopende staatsobligatie op dit moment, de "Nederland 7.5% 93-23", waarvan het rendement dagelijks wordt gepubliceerd in de krant (het laatste jaar zo tussen de 6 en 7%, we gaan voor het voorbeeld even uit van 6,75%). Op dat tarief is er dan een opslag om van "openbaar rijk" naar "onderhands gemeente" te gaan, die voorlopig wordt gesteld op 0,25% (25 basispunten voor de professionals). Inkooptarief gemeente derhalve 7,00%. Let echter op: als renteconversie in het erfpachtsysteem wordt opgenomen dan moet men een ander ijkpunt kiezen en niet meer de langstlopende staatsobligatie maar papier met een kortere looptijd.

Op het aldus gevonden inkooptarief gemeente komen twee verdere opslagen:

a) Voor degenen die niet afkopen: een opslag voor canonbetaling van 0,5% in verband met administratie, risico, etcetera. Daarop kan dan weer in mindering worden gebracht een bepaald percentage waar canonbetaling niet per jaar achteraf plaatsvindt maar bijvoorbeeld halfjaarlijks vooraf of bij maandbetaling op einde maand. Een "korte

bocht" naar dit rentetarief is waarschijnlijk mogelijk door zich te baseren op bijvoorbeeld het Postbanktarief; dat is echter een kwestie van nadere uitwerking en hier gaat het vooral om de opbouw van de diverse componenten te verduidelijken.

b) Voor degenen die een indexcanon kiezen, daar bovenop nog eens een indexeringstoeslag van 0,5%. Bij indexering neemt gemeente immers inflatierisico. En wie risico neemt krijgt daar voor betaald[22].

Aldus - het voorbeeld van 7% inkooprente volgend - is het rentepercentage 7,50% voor gelijkblijvende canon en 8% voor een geïndexeerde canon. Nota bene: alle opslagen zijn indicatief. Het advies dat op dit punt is aangevraagd bij ABN-AMRO treasury consultants (zie §12) wordt afgewacht. Wellicht blijkt uit het advies de mogelijkheid om een "korte bocht" te nemen door alle tussenliggende stappen weg te laten en uit te gaan van een met enige regelmaat gepubliceerd rentepercentage.

Het canonpercentage voor een gelijkblijvende canon is gelijk aan het genoemde rentepercentage van 7,50%.
Voor de berekening van het percentage van een klimmende canon is echter een extra slag nodig. Uitgangspunt is een rente van 8% Bij een inflatie van 3%, jaarlijkse indexering en een looptijd van 50 jaar is het canonpercentage in het beginjaar 5,5%.

10 schets van een alternatief stelsel

10.1 huidig Amsterdams stelsel

In het actuele stelsel geeft Amsterdam aan particulieren grond uit in voortdurende erfpacht, dat wil zeggen: voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken van 50 jaar. De uitgifte geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse **canon** (halfjaarlijks te voldoen) die wordt bepaald naar een percentage van de **grondwaarde**. Het canonpercentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld (op basis van de leningfondsrente).

Zoals in paragraaf 6.2 reeds is uiteengezet, bestaan in het Amsterdamse stelsel vier verschillende wijzen - alle met als referentiepunt het vijftigjarig recht - waarop de erfpachter aan zijn canonverplichting kan voldoen:

- een 5-jaarlijks met de inflatie geïndexeerde canon;
- een vaste canon;
- afkoop voor 50 jaar;
- afkoop voor verlengd tijdvak (100 jaar).

In beginsel betaalt de erfpachter een canon welke vijfjaarlijks wordt aangepast aan het

22 Indexering geschiedt ex ante (vooruitberekening om de begincanon vast te stellen) en ex post (werkelijke inflatie). De vooruitberekening kan bijvoorbeeld geschieden met de prijsindex van de afgelopen 5 jaar. De werkelijke inflatie zal daar dan van afwijken. Dit is een extra risico dat de gemeente loopt en zal tot uitdrukking komen in een risico-opslag.

23 Zie grafiek "alternatief stelsel" in paragraaf 7 voor het verloop van zowel de vaste canon als van een klimmende canon bij volledige indexering met de prijsindex.

algemeen prijsniveau (**"indexcanon"**). Middels het betalen van een toeslag (1997: 25%) op de jaarlijkse canon kan de erfpachter de vijfjaarlijkse canonaanpassing uitsluiten (**vaste canon**). Ook kan de erfpachter ervoor kiezen de canon voor 50 of maximaal 100 jaar bij vooruitbetaling te voldoen (**"afkopen"**). De afkoopsom voor 100 jaar is bepaald op 125% van de afkoopsom voor 50 jaar.

Normaliter vijftig jaar na uitgifte (ofwel: bij einde tijdvak) worden de grondwaarde en de daarvan afgeleide canon door drie onafhankelijke makelaar-deskundigen opnieuw vastgesteld. Eén deskundige is aangewezen door de erfpachter, één door de gemeente en de derde door deze twee deskundigen. De makelaarsvereniging adviseert haar leden zich bij de vaststelling van de herziene canon te houden aan de methodiek welke door haar is vastgelegd in de zogenoemde taxatie-instructie (d.d. ultimo 1996). Voor rechten met AB 1994 wordt voordat de deskundigenprocedure wordt gestart door de gemeente een bod uitgebracht. Accepteert de erfpachter dit bod, dan vervalt de deskundigenprocedure.

Er zit dus een aanzienlijke mate van keuzevrijheid in het Amsterdamse systeem. Bij handhaving van die keuzevrijheid is het in ieder geval nodig dat een aantal groepen van rechten bijeen wordt geveegd, en dat daarvoor een consistent systeem wordt geschetst. Daarna moet ook een bancair evenwicht worden bewaard tussen deze groepen.

10.2 hoofdopzet alternatief stelsel

In paragraaf 8 werd de *blokkendoos* geschetst, welke bestaat uit:

A : recht met korte looptijd, lage begincanon en hoge eindcanon. Geen afkoop.
B : recht met lange looptijd, met afkoop of renteconversie.
C : recht met middellange looptijd, met vaste canon.

Met deze blokkendoos kan men diverse stelsels maken. Omdat één van de uitgangspunten het bieden van keuzevrijheid is, heeft de werkgroep voor de opzet gekozen waarbij drie hoofdgroepen van mogelijkheden (met alle als referentiepunt een vijftigjarig recht), met daarbinnen aan aantal subkeuzen, naast elkaar worden gepositioneerd. Alle hierna genoemde mogelijkheden kunnen dus gekozen worden. Dit stelt hoge eisen aan de consistentie.

voortdurend recht van erfpacht, tijdvakken van 50 jaar met de volgende mogelijkheden:

- **afkoop** van de canon;
- canonbetaling gebaseerd op een **vaste rente**; de canon is gelijk aan de grondwaarde vermenigvuldigd met het van toepassing zijnde rentepercentage, dat vijftig jaar lang hetzelfde blijft;
- canonbetaling gebaseerd op een **5-jaarlijks te converteren rente**. Dit is ten opzichte van de huidige situatie een nieuwe mogelijkheid. De methodiek van renteconversie wordt

momenteel in Den Haag toegepast.

Vervallen is in dit stelsel het oude recht (50-jarige tijdvakken) met 5-jaarlijkse canonindexering. De argumenten daarvoor staan in de paragrafen 6 en 7. Zie verder de hierna onder het kopje "kortdurende tijdvakken" genoemde mogelijkheden.

100-jarige of eeuwigdurende erfpacht

De erfpachter heeft de mogelijkheid om te kiezen tussen

- **afkopen** bij uitgifte;
- een canon met **5-jaarlijkse renteconversie**, met de mogelijkheid van tussentijds boetevrij afkopen. Dit is een nieuwe optie. Zie ook het Haagse systeem.

De werkgroep beveelt aan de prijs voor een 100-jarig recht te handhaven op 125% van de prijs voor een 50-jarig recht, en de prijs voor een eeuwigdurend recht vast te stellen op 130% tot 160% van de prijs van het 50-jarige 'basisrecht'. Zie paragraaf 6.3 voor de onderbouwing hiervan.

voortdurend recht van erfpacht, kortdurende tijdvakken

Tijdvakken van bijvoorbeeld 25 jaar. De canon wordt geïndexeerd, maar er vindt geen renteconversie plaats. De aanvangscanon is relatief laag. Deze optie geldt alléén voor oudbouw; niet voor nieuwbouwuitgiften.

10.3 nadere toelichting alternatief systeem

10.3.1 voortdurend recht met 50-jarige tijdvakken basis bij eerste uitgifte

Het uitgangspunt in dit stelsel is dat grond wordt uitgegeven in voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaren. Dit sluit aan bij het bestaande systeem. De erfpachter kan kiezen uit de volgende betalingswijzen:

- een **vaste canon** welke wordt vastgesteld op basis van de marktrente voor langlopende leningen;
- een canon welke wordt vastgesteld op basis van de marktrente voor vijfjarige leningen, en welke telkens na 5 jaren wordt aangepast aan de ontwikkeling van de rente. Dit wordt wel **renteconversie** genoemd;
- **afkoop:** het vooruitbetalen van de gedurende het tijdvak verschuldigde canon. De afkoopsom bij uitgifte wordt gelijkgesteld aan de grondwaarde voor een basisrecht met 50-jarige tijdvakken ('de grondwaarde voor 50 jaar'). De erfpachter kan ook tussentijds afkopen. In het geval de erfpachter een canon met renteconversie betaalt kan hij boetevrij afkopen, in geval van een vaste canon dient hij naast de afkoopsom een boete te voldoen (vergelijkbaar met de boete voor het vervroegd aflossen van een rentevaste lening bij een bank).

Het wezenlijke verschil met het bestaande systeem is, dat niet meer naast elkaar staan: geïndexeerde canon, vaste canon met 25% opslag en afkoop. De nadelen daarvan zijn hiervoor reeds uitvoerig geschetst. De nu geboden keuzen zijn bancair in evenwicht, mits men marktconforme renteopslagen kiest. In feite zegt de gemeente tegen de erfpachter: "U bent de grondwaarde (= afkoopsom) verschuldigd voor Uw recht om 50 jaar lang de grond bebouwd te houden. U mag kiezen of U dat zelf wilt financieren (afkoop), of dat de gemeente financiert (canonbetaling). Als U voor het laatste kiest kunt U kiezen voor zekerheid op lang termijn (rentevast en meestal iets duurder), of voor een canon die eens per 5 jaar wordt aangepast". De laatste optie is ook bij hypothecaire leningen gebruikelijk.

Een nadeel van de nieuwe opzet is dat ook hierbij aan het eind van het eerste tijdvak de canon een aanzienlijke opwaartse aanpassing ondergaat. Dit probleem zou kunnen worden ondervangen met de introductie van een zekere indexcanon. Zoals echter hiervoor werd beargumenteerd, is dat bij 50-jarige rechten niet verstandig of de prijs wordt prohibitief hoog. §10.3.3 komt echter nog terug op de mogelijkheid van een indexcanon.

10.3.2 tijdvak verlengen tot 100 jaar / eeuwigdurend

De erfpachter kan het lopende tijdvak verlengen tot 100 jaar. Daarbij geldt wel dat het in de bedoeling ligt om het vijftigjarige tijdvak als norm te nemen; rechten met een 100-jarig tijdvak, welke momenteel ook mogelijk zijn (afkoopsom: 125% van de afkoopsom voor 50 jaar), vormt dan een extra. Dit dient zich te vertalen in de prijsstelling.

Wanneer een erfpachter in het bestaande stelsel het lopende tijdvak wil verlengen tot (maximaal) 100 jaar, dan dient hij verplicht af te kopen. Hiervan wordt in het alternatieve stelsel afgestapt door de mogelijkheid van een canon met renteconversie te bieden. Dit biedt erfpachters met een beperkte liquiditeit - die niet kunnen afkopen - de mogelijkheid om toch voor 100 jaar een bepaalde zekerheid te vergaren. Een vaste rente is hier niet aan de orde, omdat dat voor de gemeente te riskant zou zijn.

Net als in het geval van rechten met tijdvakken van 50 jaar treedt bij 100-jarige rechten bij einde tijdvak een aanzienlijke canonverhoging op doordat de herziene canon is gebaseerd op de actuele grondwaarde, en de oude canon op de grondwaarde bij uitgifte. In geval van eeuwigdurende erfpacht is nooit sprake van 'canonherziening bij einde tijdvak'.

10.3.3 rechten met kortdurende looptijd

De derde vorm in de nieuwe opzet is het recht met een kortdurend - bijvoorbeeld 25-jarig - tijdvak. Hierbij kan de erfpachter slechts op één manier aan zijn financiële verplichting voldoen, namelijk middels het betalen van een **'indexcanon'** welke jaarlijks achteraf wordt geïndexeerd met de volledige geconstateerde inflatie. Afkopen is bij rechten met een kortdurend tijdvak geen optie: wie wil afkopen kiest voor een recht van 50 of 100 jaar dan wel eeuwigdurend.

De indexcanon ligt in de eerste jaren van het tijdvak onder de relevante marktrente (rente voor 25-jarige rechten), later erboven. Bij de vaststelling van de aanvangscanon wordt onder meer een bepaalde inflatieverwachting 'ingerekend'. Hierdoor loopt de gemeente een

inflatierisico. Het is hierom dat de gemeente na 25 jaar de ingerekende inflatieverwachting - indien nodig - wil aanpassen zonder een deskundigenprocedure. De deskundigenprocedure wordt pas toegepast in het 50e jaar. In feite is daarmee dus sprake van een in twee tijdvakken van 25 jaar opgeknipt 50-jarig recht, waarbij in jaar 25 slechts de inflatieverwachting uit jaar 0 tot 25 wordt bijgesteld voor de toekomstige periode van jaar 25 tot 50[24].

De lage aanvangscanon biedt erfpachters met een beperkte financiële positie (kleine particulieren) of met een bepaald beleid (bedrijven) de mogelijkheid om met lage canonlasten te beginnen om vervolgens een ontwikkeling door te maken welke gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de canon. Een ander voordeel is dat de indexcanon voorkomt dat de canonverhoging door herziening bij einde tijdvak aanzienlijk is; het niveau van de canon bij einde tijdvak is vergelijkbaar met de aanvangscanon na herziening.

De werkgroep heeft de toepassing van dit systeem beperkt tot de oudbouw. In gevallen van nieuwbouw kan alleen voor rechten met 50- of 100-jarige tijdvakken of eeuwigdurende rechten worden gekozen. In de werkgroep is erover gediscussieerd of een systeem met 25-jarige tijdvakken ook niet voor nieuwbouw zou kunnen gelden.
De tegenargumenten zijn:

- Bij oudbouw is in feite dit systeem al van kracht. De makelaar-deskundigen stellen bij 'canonherziening einde tijdvak' niet alleen de grondwaarde, maar ook de canon vast. Als een geïndexeerde canon geldt, dan wordt daarbij een percentage gehanteerd dat lager ligt dan de geldende marktrente. In de praktijk hanteert men bijvoorbeeld een canonpercentage van 4,9% (1997, woningen) voor indexcanons tegenover een rente/canonpercentage van 6,3% voor vaste canons. De lage begincanon is daar dus feitelijk al realiteit.
- Herziening van de grondwaarde bij einde tijdvak door deskundigen blijft minimaal 40% onder de naar gemeentelijke maatstaf bepaalde nieuwbouw-grondwaarde. Hierom zou bij nieuwbouw een indexering die 1% achterblijft bij de inflatie nodig zijn. Dit compliceert het systeem. Bij oudbouw is dat probleem er niet omdat men er vanuit mag gaan dat waardering in jaar 100 in lijn ligt met die in jaar 50.
- Bij nieuwbouw zal een aanzienlijk verschil ontstaan tussen de canonontvangst van het grondbedrijf en de aan Financiën af te dragen leningfondsrente.
- Bij nieuwbouw past minder een termijn van 25 jaar. Een gebouw zet men toch over het algemeen voor iets langere periode neer.

Ieder van deze argumenten op zich genomen is waarschijnlijk niet doorslaggevend. Maar het totaal overziende heeft de werkgroep toch als advies geformuleerd om voorlopig dit nieuwe systeem te beperken tot de oudbouw. Mocht het daar een geweldige belangstelling krijgen dan kan men altijd later nog eens overwegen om het ook voor de nieuwbouw in te voeren.

[24] Daartoe wordt de grondwaarde verhoogd met de geconstateerde inflatie over de afgelopen 25 jaar. Vervolgens wordt voor de volgende 25 jaar opnieuw een canon berekend met daarin de dan geldig zijnde inflatieverwachting over de resterende periode.

10.4 tijdens de loop van het recht veranderen van systeem

Om verschillende redenen kan een erfpachter er behoefte aan hebben om een andere betalingswijze te kiezen. Er zijn globaal gezien twee mogelijkheden van 'switchen', te weten binnen en tussen de hoofdgroepen.

10.4.1 tussentijds switchen binnen hoofdgroepen

De (waarschijnlijk meest voorkomende) mogelijkheden van overstappen naar een ander betalingsregime binnen een hoofdgroep zijn: switchen van een canon met renteconversie naar afkoop, en het switchen van een vaste canon naar afkoop.

van canon met renteconversie naar afkoop

Wanneer de erfpachter een canon met renteconversie betaalt, derft de gemeente in het eerste deel van een tijdvak geen opbrengsten die in een later deel moeten worden 'goedgemaakt' (dit is wel aan de orde bij een indexcanon, zie §10.3.3). Hierom is het mogelijk dat de erfpachter tussentijds kan afkopen tegen de som van nog niet vervallen canons. Dit kan boetevrij op de vijfjaarlijkse renteconversiemomenten, omdat de gemeente dan - niet gehinderd door enige afspraak met betrekking tot de rente - de canon kan bepalen die afgekocht dient te worden.

Het switchen van vaste canon naar afkoop is mogelijk: de restwaarde (het gedeelte van de grondwaarde voor het tijdvak, dat de erfpachter nog niet heeft betaald) op enig moment is gelijk aan de contante waarde van de nog niet vervallen canons. Wel dient de erfpachter een boete te betalen, vergelijkbaar met de boete die een bank in rekening brengt wegens het vervroegd aflossen van een rentevaste lening. De boete ligt besloten in het toegepaste contantmakingspercentage (afkooppercentage), dat gelijk is aan de laagste van twee rentes: de contractrente of de actuele marktrente.

10.4.2 tussentijds switchen tussen hoofdgroepen

De mogelijke overstappen tussen hoofdgroepen zijn

- het switchen van een recht met kortdurende (25-jarige) tijdvakken naar een recht met langer durende tijdvakken, en
- het switchen van een recht met 50-jarige tijdvakken naar een recht met 100-jarige tijdvakken / eeuwigdurend.

van kortdurend (25 jaar) naar langer durend tijdvak (50 of 100 jaar / eeuwigdurend)

Bij deze overstap moet de erfpachter een 'inhaalslag' betalen vanwege het feit dat de indexcanon in de eerste fase van het lopende tijdvak 'onder de markt' lag, waardoor de erfpachter op het moment van switchen als het ware nog niet de grondwaarde voor de verstreken jaren heeft betaald.

van 50-jarige naar 100-jarige tijdvakken / eeuwigdurend

De rechten met 50- en 100-jarige tijdvakken / eeuwigdurend verschillen niet qua karakter,

overstappen is dus mogelijk. Wanneer rechten met 50-jarige tijdvakken worden bevorderd ten opzichte van rechten met 100-jarige tijdvakken, dan zal dit zich vertalen in de canonlasten van de erfpachter. Switchen van 50-jarige naar 100-jarige tijdvakken zal derhalve kunnen leiden tot het aanpassen van de opbouw (opslagen) en hoogte van de canon.

10.5 problematiek rond bestaande rechten

Er dient te worden nagegaan wat de (juridische) consequenties van het introduceren van nieuwe betalingsvormen voor nieuwe uitgifte zijn voor bestaande rechten. Wellicht dient een bepaalde **overgangsregeling** te worden ingesteld voor bestaande rechten tot een zekere leeftijd.

11 financiële gevolgen nieuw stelsel

11.1 canonopbrengsten

nieuwe uitgiften

Momenteel wordt voor het gros van de nieuwe uitgiften afgekocht. Voor de kleine groep waarvoor canon betaald wordt, verandert bij invoering van het alternatieve stelsel niet veel. Dit komt doordat het voorgestelde canonniveau voor nieuwe uitgiften vergelijkbaar is met het in het huidige stelsel te verwachten canonniveau.

oudbouw

Ook bij 'canonherziening einde tijdvak' wijzigt hoegenaamd niets: de door de werkgroep voorgestelde aanvangscanon voor een indexcanon voor bestaande bouw is vergelijkbaar met het thans door deskundigen gehanteerde canonpercentage bij herziening.

11.2 afkoopsommen

nieuwe uitgiften

In het alternatieve stelsel kunnen erfpachters bij uitgifte voor 50 jaar afkopen *tegen de grondwaarde*. In het huidige stelsel ligt de afkoopsom - gegeven het actuele canonpercentage - enkele procenten boven de grondwaarde. Door de voorgestelde wijziging zal derhalve de opbrengst van afkopen bij uitgifte enkele procenten afnemen.
Dit gegeven moet wel in het perspectief van de huidige rente-ontwikkelingen worden gezien: doordat de marktrente tendeert naar 6,5%, daalt de afkoopsom per recht ook in het huidige stelsel naar 100% van de grondwaarde (en mogelijk zelfs naar een lager niveau!).

Verder kunnen erfpachters ook in de nieuwe opzet voor 100 jaren afkopen. Tot nu toe kon voor 100 jaar worden afgekocht tegen een afkoopsom gelijk aan 125% van de afkoopsom voor 50 jaar. De werkgroep is van mening dat een opslag van 25% in het huidige stelsel vrij redelijk is. Omdat in de nieuwe opzet wellicht andere rechten dan rechten met 50-jarige tijdvakken worden ontmoedigd, is niet gezegd dat in de nieuwe opzet deze opslag 'naar

beneden toe' zal worden aangepast. Er kan hierom worden gesteld dat de totale opbrengst van het afkopen bij uitgifte voor 100 jaar (nota bene: tot nu toe is dit in slechts enkele gevallen per jaar aangevraagd) nominaal ten hoogste beperkt zullen wijzigen.

oudbouw
Het is afhankelijk van de eventuele overgangsregeling die voor bestaande rechten wordt getroffen in hoeverre de opbrengsten van tussentijdse afkopen op korte termijn zullen afnemen.
Op langere termijn zal de momenteel gerealiseerde opbrengst van tussentijdse afkopen niet gehandhaafd worden in het alternatieve stelsel, omdat wordt afgestapt van de onredelijk geïndexeerde canon (die mede bepalend is voor de hoogte van de tussentijdse afkoopsom).

11.3 herwaarderen boekwaarde
Het verdient wellicht aanbeveling om de boekwaarde van grond bij 'herziening einde tijdvak' (conservatief) te herzien, om te voorkomen dat te extreme rendementen worden gerealiseerd. Hierover zal nader overleg met Financiën moeten plaatshebben.

12 vervolg
De werkgroep heeft een aantal partijen de opdracht verstrekt om met betrekking tot deze rapportage een contra-expertise te maken, of nader advies uit te brengen. Het betreft:

- **Stichting Beleggings- en Vastgoedkunde** concentreert haar advies op de onderbouwing van de rapportage en de rechtvaardiging van de conclusies van de werkgroep, en zal aanbevelingen doen met betrekking tot de praktische uitvoerbaarheid van de voorstellen van de werkgroep.
- **Fakton BV** richt zich op de correctheid van de door de werkgroep gehanteerde rekenkundige methodiek, en zal eventueel alternatieven aandragen.
- **ABN-AMRO treasury management consultants** zal advies uitbrengen aangaande renterisico, inflatierisico en de daardoor bepaalde opbouw van de canon, en over haar argumentatie voor de theoretische en realiseerbare prijs van een indexcanon. Daarnaast zal worden ingegaan op kwestie van reële verwachtingen voor een eeuwige termijn (en het prijsverschil tussen eeuwigdurend en 50 jaar).

De adviezen kunnen mogelijk leiden tot aanvullingen op, of wijzigingen van de rapportage. Los hiervan wordt het verstandig geacht om op basis van daarvoor geschikt gemaakte bestanden met behulp van externe of interne deskundigheid een meerjarenraming op te stellen van het erfpachtresultaat van het gewijzigde stelsel.

BIJLAGE 1: relatie grondwaarde, canon, afkoopsom

Een probleem is dat zelfs aan het begin van de rit (jaar 0) grondwaarde en afkoopsom verschillen. Hoe dat komt wordt in deze notitie uiteengezet en een mogelijke oplossing wordt gesuggereerd.

gebruikte symbolen:

* vermenigvuldigen
/ delen
^ machtsverheffen.

grondwaarde, canon- c.q. rentepercentage en jaarcanon

(1) GRDW * PERC/100 = JCAN

De jaarcanon (JCAN) is gelijk aan de grondwaarde (GRWD) maal het canonpercentage (PERC) gedeeld door 100.
De implicaties van deze vergelijking kunnen worden ingezien door iets te herschrijven:

GRWD = JCAN / (PERC/100)

Zijn rentepercentage en canonpercentage aan elkaar gelijk, dan staat hier dat de jaarcanon gedeeld door het rentepercentage/100 gelijk is aan de grondwaarde.
Maar wat ook het geval is: de *contante waarde* van de jaarcanons bij jaarbetaling *achteraf* en tot *in eeuwigheid* is gelijk aan JCAN/(PERC/100), waarin PERC wederom de rentevoet voorstelt. Het bewijs van deze stelling kan men vinden in de literatuur over financiële rekenkunde.
Dit betekent dus dat een andere manier dan bovenstaande om de afkoopsom te berekenen (bijvoorbeeld vooraf, halfjaarcanon, niet eeuwig) noodzakelijkerwijs een verschil tussen afkoopsom en grondwaarde veroorzaakt. En dat zien we hierna gebeuren.

berekening afkoopsom
De afkoopsom in het jaar 0 (AFKS) wordt berekend door de halfjaarcanons (HCAN) bij *vooruitbetaling* over de *looptijd van het recht* (t jaar) contant te maken. De formule die gebruikt wordt (B&W-besluit 25 maart 1994) is als volgt:

(2) AFKS = HCAN * [{(1+PERC/100)^t - 1} / (1+PERC/100)^t] *
[(1+PERC/100)^0,5 / {(1+PERC/100)^0,5 - 1}]

strijdigheid systeem
Als men wil dat grondwaarde gelijk is aan afkoopsom, dan is dat in dit systeem onmogelijk, want er komen teveel vergelijkingen voor en te weinig onbekenden.

De volgende tabel kan worden samengesteld door formule (1) in (2) in te vullen en dan de rente te gaan variëren (bij t=50 jaar).

Canon- en rentepercentage	ratio afkoopsom gedeeld door grondwaarde maal 100
10,0	107
9,0	105
8,0	104
7,0	102
6,5	100
6,0	99
5,0	95
4,0	88
3,0	79

N.B.: slechts bij 6,5% is de afkoopsom bij toeval gelijk aan de grondwaarde.

gelijkheid bewerkstelligen
Exogeen gegeven in het bovenstaande systeem zijn:

- canonpercentage = rentepercentage;
- grondwaarde.

Met de twee vergelijkingen (1) en (2) is dat voldoende om afkoopsom en jaarcanon te bepalen. Meer vergelijkingen in het systeem brengen maakt het strijdig of men moet één vergelijking laten vallen. Laten we dat eens doen.
We voeren één nieuwe gelijkheid in namelijk dat de grondwaarde gelijk moet zijn aan de afkoopsom:

(3) GRWD = AFKS

En we moeten nu één vergelijking laten vallen, bijvoorbeeld de gelijkheid van canon- en rentepercentage. Het canonpercentage wordt dan voortaan endogeen bepaald. Invullen van (3) in (2) levert:

(4) GRWD = HCAN * [{(1+PERC/100)^t - 1} / (1+PERC/100)^t] *
[(1+PERC/100)^0,5 / {(1+PERC/100)^0,5 - 1}]
waarin PERC = rentepercentage.

Herschrijven:

(4a) GRWD/HCAN = [{(1+PERC/100)^t - 1} * (1+PERC/100)^0,5] /
[{(1+PERC/100)^t} * {(1+PERC/100)^0,5 - 1}]

Nogmaals herschrijven:

(4b) JCAN / GRWD = 2 * [(1+PERC/100)^t * {(1+PERC/100)^0,5 - 1}] /
[{(1+PERC/100)^t - 1} * (1+PERC/100)^0,5]

JCAN/GRWD is de nieuwe formule ter bepaling van het canonpercentage. Deze formule levert dan de volgende uitkomsten (bij t=50 jaar):

rentepercentage	canonpercentage (JCAN/GRWD)
10,0	9,39
9,0	8,55
8,0	7,71
7,0	6,89
6,5	6,48
6,0	6,07
5,0	5,28
4,0	4,52

een alternatief voor deze formule

Een alternatief en een vereenvoudiging zou zijn om helemaal af te zien van post- of prenumerando, de halfjaarbetaling etcetera. De formules worden gebaseerd op de gebruikelijke kapitaalmarktconventies: rentebetaling per jaar, achteraf en jaar = 360 dagen. Hoe de erfpachter vervolgens werkelijk betaalt, per halfjaar, per jaar, per maand, vooruit of achteraf doet dan verder niet meer terzake. Men zou daarmee in de tariefstelling rekening kunnen houden, maar het beïnvloedt dan de formuleset niet meer. In dat geval kunnen we de zaak als volgt herschrijven:

(1´) JCAN = GRWD * [(1+PERC/100)^t] / [{(1+PERC/100)^t - 1}]

waar t = het tijdvak bij erfpachtuitgifte.

En:

(2´) AFKS = JCAN * [{(1+PERC/100)^t - 1}] / (1+PERC/100)^t]

waar t = de resterende jaren van het tijdvak.

BIJLAGE 2: stelselbeschrijving

eeuwigdurende erfpacht (beschouwing erfpachtstelsel Den Haag)

algemeen

In de gemeente Den Haag wordt grond (slechts) uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (derhalve in principe *voor altijd*).

De uitgifte geschiedt tegen een jaarlijkse **canon** (halfjaarlijks te voldoen) die bestaat uit "een percentage van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondprijs, alsmede uit een bedrag aan administratiekosten". B&W stellen jaarlijks het **canonpercentage**, mede aan de hand van de zich naar het oordeel van B&W ontwikkelende trend van de marktrente, vast. **Aanpassing van de canon** geschiedt, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, telkens na verloop van vijf jaar, op basis van de ontwikkeling van de marktrente. **Herziening van de canon** geschiedt uitsluitend "naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde oplevert."

De grondprijs wordt overeengekomen "met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerend goed, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan." De **grondprijs bij heruitgifte** wordt aan de hand van een taxatie-instructie bepaald.

De erfpachter is *voor* de uitgifte gerechtigd tot het **afkopen** van de jaarlijks door hem verschuldigde canon, met uitzondering van het bedrag aan administratiekosten, voor de gehele duur van zijn recht en deze ineens bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen door storting van de overeengekomen grondprijs. Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon uitsluitend mogelijk na goedkeuring door B&W.

Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht kan de gemeente de erfpacht **beëindigen om redenen van algemeen belang**. Wanneer partijen er niet in slagen in der minne **schadevergoeding** te regelen, bepalen deskundigen het bedrag dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan "de volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien het erfpachtrecht zou zijn onteigend op basis van de Onteigeningswet".

canon betalen versus afkopen

Erfpachters worden bij uitgifte twee betalingswijzen geboden, te weten (half-)jaarlijks canon betalen en (eenmalig en voor altijd) vooruitbetalen van de verschuldigde canon.

In geval de erfpachter kiest voor vooruitbetalen (**afkopen**) van toekomstige canonbedragen, is de totale erfpachtopbrengst (de administratiekosten buiten beschouwing gelaten, netto contant beschouwd ten tijde van uitgifte) gelijk aan de grondprijs.

Kiest de erfpachter daarentegen voor het **jaarlijks betalen van canon**, dan is de opbrengst (de administratiekosten buiten beschouwing gelaten, netto contant beschouwd ten tijde van uitgifte) slechts gelijk aan de grondprijs indien de marktrente, op basis van welke het canonpercentage wordt vastgesteld, tot in de eeuwigheid gelijk blijft.

Vertoont de marktrente een stijgende tendens, dan zal de jaarcanon bij de vijfjaarlijkse aanpassing worden verhoogd; vertoont de rente een dalende trend, dan zal de jaarcanon neerwaarts worden aangepast. Als gevolg van de canonaanpassing kan de canon-opbrengst afwijken van de grondprijs bij uitgifte. De erfpachtrevenuen zijn in dit geval inflatievolgend, de waarde-ontwikkeling van de in erfpacht uitgegeven eigendom komt (als in geval van eigendom) ten laste en ten bate van de erfpachter.
Een **'dynamische' ontwikkeling van de jaarcanon** (dat wil zeggen: een lage begincanon en een dusdanige indexering dat de netto contante waarde der canon-betalingen zich redelijk verhoudt tot de grondwaarde bij uitgifte) is in geval van eeuwigdurende erfpacht geen optie; deze betalingswijze impliceert een langdurige financieringsbehoefte voor de gemeente (de grond wordt onder de 'kostprijs' uitgegeven), alsmede dat het inflatierisico bij de gemeente ligt.

tijdelijk recht van erfpacht (als voorheen in Amsterdams stelsel)

De erfpacht wordt voor een bepaald (eindig: 30- tot 52-jarig) tijdvak aangegaan. Na het verstrijken van dit tijdvak eindigt de erfpacht.
De uitgifte geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse **canon** (halfjaarlijks te voldoen) die wordt bepaald naar een percentage van de grondwaarde. Het **canonpercentage** wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld. Dit geschiedt hoofdzakelijk op basis van de stand van de zogenaamde Leningfondsrente en met oog op ontwikkelingen in de marktrente. **Canonaanpassing** aan de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau geschiedt in principe na verloop van telkens 5 jaren (bij bepaalde financiële voorwaarden na verloop van 15 jaar). Door betaling van een toeslag (in 1997: 25%) op de jaarlijkse canon kan de erfpachter de **vijfjaarlijkse canonaanpassing uitsluiten. Herziening van de canon** geschiedt naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde oplevert.
B&W kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een **afkoopsom** wordt voldaan. B&W stellen de afkoopsom vast op een niveau dat de gemeente schadeloos stelt wegens derving van canon.
De waarde van een perceel (**grondwaarde**) wordt formeel gesproken door B&W vastgesteld; in praktijk wordt deze op basis van een residuele benadering bepaald.
De gemeente is uitsluitend bevoegd de erfpacht tussentijds te **beëindigen** om redenen van algemeen belang, wegens tekortkoming of wegens wanbetaling van canon. **Schadeloosstelling** heeft plaats op basis van de Onteigeningswet.

<u>canon betalen versus afkopen</u>
De minst gunstige betalingsvorm is het (half-)jaarlijks betalen van de zogenaamde **indexcanon**: afhankelijk van het canonpercentage en de correctie voor inflatie ('indexering') betaalt de erfpachter (netto contant beschouwd ten tijde van uitgifte) in het zogenaamde 7/3-model anderhalf keer de grondwaarde (zie tabel paragraaf 6).
Iets gunstiger is het betalen van een **vaste canon** ("uitsluiten canonaanpassing"): zie tabel.
De goedkoopste betalingsvorm in het bestaande stelsel is **vooruitbetalen**: in het 7/3-model

bedraagt de erfpachtlast van de erfpachter 102% van de grondwaarde bij uitgifte (paragraaf 6).
Een tussenvorm (voor wat betreft de netto contante erfpachtlast) is een **indexcanon met een dynamisch verloop** (zie paragraaf 7). De netto contante erfpacht ligt in dit geval tussen de pachtsom bij een (ab)normale index en de pachtsom bij afkoop.

voortdurende erfpacht (stelsel Amsterdam)

Uitgifte geschiedt voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken van 50 jaar.
De uitgifte geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse **canon** (halfjaarlijks te voldoen) die wordt bepaald naar een percentage van de grondwaarde.
Het **canonpercentage** wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld (op basis van de Leningfondsrente). **Canonaanpassing** aan de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau heeft plaats na verloop van telkens 5 jaren. Middels betaling van een toeslag (1997: 25%) op de jaarlijkse canon kan de erfpachter de vijfjaarlijkse **canonaanpassing uitsluiten (vaste canon)**.
Herziening van de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde oplevert.
Voorts vindt bij **einde tijdvak** een herziening plaats. Voor rechten met AB 1934, 1935, 1937, 1955 en 1966 wordt de nieuwe canon (per bouwblok) vastgesteld door 3 onafhankelijke makelaar-deskundigen. Eén deskundige is aangewezen door de erfpachter, één door de gemeente en de derde door deze twee deskundigen. De makelaarsvereniging adviseert haar leden zich bij de vaststelling van de herziene canon te houden aan de methode zoals vastgelegd in de zogenoemde taxatie-instructie (d.d. ultimo 1996). Voor rechten met AB 1994 wordt voordat de deskundigenprocedure wordt gestart door de gemeente een bod uitgebracht. Accepteert de erfpachter dit bod, dan vervalt de deskundigenprocedure.
B&W kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een **afkoopsom** wordt voldaan. B&W stellen de afkoopsom vast op een niveau dat de gemeente schadeloos stelt wegens derving van canon.
B&W kunnen met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of **lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd** met maximaal 50 jaar, onder de verplichting de nog niet vervallen canon voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een afkoopsom te voldoen.
De waarde van een perceel (**grondwaarde**) wordt formeel gesproken door B&W vastgesteld; in de praktijk wordt deze op basis van een residuele benadering bepaald.
De gemeente is uitsluitend bevoegd de erfpacht te **beëindigen om redenen van algemeen belang**, wegens tekortkoming of wegens wanbetaling van canon. **Schadeloosstelling** heeft plaats op basis van de Onteigeningswet.

<u>Canon betalen versus afkopen</u>
Als bij tijdelijke erfpacht, met het verschil dat in geval van voortdurende erfpacht kan worden afgekocht voor maximaal 100 jaar. De afkoopsom voor 100 jaar wordt in het huidige stelsel gelijkgesteld aan 125% van de afkoopsom voor 50 jaar.

BIJLAGE 3: inventarisatie indexcanons

Het gros van de rechten waarvoor een zogenaamde indexcanon wordt betaald, heeft financiële voorwaarden 55 (AB 1966). Voor slechts de helft van deze FV55-rechten is in het EBS de juridische bestemming ingevoerd. Hierom is het onderstaande berekend op basis van slechts 50% van de rechten met FV55.
Voor het overzicht is de grote verscheidenheid aan voorkomende juridische bestemmingen beperkt tot een aantal verzamelingen van bestemmingen. Zie onderstaande tabel voor de vier grootste en 'de rest'.

juridische bestemming	aantal rechten	percentage
woning(en)	442	26%
bedrijf	441	26%
appartement	416	24%
garage	118	7%
overige	302	17%
totaal	**1.719**	**100%**

bron: EBS, juli 1997.

Uit de tabel blijkt dat bijna de helft van de rechten een woonfunctie heeft (woningen + appartementen), en een kwart een bedrijfsfunctie. Het resterende kwart behelst een diversiteit aan bestemmingen, met name garages (7%), parkeerplaatsen (4%), kantoren (3%) en winkels (3%).

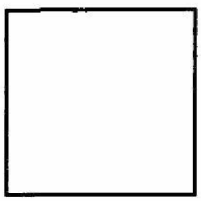
korte omschrijving
In onderstaande tabel staat voor fv55-rechten de inhoud van het EBS-veld SB_KOMSCHR, mits ingevuld, weergegeven. Het veld blijkt voor eenderde deel van de rechten ingevuld.

omschrijving	aantal	omschrijving	aantal
bedr.terr. 50%	3	par	38
bedrijfsruimte	105	REC	7
berging	22	serre	21
dakopbouw	26	tuin	14
erf	1	winkel	4
garage	62	winkels & horeca	22
kan	11	woh (huurwoning)	388
kan 70%	7	wok (koopwoning)	176
MAA	16	**totaal**	**923**

Ook nu blijkt dat plus minus de helft (564/923) van de rechten een woonbestemming heeft. Iets meer dan 10% (108/923) heeft de bestemming bedrijfsruimte of 'bedr.terr.50%', plus minus 7% de bestemming garage.

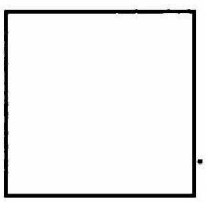
BIJLAGE 4: rekenmethodiek

Het Grondbedrijf stelt dat de waarde van grond zoals zij die vaststelt, de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar is (en dat de afkoopsom voor 50 jaar hieraan gelijk is). Dit impliceert een hogere grondwaarde en afkoopsom voor een tijdvak dat langer is dan 50 jaar. Het omrekenen van de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar naar de grondwaarde voor een tijdvak met een andere duur geschiedt met behulp van de volgende formule (berekening van de contante waarde van een reeks voor waarde-ontwikkeling geïndexeerde betalingen):

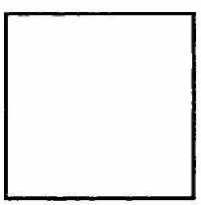


waarin *n* de duur van het tijdvak is, *i* de grondwaarde-ontwikkeling en *r* de rekenrente.

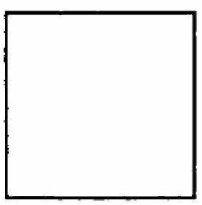
grondwaarde voor 50 jaar
Wanneer de grondwaarde voor 50 jaar wordt gesteld op 100, dan geldt in het zogenoemde 7/3-model (7% rente, 3% grondwaardestijging: reële rente 4%):



grondwaarde voor 100 jaar
De grondwaarde (en afkoopsom) voor een tijdvak van 100 jaar is dan:



grondwaarde voor eeuwig
De grondwaarde (en afkoopsom) voor eeuwig zou bij de gemaakte aannamen uitkomen op:



aannamen

Bij aanname van respectievelijk 2, 3 en 4% reële rente gelden de volgende grondwaarden / afkoopsommen:

model	grondw. / afkoopsom 50 jaar	grondw. / afkoopsom 100 jaar	grondw. / afkoopsom eeuwig
2% reële rente (5/3)	100	138,2	161,9
3% reële rente (6/3)	100	123,9	131,3
4% reële rente (7/3)	100	114,9	117,5

OPLEGGER BELEIDSNOTITIES B & C

taxatie-instructie makelaardij / taxaties Waardering Onroerende Zaken
WOZ-traject / lastendossier Amsterdamse burger

Inleiding
De gevoelens van onrechtvaardigheid bij erfpachters over onderdelen van het erfpachtstelsel hebben een aantal oorzaken. Eén hiervan is het feit dat de waardebepaling van bebouwde grond op verschillende manieren wordt benaderd en uitgevoerd: door de gemeente bij tussentijdse canonherziening, door de makelaar-deskundigen bij canonherziening einde tijdvak en door de Dienst Gemeentebelastingen in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken. Een werkgroep heeft de verschillende systemen vergeleken. Zij doet op basis van het onderzoek een aantal voorstellen om te komen tot een grotere acceptatie van het erfpachtstelsel.

Nominale verschillen
Uit een vooralsnog beperkt onderzoek blijkt dat de deskundigen en de Dienst Gemeentebelastingen de waarde van grond consistent en op een vergelijkbaar niveau taxeren, en dat de waarderingen conform de gemeentelijke methode hiermee vergelijkbaar zijn of hoger uitvallen. Een nader en meer uitgebreid onderzoek moet de waarde van dit resultaat vaststellen.

Methodische vergelijking

Waardebepaling volgens de wet WOZ
In het kader van de wet WOZ wordt de waarde bepaald van de gehele onroerende zaak en volgt meestal geen uitspraak over het aandeel van grond in deze waarde. Woningen worden getaxeerd op de waarde in het economisch verkeer. Niet-woningen op de waarde in het economisch verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde. In ieder geval wordt uitgegaan van de ficties van volle en onbezwaarde eigendom (geen waardedrukkende rechten) en vrije oplevering (onverhuurde staat).

Waardebepaling door gemeente
De gemeente gaat bij de waardering van grond altijd uit van een nieuwbouwsituatie. Zij houdt wél rekening met de al dan niet verhuurde staat. Er is in dit geval dus geen fictie over vrije oplevering. Ook de fictie 'volle en onbezwaarde eigendom' past de gemeente niet expliciet toe. De grondwaarde wordt door middel van de zogenoemde residuele waardebenadering vastgesteld: enerzijds is de grondwaarde gelijk aan het verschil tussen de VON-prijs (koop) of de commerciële waarde (huur) van het opstal. En anderzijds aan de stichtingskosten van het opstal.
In geval van bestaande bouw past de gemeente bij het bepalen van de grondwaarde een depreciatiefactor toe op de nieuwbouwwaarde, die gerelateerd is aan het bestaande erfpachtrecht en die gericht is op het bevorderen van de maatschappelijke acceptatie.

Waardebepaling volgens taxatie-instructie Makelaarsvereniging Amsterdam
In alle gevallen geldt voor makelaar-deskundigen de aanbeveling om de grond te taxeren op de waarde in het economisch verkeer, uitgaande van een normale staat van onderhoud en als ware het eigen grond. Met als uitgangspunt de fictie van een gebruikte staat. Voor 'eigen-woningen' wordt in verband hiermee zestig procent van
de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik aangehouden. Bij de indexering hiervan komt onder meer het aspect erfpacht toch naar voren. Voor het aandeel van de grond in de waarde van een onroerende zaak gaat de instructie uit van een gelijke waardeontwikkeling van grond en opstal. Dit komt neer op een vast percentage als grondaandeel.

Verschillen en overeenkomsten
De waardering volgens de wet WOZ en de gemeentelijke waardering houden niet expliciet rekening met een waardedrukkend effect van erfpacht. Op dit punt is de waardering door deskundigen onduidelijk.
Een duidelijk verschil bij woonpercelen is dat de WOZ-waardering uitgaat van de fictie 'vrij van huur en gebruik', de makelaar-deskundigen van de 'gebruikte staat' (veertig procent reductie op de waarde, vrij van huur en gebruik) en de gemeente van de feitelijke situatie.
Bij niet-wonen is de WOZ-waardering gebaseerd op de kapitalisatie van de markthuur die is afgeleid van transacties van eigenaar-gebruikers. De waardering door de gemeente en de deskundigen is gebaseerd op de zogenoemde BAR-methode, die weer is afgeleid van transacties van beleggers.
In beide gevallen gaan de Dienst Gemeentebelastingen en de makelaardij uit van bestaand onroerend goed, terwijl de gemeente waardeert op basis van nieuwbouwgegevens.

Beleidswijzigingen
Het vaststellen van de waarde bij canonherziening kan wellicht inzichtelijker en consistenter verlopen door meer gebruik te maken van taxaties door deskundigen of WOZ-gegevens. De verschillende vigerende Algemene Bepalingen verhinderen dit niet.

De WOZ-gegevens zijn toepasbaar in de plaats van de VON-prijzen en commerciële waarden in geval van herziening bij einde tijdvak. Omdat in de WOZ-waardering het aandeel van de grond niet wordt gespecificeerd, is een bewerking noodzakelijk om tot het grondaandeel ('grondquote') te komen. Voor tussentijdse herzieningen zijn de WOZ-gegevens minder geschikt, omdat ze gebaseerd zijn op het huidige gebruik.
Voordelen van aansluiting bij de wet WOZ zijn onder meer dat de WOZ-waarde voor alle panden beschikbaar is en vierjaarlijks (her)gewaardeerd wordt. Door de waardering op de huidige exploitatiemogelijkheden te baseren, kan beter rekening worden gehouden met de feitelijke omstandigheden. Een nadeel is onder meer dat de fictie van vrije oplevering leidt tot gelijke grondwaarden voor huur- en koopwoningen, terwijl huurwoningen in de praktijk bij verkoop minder opbrengen.

Conclusie
• Gebruik van WOZ-gegevens kan de inzichtelijkheid en de consistentie van canonherzieningen bevorderen. De slag van de objectwaarde naar de grondwaarde zal nog de nodige aandacht vergen.

Een tweede mogelijkheid is het inzetten van makelaar-deskundigen bij tussentijdse canonherzieningen. Voordelen hiervan zijn onder meer het verdwijnen van het verschil tussen waarderingen door de gemeente en deskundigen en een grotere acceptatie van het stelsel.
Argumenten tegen deze optie zijn onder meer dat de taxaties niet consistent gebleken zijn, dat de taxatiemethode van de deskundigen niet doorzichtig is en dat de gemeente zich dan afzijdig houdt van alle waardebepalingen bij erfpacht.

Conclusie
• Het inzetten van drie makelaar-deskundigen bij tussentijdse canonherzieningen zou een optie kunnen zijn. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn sterke punten van deze mogelijkheid. De ondoorzichtige uitgangspunten van de taxatie-instructie en het gebrek aan gemeentelijke invloed zijn belangrijke zwakke punten.

Aanbevelingen
Werkgroep B2:
• Het verdient aanbeveling te onderzoeken of een **verbetering van de gemeentelijke waarderingsmethode** de deskundigenprocedure in eerste instantie overbodig kan maken.

Mocht de erfpachter zich niet kunnen verenigen met de door de gemeente voorgestelde herziene grondwaarde en canon, dan treedt alsnog de deskundigenprocedure in werking. In verband hiermee dient de taxatie-instructie te worden verbeterd, en verdient het aanbeveling dat de **deskundigen verplicht moeten worden (door de makelaarsvereniging) zich te houden aan de instructie.**

Werkgroep B1/C1:

- Vanwege de positieve invloed op de acceptatie van het erfpachtstelsel verdient het inzetten van **makelaar-deskundigen bij tussentijdse canonherziening** aanbeveling. Voordat hiertoe kan worden overgegaan, dient er eerst een **heldere waarderingsinstructie** te komen.
- Referentie aan WOZ-gegevens bij canonherziening einde tijdvak verdient aanbeveling, omdat het leidt tot meer inzichtelijke en voorspelbare canonherzieningen. Wel zal (op basis van een proef) een stelsel van grondquoten moeten worden opgezet
- Als de koers is bepaald (wel of geen gewijzigde herzieningsprocedures), moet onderzoek plaatsvinden naar de gewenste of noodzakelijke aanpassingen van bestaande Algemene Bepalingen.

Voorstel

- Laat een werkgroep met daarin onder meer externe deskundigen zich buigen over de mogelijkheid om de verschillende waarderingen meer vergelijkbaar te maken en eventueel in het erfpachtstelsel in te brengen.

Lastendossier van de Amsterdamse burger

Werkgroep C2 constateert dat de canon geen onderdeel uitmaakt van het 'mandje' op basis waarvan de Consumentenbond de lastendruk voor de burger bepaalt. De reden is dat niet iedere burger op erfpacht staat.
Een punt van aandacht is dat Amsterdamse erfpachters de waardestijging van de grond als het ware 'tweemaal' betalen: eerst via de canonverhoging bij herziening en daarna via de OZB-heffing (wel een onderdeel van het 'lastenmandje') die uitgaat van de fictie 'volle en onbezwaarde eigendom'. Een aanpassing van de heffingsgrondslag voor de OZB vereist een wetswijziging. Daarom stelt de werkgroep een wellicht makkelijkere weg voor: het reduceren van de canonverhoging bij herziening om te voorkomen dat de erfpachter tweemaal (via erfpacht en via OZB-heffing) wordt aangeslagen voor de grondwaardestijging.

De Begeleidingsgroep prefereert een andere benadering, namelijk het ter discussie stellen van de wetsfictie 'volle en onbezwaarde eigendom' in geval van erfpacht.

Voorstel Begeleidingsgroep

- Onderzoek de mogelijkheid van een wetswijziging op het punt van de heffingsgrondslag in geval van erfpachtgrond.

Fiscale aspecten

Uit een beschouwing van de nominale lasten voor de erfpachter in de fiscale sfeer bij verschillende vormen van canon betalen en afkopen, blijkt dat bepaalde vormen van canon betalen gunstiger kunnen zijn dan afkopen. In dit licht bezien, kan het stimuleren van bepaalde vormen van canon betalen bijdragen aan de verlaging van de canonlast van de Amsterdamse erfpachter.

1. Inleiding

Bij het symposium "Een eeuw erfpacht in Amsterdam" zijn veel wensen en grieven van klantengroepen naar voren gekomen. Gebrek aan flexibiliteit en eenvoud versterken de gevoelens van onrechtvaardigheid omtrent onderdelen van het erfpachtstelsel. In het kader van dit symposium is er een "Bestuursopdracht modernisering erfpachtstelsel" opgesteld. Een van de aandachtspunten van deze bestuursopdracht is deze Beleidsnotitie Taxatie-instructie makelaardij/taxaties WOZ en de beleidsnotitie Analyse WOZ-traject en draagvlak. Beiden zijn samengevoegd tot één beleidsnotitie.

De waardebepaling van bebouwde grond is een zaak waarover de Gemeente Amsterdam, de Dienst Belastingen en de Makelaarsvereniging van Amsterdam (MVA) van gedachten verschillen. In deze beleidsnotitie wordt getracht, de verschillen in taxatiemethoden en waardebegrippen boven water te halen. De waardebepaling van bebouwde grond door het Grondbedrijf vindt voornamelijk plaats in geval van de canonherziening einde tijdvak en bij tussentijdse canonherzieningen

De canonherziening van een recht van erfpacht vindt plaats aan het einde van het erfpachttijdvak. Ook kan de canon tussentijds worden herzien. Dit gebeurt bij een tussentijdse herziening van het erfpachtcontract waaraan door de gemeente o.a. de voorwaarde van canonverhoging kan worden verbonden. In tegenstelling tot de canonherziening aan het einde van het tijdvak is een tussentijdse herziening van het erfpachtcontract een keuze van de erfpachter en geen contractuele verplichting. Een tussentijdse herziening van een bestaand recht van erfpacht komt voor bij:

- een nieuwe bestemming (lees: een hoogwaardiger bestemming);
- een verticale en/of horizontale uitbreiding van het gebouwde volume binnen de bestaande erfpachtgrens;
- een splitsing van het recht van erfpacht;
- een herziening conform het moderniseringsbesluit 1990 (Raadsbesluit 28 nov.1990. nr. 942);
- een conversie.

In geval van canonherziening einde tijdvak moet doorgaans de waarde van de grond en de canon opnieuw worden bepaald. Bij einde tijdvak worden de grondwaarde en de canon in het algemeen bepaald door deskundigen. Taxaties van deskundigen blijken echter niet altijd consistent en grondwaarden wijken in veel gevallen af van die van de gemeente. Derhalve is in het kader van de "Bestuursopdracht modernisering erfpachtstelsel" een beoordeling gewenst van de huidige systematiek in vergelijking met alternatieve methoden, waaronder óók het taxeren op dezelfde wijze als in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Het is de bedoeling dat naar aanleiding van deze beleidsnotitie het blackbox effect, dat wil zeggen, het gevoel dat de erfpachters hebben, dat zij niet voldoende worden geïnformeerd, wordt verminderd.

Probleemstelling.

Onderzocht zal worden in welke mate de methodiek van makelaar-deskundigen inzake de waardebepaling van erfpachtgrond overeenkomt met de methodiek van het Grondbedrijf.

Overeenkomsten vergroten het draagvlak van het stelsel in de markt en de makelaardij speelt in toenemende mate een belangrijke rol in de waardebepaling van erfpachtgrond. Uit de praktijk blijkt dat het feit dat makelaars optreden als externe deskundigen leidt tot verhoging van de acceptatie van het erfpachtstelsel. In dit kader zal ook onderzocht worden of het aanbeveling verdient met het erfpachtstelsel aan te sluiten op de waarderingsmethodiek van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ , stb. 15 december 1994, 874). Tevens zal de ongelijkheid tussen tussentijdse canonherzieningen (gemeente bepaalt de canon) en canonherzieningen bij einde tijdvak (makelaar-deskundigen bepalen de canon) tegen het licht worden gehouden.

Bij het WOZ- traject wordt vastgoed vierjaarlijks gewaardeerd terwijl bij erfpacht eerst na 30 tot 75 jaar een herwaardering plaats vindt bij de canonherziening einde tijdvak. Bij de Wet WOZ kunnen burgers de waarde-ontwikkeling volgen terwijl bij erfpacht er minder tussentijdse duidelijkheid wordt verschaft.

2. De status van de verschillende systemen.

2.1 *De Wet WOZ*

De taxaties in het kader van de Wet WOZ worden gebruikt voor de vaststelling van de waarde van de in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing door het Rijk (de Belastingdienst), de gemeenten (Dienst Gemeentebelastingen tbv OZB) en de waterschappen. Naar aanleiding van de waardebepaling wordt een beschikking afgegeven waarmee de waarde van het object voor een periode van vier jaar is vastgesteld. De waardebepaling kent een uniforme peildatum voor het gehele land. De Waarderingskamer ziet toe op de uitvoering van de wet. In de Waarderingsinstructie (1995) staan richtlijnen voor de waardebepaling zoals de waarderingsgrondslagen en de praktische uitvoering.

2.2 De waardering door de Gemeente

In het geval van canonherziening einde tijdvak bestaat alleen bij de AB 1966 en AB 1994 de mogelijkheid dat de gemeente zelf een voorstel voor een nieuwe canon doet. Wordt dit voorstel niet door de erfpachter geaccepteerd dan zal de canon door drie makelaar deskundigen worden berekend.

Bij een tussentijdse canonherziening zal volgens de vigerende Algemene Bepalingen de nieuwe canon worden berekend door de gemeente zonder tussenkomst van de deskundigen.

Indien er een canonherziening einde tijdvak plaatsvindt dan zullen in het algemeen de AB 1994 van toepassing worden verklaard. In deze AB 1994 wordt voor het eerst (in artikel 12) aangegeven waar de gemeente in haar voorstel en tevens de makelaardeskundigen in hun voorstel rekening mee dienen te houden bij het bepalen van de grondwaarde. De makelaar deskundigen dienen voor het vaststellen van de grondwaarde zowel art. 12 als de taxatieinstructie in acht te nemen.

Art. 12 Wijziging in de erfpacht bij het einde van het tijdvak.

1. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 3.

2. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;

c. de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat (geen vrije oplevering);

3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde en de canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

De wijze van berekenen van de nieuwe canon bij een tussentijdse canonherziening is tevens voor het eerst vastgelegd in de AB 1994. Voor de andere Algemene Bepalingen is in het arrest Göbel van Veeren komen vast te staan dat de gemeente voorwaarden mag verbinden aan het verlenen van toestemming tot het wijzigen van het erfpachtcontract. Toentertijd is onderstaande rekenregel ontstaan en wordt sindsdien algemeen gehanteerd bij bestemmingswijzigingen.

Art. 13 Wijziging van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. (AB 1994)
De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A+((B-C) x D), waarin voorstelt:

A de op het moment van herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en /of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk toegestane bebouwing;
D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

Zoals wederom in de Nota Grondprijsbeleid 1998 is vastgesteld wordt bij een canonherziening gekeken naar de actuele waarde van de grond. In theorie is er geen verschil tussen de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht en van nieuwbouw. Immers, grond slijt niet. Veroudering van de opstal is hierbij niet relevant. De stelling, dat de grond met een verouderd, slecht onderhouden pand een lagere grondwaarde heeft dan grond met een vergelijkbaar goed onderhouden pand, zou de erfpachter die zijn opstal slecht onderhoudt bevoordelen ten opzichte van een eigenaar die dat niet doet. De gemeente Amsterdam is dan ook de mening toegedaan, dat moet worden voorkomen, dat mensen de laatste jaren voor het einde van het tijdvak, wanneer de canonherziening einde tijdvak in zicht komt met opzet het onderhoud aan hun huizen zullen uitstellen tot na de herziening. Dit in de veronderstelling dat zo de grond lager getaxeerd zal worden.

Door het principe dat grond niet slijt, wordt verondersteld, dat men het pand kan slopen en een nieuw pand kan bouwen op dezelfde grond. Mede gezien het feit dat er zich situaties voor kunnen doen waarin men géén sloopvergunning krijgt, en men dus geen nieuwbouw kan plegen, is voor canonherzieningen in de bestaande bouw (dus niet nieuwe uitgiften), de depreciatiefactor in 1994 ingevoerd. Tevens is de depreciatiefactor ingevoerd met het oog op de bovengenoemde maatschappelijke acceptatie. De depreciatiefactor geeft bij een herziening van de canon van een lopend recht van erfpacht of bij een herziening aan het einde van het tijdvak, zonder tussenkomst van makelaar-deskundigen, een reductie op de grondprijs, van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de looptijd van het recht van erfpacht, met andere woorden van de uitgiftedatum. Na 10 jaar wordt de maximale reductie bereikt. Gebleken is, dat de depreciatiefactor voor alle bestaande erfpachtrechten, het erfpachtbeheer acceptabeler en begrijpelijker maakt.

2.3. De Taxatieinstructie erfpacht-canonherziening Amsterdam van de makelaars-vereniging van Amsterdam (MVA).

Zoals hierboven vermeld zullen in een canonherzieningsprocedure drie deskundigen worden aangewezen. Eén door de erfpachter, één door de gemeente en dezen zullen gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen.

Door het bestuur van de Makelaarsvereniging Amsterdam is een taxatie-instructie samengesteld om de taxatiemethodiek te uniformeren. Het betreft hier niet meer dan een algemene richtlijn voor de wijze waarop herwaardering van de grondwaarde in hoofdlijnen moeten verlopen. Er worden dan ook vanuit de gemeente dringende aanbevelingen gedaan aan de deskundigen, om deze richtlijnen toe te passen. Temeer daar de herziening van de erfpachtcanon gespreid over de gehele stad plaatsvindt en op deze manier gelijkheid in waardering van de grond door deskundigen, bevorderd wordt.

3. Analyse waarderingsgrondslagen

3.1 Waardebepaling volgens de WOZ

De waardebepaling in het kader van de wet Waardebepaling Onroerende Zaken heeft betrekking op de gehele onroerende zaak, welke doorgaans bestaat uit grond en opstal tezamen. Er wordt (behoudens enkele gevallen) geen uitspraak gedaan over de waarde van de grond onder een gebouw.
In de waarderingsinstructie wordt ten eerste een onderscheid gemaakt naar woningen en niet-woningen, omdat woningen de grootste categorie vormen en over het algemeen zeer courant en onderling goed vergelijkbaar zijn.

Bij de waardering van woningen wordt gelet op de waarde in het economisch verkeer. Taxatie vindt plaats aan de hand van een vergelijking met de verkoopopbrengst van andere woningen. Alleen transactieprijzen van 'eigen-woningen' komen hiervoor in aanmerking. Huurwoningen worden getaxeerd als ware het 'eigen-woningen'. Er worden drie methoden beschreven aan de hand waarvan vergelijking plaats kan vinden.
1. methodiek vergelijking met referentiewoning
2. methodiek homogene groepen
3. methodiek modelmatige vergelijking

Deze methodieken kennen slechts nuanceverschillen, de grondslag is hetzelfde.

Niet-woningen lenen zich doorgaans minder goed voor directe vergelijking van transactieprijzen. De waarderingsgrondslag is de waarde in het economisch verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde als deze naar verwachting hoger is. De gecorrigeerde vervangingswaarde zal alleen voor zeer incourante gebouwen (bijvoorbeeld een school) hoger zijn dan de waarde in het economisch verkeer.

Er worden drie methoden toegestaan bij de bepaling van de waarde in het economisch verkeer:

1. kapitalisatiemethode; de waarde wordt bepaald op basis van een gekapitaliseerde denkbeeldige huurwaarde (markthuurwaarde). De kapitalisatiefactor ('yield') wordt afgeleid van vergelijkbare transacties waarbij sprake is van aankoop door de gebruiker (hierdoor is er een verschil met de zgn. BAR-methode die later aan de orde komt).
2. vergelijkingsmethode; deze methode vertoont veel gelijkenis met de methodiek voor woningen, maar kan slechts worden toegepast indien er veel gegevens van (voor WOZ-waardering geschikte) verkooptransacties beschikbaar zijn.
3. discounted cash flow methode; als er geen marktgegevens met betrekking tot het gebouw beschikbaar zijn, kan de waarde worden bepaald aan de hand van alle inkomsten en uitgaven die met de bedrijfsvoering binnen het pand samenhangen.

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde vormt de grondwaarde noodzakelijkerwijs een apart element. Voor de waarde van de grond gelden reële uitgifteprijzen, waarbij rekening wordt gehouden met het maximaal toegestane bouwvolume. Er wordt dus geen aftrek als gevolg van de bebouwde staat toegepast.
De vervangingswaarde van de opstal wordt gebaseerd op de huidige bouwkosten van een identiek gebouw. De gevonden waarde wordt verminderd met een factor voor technische veroudering en een factor voor functionele veroudering. De factor voor technische veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:
- verwachte levensduur bij normaal onderhoud;
- de restwaarde;
- verschillende gebouwen en gebouwonderdelen;
- laatst uitgevoerde renovatie.
Bij de factor voor functionele veroudering wordt rekening gehouden met eventuele ondoelmatigheid ten opzichte van nieuwe gebouwen met dezelfde bestemming en met veranderingen in de bouwwijze.
Voorts is er nog een categorie bijzondere objecten waarvoor ook andere methodieken zijn toegestaan (bijv. monumenten) of buiten het kader van de WOZ vallen. Deze groep wordt vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Bij de waardebepaling wordt in geen geval rekening gehouden met erfpacht of andere waardedrukkende rechten. De hoofdzaak is dat objecten zoveel mogelijk worden getaxeerd naar aanleiding van vergelijkbare transacties, waarbij steeds uit wordt gegaan van de ficties volle en onbezwaarde eigendom (geen waardedrukkende rechten) en vrije oplevering (onverhuurde staat).

3.2 Waardebepaling door de gemeente

Bij de waardebepaling door de gemeente wordt hier met name ingegaan op de tussentijdse wijzigingen.

Waardebepaling door de gemeente is in hoofdzaak gericht op de bepaling van de grondwaarde. De grondwaarde wordt afgeleid van de waarde van grond en opstal tezamen (hierover later meer). De waarde van het object (grond en opstal) wordt afgeleid uit marktgegevens; huur- en verkooptransacties. Waardebepaling is relevant voor nieuwbouw (gronduitgifte) en oudbouw (canonherziening bij einde tijdvak onder AB 1994 of tussentijdse canonherzieningen).

Bij de waardering van het object wordt altijd uitgegaan van een nieuwbouwsituatie.
Omdat bovendien bij gronduitgifte de opstal nog niet gereed is, zijn programmatische uitgangspunten bepalend voor de vergelijking met marktgegevens. Er zijn dus minder concrete gegevens aan de hand waarvan een vergelijking met referentie-objecten kan worden gemaakt.

De fictie van vrije oplevering geldt niet, d.w.z. er wordt rekening gehouden met het effect van de al dan niet verhuurde staat op de verkoopwaarde. De fictie volle en onbezwaarde eigendom wordt niet expliciet toegepast. De transactiegegevens die als basis dienen hebben betrekking op vastgoed op zowel eigen grond als op erfpachtgrond. Derhalve komt het effect van erfpacht voor een -niet te bepalen- deel terug in de waardebepaling.

Bij woningbouw wordt een onderscheid gemaakt naar de marktsector en de sociale sector. De waardebepaling van woningen in de sociale sector wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat de gevolgde benadering niet relevant is voor de vergelijking van waarderingssystematieken.

Bij koopwoningen in de marktsector zijn de gerealiseerde VON-prijzen van belang.

De waarde van huurwoningen wordt bepaald op basis van de geschatte huuropbrengst en het aanvangsrendement. Hiermee wordt in afwijking van de WOZ, de inkomstenbenadering gevolgd, omdat de transactiegegevens niet gebaseerd zijn op 'eigen woningen'. Deze methode wordt de BAR (bruto aanvangsrendement of NAR, netto aanvangsrendement) -methode genoemd en lijkt qua berekening dus sterk op de kapitalisatiemethode. Het aanvangsrendement kan evenals de kapitalisatiefactor worden aangeduid met 'yield'.

Voor niet-woningen wordt eveneens de BAR-methode gevolgd. Hiertoe worden marktgegevens over huurprijzen en aanvangsrendementen bijgehouden.

Binnen de grondprijssystematiek van de gemeente wordt de zojuist besproken objectwaarde omschreven als de commerciële waarde. De grondwaarde is het verschil tussen deze commerciële waarde en de investeringskosten ten behoeve van de opstal (bouwkosten en bijkomende kosten). Deze grondprijssystematiek wordt omschreven als de residiuele-waardebenadering.

Hoewel diverse gemeenten hun grondprijzen baseren op de produktiekosten in plaats van op de marktwaarde, bestaat er geen twijfel over de legitimiteit en de theoretische juistheid van deze systematiek voor onbebouwde grond. In geval van bebouwde grond is er in de praktijk echter weinig draagvlak voor het toepassen van nieuwbouwprijzen. Bovendien is de erfpachter in zekere zin gebonden en dus beperkt in zijn onderhandelingsruimte. Derhalve past de gemeente bij canonherzieningen een uniforme depreciatiefactor (40%) toe op de prijs van onbebouwde grond.

Op basis van de nieuwe grondwaarde bij tussentijdse wijzigingen wordt een nieuwe canon berekend. De berekeningswijze (zie 2.2) is niet erg inzichtelijk voor de erfpachter en levert binnen de gemeente ook wel onduidelijkheid op.

3.3 Waardebepaling volgens de waarderingsinstructie van de MVA

De waarderingsinstructie heeft hoofdzakelijk betrekking op woningen. Op een enkel punt wordt gesuggereerd ook overige bestemmingen af te dekken, maar met punt 6. (onderscheid naar bestemming) wordt dit beperkt tot 'duurzaam verhuurde percelen'.

In alle gevallen wordt de waarde gebaseerd op de waarde in het economische verkeer, uitgaande van een normale staat van onderhoud. Overigens wordt het begrip 'normale staat van onderhoud' niet verder uitgewerkt. De waardering dient plaats te vinden als ware het eigen grond. De slotbepaling van de instructie is strijdig met dit uitgangspunt.

Met betrekking tot de bestemming wordt het volgende onderscheid gemaakt.

1. duurzaam verhuurde percelen: hierbij wordt aanbevolen de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat te hanteren. Deze wordt bepaald met de BAR- of NAR-methode. Indien een pand reeds is verhuurd, wordt de feitelijke huuropbrengst in beschouwing genomen. Indien deze afwijkt van de markthuur, wordt een correctie toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met het moment waarop een herziening mogelijk is.
2. voor zelfstandige woonpercelen, in eigen gebruik bij de erfpachter: 60% van de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de fiscale behandeling van in eigen gebruik zijnde objecten. De motivatie hiervoor is erg onduidelijk; het is de bedoeling de waarde van deze 'eigen woning' in het economisch verkeer te bepalen, de fiscale behandeling is hierbij minder relevant.

(ten derde worden gesplitste objecten genoemd, dit blijft vooralsnog buiten beschouwing)

Volgens de instructie wordt de waarde van 'eigen woningen' dus 40% lager vastgesteld dan de vrije verkoopwaarde. Volgens de AB 1994 moet de waardering gebaseerd worden op de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde of gebruikte staat. Of dit d.m.v. een kortingspercentage van 40% op de vrije verkoopwaarde kan worden opgelost is nog de vraag.

Er zal i.i.g. sprake blijven van een korting, omdat de waarde in verhuurde staat wordt getaxeerd, die voor woningen lager is dan de waarde vrij van huur en gebruik.

Er wordt geen methode beschreven om de grondwaarde vast te stellen, wel is een fictie ten aanzien van de waardeontwikkeling en een aantal aandachtspunten geformuleerd.
De fictie luidt dat grond en opstal eenzelfde waardeontwikkeling kennen, zolang sloop/herontwikkeling nog niet aan de orde is. Hieruit kan voorzichtig worden opgemaakt dat de verhouding tussen grond- en opstalwaarde gelijk blijft. Met andere woorden, de grondwaarde wordt bepaald op een bepaald percentage van de objectwaarde.

Door de deskundigen wordt tevens het canonpercentage vastgesteld, waarvoor een aparte instructie geldt. Het canonpercentage ligt doorgaans dicht bij de kapitaalmarktrente, maar verschilt dus per waardering.

3.4 Vergelijking van de uitgangspunten

De drie besproken systemen hebben hun eigen context:
- de WOZ-waarderingen t.b.v. jaarlijkse heffingen/belastingen die betrekking hebben op grond en opstal;
- de gemeentelijke grondprijsbepaling t.b.v. gronduitgifte en canonherzieningen;
- de grondwaardebepaling door deskundigen t.b.v. canonherzieningen bij einde tijdvak.

De systemen hebben gemeen dat elk onder meer een methode bevat voor de bepaling van de waarde van bestaand onroerend goed. Bij geen van de methoden wordt expliciet rekening gehouden met het waardedrukkende effect van erfpacht.
Waar de systemen duidelijk verschillen is de aanname met betrekking tot het gebruik. In de WOZ wordt elk object gewaardeerd op de waarde die het zou hebben indien het vrij van huur en gebruik zou worden verkocht. Dit houdt in dat huurwoningen gelijk aan 'eigen woningen' worden gewaardeerd. In de MVA-instructie wordt elk object gewaardeerd op de waarde in gebruikte staat, welke voor woningen doorgaans lager is. Om dit effect tot uitdrukking te brengen past de MVA een depreciatie met 40% toe op de waarde vrij van huur en gebruik. Bij de grondwaardebepaling door de gemeente wordt voor woningen uitgegaan van de feitelijke situatie (huur of eigen gebruik).

De methodiek voor niet-woningen is over het algemeen verschillend van de methodiek van woningen. Vanwege de beschikbaarheid van transactiegegevens wordt meestal een waarde berekend op basis van huurwaarde en een kapitalisatiefactor.
Voor de WOZ wordt uitgegaan van de markthuur en een kapitalisatiefactor (kapitalisatiemethode) die is afgeleid van transacties van eigenaar-gebruikers. Dit in tegenstelling tot de BAR-methode, die door de MVA voor verhuurde percelen en door de gemeente voor commercieel onroerend goed wordt gehanteerd. Hierbij wordt de markthuur (met een correctie voor de feitelijke huur) gedeeld door het bruto aanvangsrendement, dat is afgeleid van transacties van beleggers. De MVA-instructie is in zijn algemeenheid overigens niet goed geschikt voor niet-woningen.
De kapitalisatie- en BAR-methode verschillen weinig van elkaar. De BAR-methode kent het voordeel dat het aantal transacties van beleggers veel groter is dan van eigenaar-gebruikers.

De transactiegegevens voor de WOZ- en MVA-waarderingen hebben betrekking op bestaand onroerend goed. De input voor de waardebepaling door de gemeente bestaat uit nieuwbouwgegevens.

Voor de afsplitsing van de grondwaarde hanteert de gemeente de residuele waardemethode, d.w.z. de grondwaarde is het verschil tussen objectwaarde en de investeringskosten van de opstal (met depreciatie voor bestaande bouw). Volgens de MVA wordt de grondwaarde gevormd door een vast percentage van de objectwaarde. Over de wijze waarop dit percentage

kan worden verkregen wordt geen informatie gegeven. Uit de MVA-instructie kan worden opgemaakt dat het grondaandeel vanaf de bouw constant blijft. Het is echter de vraag of kan worden achterhaald wat het grondaandeel is geweest over de afgelopen 75 jaar.

In het schema op de volgende pagina worden de belangrijkste kenmerken van de systemen vereenvoudigd weergegeven.

4. Beleidswijzigingen

Het inzichtelijker en consistenter laten verlopen van de waardevaststelling bij canonherzieningen, kan wellicht worden bereikt door meer gebruik te maken van taxaties door deskundigen of WOZ-gegevens. Eventueel kunnen daarbij aanvullende voorwaarden worden geformuleerd. WOZ-gegevens zijn minder geschikt voor tussentijdse herzieningen, omdat de waarderingen zijn gebaseerd op het huidig gebruik. Nadat is aangegeven voor welke gevallen beleidswijzigingen mogelijk zijn, worden enkele opties verkend.

4.1 De beperkingen in de Algemene Bepalingen

In de AB van 1966 art. 3 lid 7, staat uitdrukkelijk dat de gemeente een voorstel kan doen aan de erfpachter met betrekking tot de herziene grondwaarde c.q. canon, alvorens deskundigen in te schakelen. In de AB 1994 art. 12 is deze procedure nog verder uitgewerkt. Dit neemt niet weg dat ook onder eerdere Algemene Bepalingen eenzijdig een voorstel door de gemeente kan worden gedaan om, alvorens de drie-deskundigen procedure wordt ingezet, met de erfpachter tot overeenstemming te komen over een nieuwe canon.

De AB 66 verwijzen, voor een herziening door deskundigen, naar de gewijzigde Algemene Bepalingen die op het recht van toepassing zullen worden verklaard bij herziening einde tijdvak. Alleen de AB 1994 bevatten een aanwijzing m.b.t. de waarderingsgrondslag; de verkoopwaarde in gebruikte of verhuurde staat (art.12). Deze bepaling heeft consequenties voor toepassing van de WOZ-waarde, omdat deze gebaseerd is op vrije oplevering. Bij toepassing van de WOZ-waarde zal dus een correctie plaats dienen te vinden.

Voor alle lopende voortdurende rechten geldt, dat inschakeling van deskundigen bij herziening aan het einde van het tijdvak niet is uit te sluiten.
Als de gemeente dus een voorstel doet daaraan voorafgaand moet dit evidente voordelen hebben voor de erfpachter ten opzichte van de deskundigen procedure.

systeem:		*WOZ*	*gemeente*	*MVA*
waardegrondslag		waarde in het economisch verkeer *ook:* gecorrigeerde vvw (niet -woningen)	waarde in het economisch verkeer	waarde in het economisch verkeer
fictie gebruik	*woningen:*	vrije oplevering	feitelijke situatie	verhuurde of gebruikte staat
	niet-won:	vrije oplevering	verhuurde staat	-
fictie rechten		eigendom	niet expliciet gemaakt (gegevens van erfpacht en eigend.)	objectwaarde: eigendom canon: erfpacht
methode	*woningen:*	vergelijkingsmethode (gegevens bestaande woningen)	vergelijkingsmethode (gegevens nieuwbouw/VON-prijzen) huurwoningen: huurprijzen	vergelijkingsmethode gegevens bestaande woningen huurwoningen: huurprijzen
	niet-won:	kapitalisatiemethode - markthuur - yield eigenaar-gebruiker referentiemethode discounted cash flow	BAR-methode - markthuur nieuwbouw - yield belegger nieuwbouw	BAR-methode - feitelijke en markthuur best. bouw - yield belegger bestaande bouw
onderhoudstoestand		?	nieuwbouw	genormaliseerd
afsplitsing grondw.		n.v.t. (gecorr. vvw: marktwaarde)	residueel best. bouw: residueel - 40%	% van objectwaarde
aanname grondquote		n.v.t.	actueel	constant gedurende exploitatie

4.2 Gebruik van WOZ-gegevens

WOZ-gegevens kunnen worden ingezet in de plaats van VON-prijzen (woningen) en commerciële waarden (huurwoningen en commercieel vastgoed), zoals thans door de gemeente vastgesteld. Er blijft dan nog een bewerking noodzakelijk om tot grondwaarden te komen (vaststelling grondquote), waarop later wordt teruggekomen.

De belangrijkste voordelen van het hanteren van WOZ-waarderingen zijn:
- De waarde van de panden welke de basis vormt voor een eventuele canonherziening, is op elk moment bekend bij de erfpachter en de gemeente.
- De erfpachter wordt geconfronteerd met één waardering voor diverse doeleinden;
- Omdat wordt uitgegaan van de huidige exploitatiemogelijkheden (i.t.t. de methode voor onbebouwde grond), wordt beter rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden van elk object.
- Ten opzichte van deskundigen-taxaties heeft de gemeente meer invloed op de grondwaarde (via vaststelling grondquote).
- De waarderingsinstructie bevat uitvoerige voorschriften m.b.t. de waardering en de vakbekwaamheidseisen die aan deskundigen worden gesteld. Hiermee is de kwaliteit van de taxaties gewaarborgd.
- Er vindt een kostenbesparing plaats indien het aantal deskundigen-taxaties kan afnemen door de inzet van WOZ-gegevens. De globale omvang kan nog worden onderzocht.
- Jurisprudentie zal het kader van de wet WOZ verduidelijken.

Aansluiting bij de WOZ brengt ook diverse nadelen met zich mee:
- De gemeente is verantwoordelijk voor het periodiek vaststellen van grondquoten (extra inspanning).
- Momenteel bestaat nog onzekerheid omtrent het functioneren van de WOZ. Het kan nog enige jaren duren voordat elk pand conform de WOZ is getaxeerd.
- Indien bezwaar wordt gemaakt tegen een beschikking, kan er vertraging optreden bij de canonherziening.
- Door de fictie van vrije oplevering is de grondprijs voor huurwoningen even hoog als voor eigen-woningen, terwijl zij bij verkoop doorgaans minder opbrengen. Voor commercieel onroerend goed zal dit mogelijk leiden tot lagere waarderingen, omdat commercieel o.g. in verhuurde staat doorgaans meer waard is. Het uiteindelijke effect van e.e.a. op de grondprijs is wellicht gering.

Zoals aangegeven is er een methode nodig om de grondwaarde af te splitsen. Er kunnen in dit verband diverse standpunten ten aanzien van de grondwaardeontwikkeling worden onderscheiden:
- De gemeente gaat uit van het principe dat de grond niet slijt en dus alleen in waarde kan vermeerderen. Volgens dit principe is de grondwaarde gelijk aan de waarde van onbebouwde grond. Afgezien van de juistheid van deze veronderstelling kan dit slechts gelden in gevallen waarin sloop/nieuwbouw een realistisch alternatief is. Onder meer om rekening te houden met de positie van de erfpachter die beperkt is in zijn onderhandelingsruimte, wordt de grondwaarde van onbebouwde grond gedeprecieerd met 40%.
- Volgens de MVA blijft de verhouding tussen grond- en opstalwaarde gedurende de exploitatieperiode constant. Voor de waardering betekent dit dat grondquoten uit het verleden bekend dienen te zijn. Dit is vermoedelijk slechts voor enkele rechten het geval.

- Een derde standpunt is dat het aandeel van de grond in de totale waarde altijd gelijk is aan het aandeel van de grondwaarde bij nieuwbouw. Hierbij wordt de huidige waarde van het object (bijvoorbeeld de WOZ-waarde) als uitgangspunt genomen en wordt een grondquote toegepast die thans geldt voor nieuwbouwprojecten (hierbij dus geen depreciatie, omdat niet van nieuwbouwwaarden wordt uitgegaan) .

De laatste waarderingsmethode is niet alleen praktisch van aard, maar valt ook goed te objectiveren. Grond wordt heden ten dage immers anders gewaardeerd dan pakweg 50 jaar geleden. Toen was o.m. de grootte van het kavel bepalend voor de grondwaarde, thans wordt de grondwaarde meer bepaald door het (potentiële) bouwvolume.
Het zal evenwel een forse inspanning vergen om periodiek grondquoten per locatie en bestemming vast te stellen (bijvoorbeeld jaarlijks in de nota Grondprijsbeleid). Daarnaast zou op deze manier informatie worden prijsgegeven, die tegen de gemeente kan worden gebruikt.

Ten aanzien van de in de inleiding gesignaleerde knelpunten wordt geconcludeerd dat gebruik van WOZ-gegevens de inzichtelijkheid en consistentie van canonherzieningen kan bevorderen. Gelet op de waarderingsinstructie kan worden verwacht dat de waarderingen consistent met elkaar zullen zijn. Het verschil met de resultaten van deskundigen-taxaties zal waarschijnlijk kleiner worden. De slag van objectwaarde naar grondwaarde zal echter nog de nodige aandacht vergen.

4.3 Bredere inzet deskundigen MVA

Een andere optie is om deskundigen van de MVA tevens in te schakelen bij tussentijdse canonherzieningen. De voordelen hiervan zijn als volgt:
- Er komt één procedure voor canonherzieningen. De verschillen tussen grondwaarden van de gemeente en van de deskundigen worden dan automatisch opgeheven.
- Het feit dat de waardering door onafhankelijke deskundigen wordt uitgevoerd en niet door of namens de overheid, verhoogt de acceptatie van de uitkomsten (overigens is acceptatie bij tussentijdse wijzigingen iets minder belangrijk dan bij einde tijdvak).
- Er zal geen ingrijpende beleidswijziging nodig zijn.
- Evenals bij de WOZ wordt uitgegaan van de huidige exploitatiemogelijkheden, waardoor beter rekening wordt gehouden met de feitelijke omstandigheden van een object.

Onder meer gelet op de huidige waarderingsinstructie van de MVA is er een aantal argumenten tegen deze optie:
- De rekenregel om eigen-woningen op 60% van de vrije verkoopwaarde te waarderen is arbitrair en leidt naar huidige inzichten binnen het Grondbedrijf tot onderwaardering.
- Het standpunt dat de grond en opstal eenzelfde waardeontwikkeling volgen, wordt door het Grondbedrijf niet gedeeld. Omdat toentertijd geen rekening werd gehouden met veranderende conventies, zal de verhouding tussen grond en opstalwaarde van oude rechten altijd een punt van discussie blijven.
- De waarderingsinstructie is niet bindend.
- De gemeente verliest elke invloed op de grondprijzen bij canonherzieningen en daarmee op de waardebepaling bij erfpacht.
- De taxaties blijken niet altijd consistent met elkaar te zijn.
- De wijze waarop makelaar-deskundigen tot hun oordeel komen is niet erg doorzichtig en de gebruikte bronnen zijn over het algemeen niet openbaar.

- Waardering bij tussentijdse herzieningen brengt extra kosten met zich mee (zie bijlage 1 voor een indicatie van de tarieven).

Enerzijds is de objectiviteit en onafhankelijkheid van deskundigen een sterk punt, anderzijds is de ondoorzichtigheid van het taxatieproces een zwak punt.

5. Conclusies en aanbevelingen

Bij de beoordeling van beleidswijzigingen m.b.t. canonherzieningen zijn de volgende punten van belang:
- bijdrage aan de inzichtelijkheid en voorspelbaarheid van de canonherziening
- verwachtingen ten aanzien van de acceptatie van de waardering
- theoretische juistheid m.b.t. het onderhavige doel
- praktische knelpunten
- juridische knelpunten

1. Tussentijdse canonherzieningen

De AB bevatten geen voorschriften over de wijze waarop de grondwaarde dient te worden vastgesteld. Wel geeft het Hof in het arrest Göbel van Veeren enige voorschriften in deze waar de gemeente dan ook rekening mee houdt bij tussentijdse canonherziening. Eveneens wordt de wijze waarop de grondwaarde dient te worden berekend, jaarlijks vastgesteld in de Nota Grondprijsbeleid. Voor de vaststelling van de grondwaarde zou de gemeente zich dus kunnen beroepen op makelaar-deskundigen. Tevens kan gedacht worden aan een procedure met drie deskundigen gelijk aan herziening bij einde tijdvak (dit vereist overeenstemming met de erfpachter en een B&W besluit). Inzet van WOZ-gegevens is niet onverkort mogelijk, omdat de gegevens betrekking hebben op het huidig gebruik en omvang van het object en niet op de gewijzigde situatie. Deze gegevens kunnen bij tussentijdse herzieningen als referentie dienen. Soms is hierbij een blik op nabij gelegen vergelijkbare objecten dan noodzakelijk.

2. Herziening einde tijdvak

Conform de AB wordt de herziene grondwaarde vastgesteld door drie deskundigen. De gemeente heeft echter de mogelijkheid om alvorens makelaar-deskundigen worden ingeschakeld, tot overeenstemming te komen met de erfpachter (minnelijke herziening). In haar voorstel kan de gemeente zich baseren op de WOZ-waarde.

ad.1.
Met het inschakelen van makelaar-deskundigen bij tussentijdse herziening zal de acceptatiegraad naar verwachting toenemen. De huidige waarderingsinstructie van de MVA schiet echter nog op een aantal punten tekort om een bredere inzet van deskundigen te bevorderen. Omdat inzet van deskundigen bij herziening einde tijdvak niet valt uit te sluiten, dient in ieder geval te worden gewerkt aan een acceptabele waarderingsinstructie, d.w.z. overeenstemming tussen de gemeente en de MVA over de uitgangspunten en uitbreiding tot niet-woonfuncties.

Gebleken is dat de verschillen tussen de grondwaarden van de deskundigen en van de gemeente (na depreciatie) ver uit elkaar kunnen liggen. Een belangrijke factor hierbij is dat de methode van de gemeente onvoldoende rekening houdt met de specifieke situatie. Inzet van deskundigen is dan ook aan te bevelen in situaties waarin het huidig

Grondprijsbeleid niet goed kan voorzien. Voor zeer kleine wijzigingen lijkt het inzetten van deskundigen niet realistisch. Een uitwerking van de situaties waarin externe taxatie is gewenst, dient nog plaats te vinden.

ad.2.
De praktijk heeft aangetoond dat erfpachters, door verschillen in deskundigen-taxaties, niet altijd de juiste verwachting koesterden omtrent de omvang van de canonverhoging. Het is niet te verwachten dat hier met de waarderingsinstructie op korte termijn verandering in komt, omdat deze op enkele punten niet eenduidig en onvolledig is.
Referentie aan WOZ-gegevens leidt tot een aanzienlijke verbetering van de inzichtelijkheid en voorspelbaarheid van canonherzieningen voor de erfpachter. Op basis van de waarderingsinstructie kan echter worden verwacht dat de waarde van woningen gemiddeld hoger zal uitkomen dan de waarde die door de deskundigen van de MVA wordt vastgesteld. Dit gegeven zal de haalbaarheid van met name minnelijke herziening nadelig beïnvloeden. Voorts is de gemeente afhankelijk van de functionering van de wet WOZ op lange termijn. Tenslotte zal een systeem waarbij grondquoten openbaar worden gemaakt, moeten worden opgezet, hetgeen de onderhandelingspositie van het Grondbedrijf bij nieuwe uitgiften in gevaar kan brengen.

Ondanks de genoemde nadelen is het aan te bevelen om de WOZ-waarde te gebruiken om de erfpachter enige zekerheid te bieden omtrent de waardeontwikkeling van zijn pand. De WOZ-waarde kan bijvoorbeeld in combinatie met een stelsel van grondquoten als bovengrens voor de herziene grondwaarde gelden. Actuele grondquoten (die thans gelden voor nieuwbouw) kunnen als uitgangspunt dienen (i.t.t. historische grondquoten). Met het oog op de onderhandelingspositie in nieuwbouwsituaties, dienen de grondquoten nadrukkelijk te gelden voor bestaande gebouwen.
De AB 1994 geven de aanwijzing dat gewaardeerd dient te worden op basis van de gebruikte of verhuurde staat. Met deze fictie dient zowel de gemeente als de deskundige rekening te houden. De WOZ is hier niet mee in overeenstemming. Derhalve zal hiervoor een correctie plaats moeten vinden.

Acties die in dit kader genomen moeten worden zijn:
- bestudering van noodzakelijke correcties i.v.m. AB 1994
- het op proefbasis opzetten van een stelsel van grondquoten;
- overleg met de dienst Gemeentebelastingen over de gegevensuitwisseling;
- het nader onderzoeken van de juridische valkuilen.

Ten behoeve van de uitvoering van bovengenoemde onderzoeken zal budget beschikbaar moeten worden gesteld.

[redacted] en [redacted]
november 1997

100 jaar Erfpacht; Operatie Groot Onderhoud.
Kwantitatieve analyse procedure canonherziening (B2)

Inleiding
De canonherzienigsprocedure bij einde tijdvak verschilt met de procedure bij tussentijdse wijzigingen. Bij einde tijdvak bepalen makelaar-deskundigen de herziene grondwaarde en canon. Er is voor de deskunigen-procedure gekozen vanwege haar relatieve objectiviteit.
Een probleem is dat de grondslagen waarop gemeente en deskundigen herziene grondwaarden (bebouwde grond) bepalen van elkaar verschillen. Men is in geval van bebouwde grond overgeleverd aan verschillende taxatiemethoden, doordat grond en opstal slechts in theorie te scheiden zijn. De theorie is hierom doorslaggevend.
Het **gemeentelijk standpunt** is dat grond in principe niet slijt, en dat de waarde ervan gelijk is aan de onbebouwde waarde op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming en omvang.
In **makelaarskringen** wordt de waardevastheid van bebouwde grond echter verworpen. Bij taxaties is het gebruikelijk om uit te gaan van de huidige exploitatiemogelijkheden en een min of meer vast percentage van de totaalwaarde toe te rekenen aan de grond.
De gemeente constateert dat bebouwde grond kennelijk lager wordt getaxeerd en past **in de praktijk**, ondanks bezwaren tegen de onderliggende uitgangspunten, voor de eenvoud een uniforme depreciatie van (tenminste) 40% toe op de onbebouwde waarde.
Dit probleem kan ondanks de door de gemeente toegepaste depreciatiefactor leiden tot verschillen in de waardering van grond. Om te bestuderen wat in dit kader de mogelijkheden zijn om te komen tot een hogere acceptatie (= legitimatie), is een – vooralsnog – beperkt onderzoek gedaan.

Onderzoek naar verschillen in waardering
Om te onderzoeken in welke verhouding de waarderingen door verschillende partijen in de praktijk staan, zijn voor vier bouwblokken in stadsdeel Zuid de volgende drie waarderingen met elkaar vergeleken:

- de taxaties bij einde tijdvak door makelaar-deskundigen;
- de taxaties in het kader van de onroerende zaakbelasting (WOZ-taxaties);
- de grondprijzen volgens het Grondbedrijf (methode tussentijdse herziening).

werkwijze berekeningen
Om de drie genoemde waarderingen vergelijkbaar te maken moet een aantal veronderstellingen worden gemaakt met betrekking tot de WOZ-waarde en de GPB-grondwaarde.
De beschikbare WOZ-taxaties gelden voor het geheel van grond+opstal, prijspeil 1992. Aangenomen wordt dat het grondaandeel in de WOZ-waarde 20% is. Met behulp van trends van GBA zijn de WOZ-taxaties omgerekend naar het prijspeil van 1 jaar voor einde tijdvak van de beschouwde rechten.
Het Grondbedrijf rekent grondwaarden – afhankelijk van de bestemming – uit aan de hand van een prijs per m² GVO (gebruiksvloeroppervlak), m² BVO (bruto vloeroppervlak) of m² BKO (binnenwerks-kernoppervlak). Eén m² GVO is gelijk aan 80% van één m² BVO, de eenheid waarvan in de taxatierapporten van de makelaar-deskundigen wordt uitgegaan. De prijs voor één m² BVO is gelijk aan 76% voor de prijs van één m² BKO. Op de Grondbedrijfprijzen is voor oudbouw een depreciatiefactor van 40% van toepassing.

Zie onderstaande tabel voor de in de analyse gehanteerde m²-prijzen:

functie	1991		1992		1993		1994	
	prijs (fl.)	eenheid	prijs (fl.)	eenheid	prijs (fl.)	eenheid	prijs (fl.)	eenheid
eengezins (oudbouw)	502	m2 GVO	517	m2 GVO	533	m2 GVO	549	m2 GVO
meergezins (oudbouw)	603	m2 GVO	621	m2 GVO	640	m2 GVO	659	m2 GVO
kantoor	1.817	m2 BVO	1.951	m2 BVO	1.951	m2 BVO	2.000	m2 BVO
bedrijfsruimte	685	m2 BVO	720	m2 BVO	720	m2 BVO	740	m2 BVO

De getoonde prijzen voor **bestaande woningbouw** zijn afgeleid van de prijzen voor nieuwbouw in 1997. Deze zijn naar de voorgaande jaren terug gerekend op basis van de aanname dat de prijzen jaarlijks 3% stijgen. Deze aanname benadert de werkelijk waargenomen prijsontwikkeling. Vervolgens is de zogenoemde 'oudbouwfactor' (depreciatie met 40%) toegepast.
De prijzen voor **kantoren en bedrijfsruimten** zijn deels ontleend aan gegevens uit de zogenoemde "Handleiding Grondprijsbepaling" (jaren 1991-1994), en deels berekend met door GPB opgestelde prijstrends.
Voor eenheden in de bouwblokken met de bestemming **"overig niet-wonen"** zijn de prijzen voor kantoren aangehouden.

resultaat
Gegeven de beschreven aannamen gelden voor de vier bouwblokken de volgende verhoudingen (prijs Grondbedrijf is steeds op 100 gesteld):

bouwblok	prijspeil	taxatie desk.	WOZ-taxatie	GPB-prijs
AG 33	1991	76	66	100
AH 31	1992	77	75	100
AG 31	1993	56	56	100
AH 39	1994	88	92	100
gemiddelde (*)		**74**	**72**	**100**

(*) ongewogen

Hetgeen op het eerste oog uit deze kleine steekproef blijkt is dat zowel de deskundigen-taxatie als de WOZ-waarde gemiddeld onder de door het Grondbedrijf bepaalde grondprijs ligt: over de vier bouwblokken beschouwd bedragen de deskundigen-taxatie en de WOZ-waarde beide ± ¾ deel van de GPB-grondprijs.
De WOZ-waardering en de waardering door deskundigen blijken hier vergelijkbaar. Daarbij kan worden opgemerkt dat de drie waarderingen in de loop van de tijd lijken te convergeren, en dat de GPB-waardering steeds beter spoort met de andere twee waarderingen. Het EAK-rapport "Resultaten canonherziening" d.d. juli 1997 bevestigt de licht stijgende tendens in het niveau van de deskundigen-taxaties.

verklaring verschil
Er is geen volledige duidelijkheid omtrent het verschil tussen de waarderingen door de Belastingdienst en de makelaar-deskundigen aan de ene kant, en de GPB-waardering aan de andere kant. Wellicht vormen de in de berekeningen gemaakte aannamen een deel van

de oorzaak. Met name het gewicht van het aandeel van de grond ('grondquote') in de waarde van het geheel van grond+opstal waarvan in de berekeningen is uitgegaan, kan een niet uit te vlakken rol spelen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de gemaakte aannamen correctie behoeven.

aanbeveling

In de praktijk blijkt dat de theorie die ten grondslag ligt aan de waarderingsmethode van het Grondbedrijf, zelfs wanneer een concessie van 40% wordt gedaan, niet 'haalbaar' is. Sec vanwege dit feit zou gesteld kunnen worden dat het maatschappelijk gezien ongewenst is dat bij tussentijdse herziening van grondwaarde en canon de huidige gehandhaafd blijft.
Het verdient verder aanbeveling de canonherziening niet alleen bij einde tijdvak door makelaar-deskundigen te laten geschieden, maar ook bij tussentijdse wijzigingen, vanwege:

- de maatschappelijke acceptatie van de deskundigen-taxaties (bij einde tijdvak);
- de voorlichting van erfpachters (als bij einde tijdvak);
- het feit dat zeer weinig ruis optreedt (uitzondering 'Zuid' daar gelaten. Oorzaken van de ruis aldaar:
    - erg grote stijging niveau canon;
    - juridisch probleem als gevolg van te late start herzieningsprocedure;)
- het feit dat andere erfpachtgemeenten (Utrecht, Den Haag) dezelfde positieve ervaring hebben met de procedure.

Echter, vanwege het aanzienlijke verschil tussen de taxaties door deskundigen en de taxaties door het Grondbedrijf, en vanwege het feit dat nog geen volledige duidelijkheid bestaat omtrent de oorzaak hiervan, behoudt de gemeente zich vooralsnog het recht voor op eenzijdige canonherziening bij tussentijdse wijzigingen.
De werkgroep beveelt hierom aan de procedure bij tussentijdse herziening, ondanks de maatschappelijke wenselijkheid, niet te wijzigen voordat duidelijkheid bestaat over de precieze wijze waarop makelaar-deskundigen taxeren.

gevolgen aanpassing procedure tussentijdse canonherziening

Eventuele inschakeling van makelaar-deskundigen bij tussentijdse herzieningen impliceert een financieel nadeel, daar – zoals is gebleken – deskundigen bebouwde grond in de regel lager waarderen dan het Grondbedrijf.

lange termijn: WOZ-taxaties onontkoombaar

Gemeentebelastingen Amsterdam verwacht dat de taxaties in het kader van de onroerende zaakbelasting de deskundigen-taxaties gaan vervangen, zeker gezien de toenemende maatschappelijke acceptatie. De waardering in het kader van de WOZ zal steeds meer uniform worden (binnen 5 tot 10 jaar uniformering van de waarderingsgrondslag), richtlijnen zullen meer eenduidig worden en jurisprudentie zal ontstaan.
Herziening wordt eenvoudiger, en beter herkenbaar voor de erfpachter: de WOZ-waarde is voor elk pand bekend en wordt vijfjaarlijks (en op langere termijn wellicht jaarlijks) herzien. Daarbij is de WOZ-waardering structureel vergelijkbaar gebleken met de waardering door deskundigen, hetgeen de acceptatie en legitimatie van het erfpachtstelsel vergroot.

vervolgacties

- uitbreiding steekproef;
- onderzoeken juistheid aannamen (met name aangaande grondquotes).
- beschouwing juridische aspecten wijziging procedure.

5.1.2e

31 oktober 1997

Lastendruk
Elk jaar vergelijkt de Consumentenbond de lastendruk voor de burger in diverse steden. Er wordt hierbij gekeken naar een genormeerd 'mandje' van gemeentelijke diensten. In een recentelijk uitgevoerde (en in augustus 1997 gepubliceerde) vergelijking komen de volgende gemeentelijke diensten voor:

1. legitimatie/handtekening
2. bewijs persoonsregister
3. attestatie de vita (bewijs van in leven zijn)
4. bewijs van Nederlanderschap
5. bejaardenpas
6. verklaring omtrent gedrag
7. rijbewijs
8. uur zoeken in gemeente-archief door ambtenaar
9. paspoort
10. huwelijk
11. huwelijk op zaterdag
12. bouwvergunning (bouwsom ƒ 150.000)
13. OZB gebruiker
14. OZB gebruiker niet woning
15. OZB eigenaar
16. OZB eigenaar niet woning
17. rioolrecht gezin
18. rioolrecht 1 persoon
19. huisvuil gezin
20. huisvuil 1 persoon
21. hondenbelasting eerste hond
22. hondenbelasting tweede hond

Amsterdam scoort met de lastendruk per inwoner ongunstig, doch per woning een '+' (=gunstig). Den Haag scoort in beide categorieën ' - -' (= zeer ongunstig). Zo ook Rotterdam. Utrecht scoort per woning 'gunstig noch ongunstig', maar per inwoner ongunstig.

Canon als onderdeel van de lastendruk 1)
Duidelijk is dat de jaarcanon van de erfpacht geen onderdeel is van dit plaatje. De canonlast drukt ten eerste niet op elke burger en elk bedrijf op gelijke wijze, er zijn immers percelen op eigen grond. Verder kan de gemeente door een tariefstrategie de canon niet meer beïnvloeden nadat het contract gesloten is. Net zo min als de koopprijzen van huizen door gemeenten kan worden gereguleerd. Dit is een kwestie van de markt.
De verkoopprijs van een huis is gelijk aan de som van de prijs van grond + opstal. In geval van gronduitgifte in eigendom is de grondprijs derhalve opgenomen in de koopsom. In geval grond wordt uitgegeven in erfpacht is de grondprijs gelijk aan de afkoopsom.

Gebleken is dat bij verkoop van erfpacht onvoldoende rekening wordt gehouden met de (gekapitaliseerde) nog te vervallen canon of met het stijgen van de canon ten gevolge van herziening na een tijdvak. Uit bovenstaande bleek al dat de gemeente geen invloed kan

uitoefenen op de canon. Deze is immers contractueel bepaald en wordt aan het einde van een tijdvak vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Het beïnvloeden van het lastendossier van de Amsterdamse burger via de canon is een niet begaanbare weg.

Wel een mogelijkheid is de aanpassing van de OZB-aanslag. Deze wordt gerelateerd aan de waarde van een woning, leeg opgeleverd op eigen grond. In deze wetsfictie wordt geen rekening gehouden met het feit of grond al dan niet is uitgegeven in erfpacht. Vanuit de optiek van de wetgever is het duidelijk: de heffing wordt voor alle woningen op een gelijke grondslag vastgesteld.
Vanuit de Amsterdamse stedelijke problematiek beschouwd ligt de zaak ingewikkelder. Een aantal woningen in Amsterdam staat op eigen grond, het gros op erfpachtgrond. De OZB-heffing is echter voor beide groepen qua vaststelling gelijk. Doordat de gemeente naast de belastingheffing tevens de grondwaardestijging via de erfpacht afroomt, worden beide groepen verschillend behandeld.

Te overwegen valt de OZB-heffing aan te passen aan de stedelijke erfpacht, dat wil zeggen: er kan bij vaststelling van de OZB-heffingsgrondslag rekening worden gehouden met de canonlasten van erfpachters. Eén en ander vereist een wetswijziging.
Een wellicht meer begaanbaar traject is dat de gemeente een reductie op de canon geeft bij canonherziening voor een volgend tijdvak. Dit om de dubbele heffing te compenseren.
De gemeente kan dit nl. eenzijdig doen en heeft geen wetgever nodig voor de uitvoering.

Wellicht een interessante mogelijkheid die eerst politiek gesondeerd dient te worden.
canon fiscaal beschouwd
Momenteel wordt voor het gros van de erfpachtrechten de canon bij vooruitbetaling voldaan ('afgekocht'); afkopen wordt waarschijnlijk beschouwd als de meest gunstige vorm van canon betalen. Wanneer wordt gekeken naar de nominale lasten van de erfpachter in de fiscale sfeer, dan blijkt dat de fiscale aftrekbaarheid van de canon ervoor zorgt dat juist het betalen van canon in plaats van afkopen te prefereren voor de erfpachter. Zie onderstaande tabel.

Vorm van canon betalen	nominale lasten (*)
bestaande indexcanon (5-jaarlijkse index voor volledige inflatie)	74
alternatieve indexcanon (5-jaarlijkse index voor de halve inflatie) (**)	60
bestaande vaste canon (25% opslag op indexcanon)	64
afkopen (gefinancierd met 30-jarige, lineair af te lossen lening)	77
afkopen (gefinancierd met 30-jarige, annuïtaire aflossing)	66

(*) wanneer 50% van de canon (of: rente in geval van lenen) fiscaal aftrekbaar is. De nominale lasten zijn uitgedrukt in procenten van de grondwaarde bij uitgifte.

(**) in dit voorbeeld is gekozen voor de halve inflatie. Andere mogelijkheden bestaan echter ook, bijvoorbeeld een index die een bepaald percentage achterblijft bij de inflatie.

Het kan derhalve voor de erfpachter fiscaal gunstig zijn om niet af te kopen, maar te kiezen voor een bij de inflatie achterblijvende indexcanon.
Ook voor de gemeente is een dergelijke indexcanon te prefereren boven afkopen, daar in het geval van de indexcanon een hoger rendement wordt gerealiseerd.

1) Blijkens de Nota Lokale Lastendruk (Tweede Kamer-vergaderjaar 1996-1997, 25011, nr.1) die in september 1996 door de staatssecretarissen van Financiën en van Binnenlandse Zaken aan de Tweede Kamer der Staten Generaal is aangeboden, worden inkomsten uit erfpacht beschouwd als inkomsten uit het vermogen van de gemeente. Deze worden, anders dan bijvoorbeeld de onroerende zaak-belastingen en gemeentelijke milieuheffingen zoals rioolrecht en reinigings-heffing, in de nota niet tot de gemeentelijke lasten gerekend en als zodanig ook niet opgenomen in de consumentenprijsindex (cpi) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

OPLEGGER BELEIDSNOTITIES D.1&2 EN D.5

WENSEN KLANT

Onderzoek naar de wensen van klanten - woningen en bedrijven (D.1&2)
Analyse van de problemen bij uitbreidingen, bijvoorbeeld dakopbouwen (D.5)

Inleiding
Medewerkers van het Grondbedrijf hebben samen met Van Luyken Communicatie Adviseurs onderzoek gedaan naar de wensen van de erfpachters als klant. Daarvoor is gebruik gemaakt van een aantal rapporten en onderzoeken van de gemeente Amsterdam. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen bewoners en bedrijven als erfpachters. Uit het onderzoek komt naar voren dat klanten er de voorkeur aan geven om erfpacht om te zetten in eigendom. Het Amsterdamse erfpachtstelsel heeft niet veel voorstanders onder degenen die er gebruik van maken.

Verschil in denken over erfpacht
De grote professionele partijen, zoals beleggers, projectontwikkelaars en corporaties, hebben meer kennis over erfpacht en hebben geen grote problemen met erfpacht. Voor particuliere woningbezitters en eigenaren van kleinere bedrijven is erfpacht een probleem. Voor de bedrijven is erfpacht een vestigingsvoorwaarde en voor bewoners speelt het in de praktijk pas een rol als zij al lang en breed gevestigd zijn. Voor beide groepen zijn de argumenten voor erfpacht dezelfde.

In de Beleidsnotities D.1&2 en D.5 worden de wensen van de klant beoordeeld en waar mogelijk gehonoreerd in bepaalde voorstellen. Daarnaast worden de wensen van de klant in de onderwerpen B, C, D.3&4, E en F van de bestuursopdracht uitgewerkt.

De wensen van de klant
In volgorde de belangrijkste wensen van de klanten, zoals die uit de onderzoeken naar voren zijn gekomen:

1. Duidelijkheid over de besteding van de inkomsten uit het erfpachtstelsel. Dat wil zeggen de opbrengsten herkenbaar maken.
2. Het stelsel moet klantvriendelijker worden gemaakt.
3. Gelijke behandeling van gelijke gevallen.
4. Het stelsel moet doorzichtiger worden gemaakt.
5. Er moet meer openheid komen.
6. Ambtenaren van afdelingen Grondzaken moeten meer kennis over erfpacht hebben.
7. Kortere wachttijden.
8. Duidelijkheid over de berekeningsmethoden.
9. De acceptatie van erfpacht neemt bij erfpachters toe als blijkt dat de erfpachtopbrengsten de gemeente in staat stellen en stimuleren om de leefomgeving en de infrastructuur in de stad te onderhouden of te verbeteren.
10. Duidelijkheid over de redenen waarom Amsterdam erfpacht heeft.
11. Erfpacht is pas interessant als daardoor de bedrijfsterreinen goed worden onderhouden en indien nodig gemoderniseerd. Erfpacht is pas interessant als extra instrument voor het voeren van een actief vestigingsbeleid.

Gelijke gevallen - gelijke behandeling
Het Erfpachtbedrijf en de stadsdelen zijn zich sinds de werkgroep Centraal-Decentraal bewust van het belang van het gelijkheidsbeginsel. Dit bewustzijn heeft inmiddels geleid tot de gedeeltelijke aanpassing van de Verordening op de Stadsdelen op 19 maart 1997.

Voorstellen voor een meer acceptabel erfpachtsysteem
Naast de voorstellen die in de andere onderdelen van de bestuursopdracht worden uitgewerkt, wordt voorgesteld om het stelsel op de volgende punten aan te passen aan de wensen van de klant:

1. Inventariseren van de situatie op het gebied van erfpachtbeheer in de stadsdelen
   Voorstel: een actieplan opstellen om in de planning van het Erfpachtbedrijf voor 1998 het maken van een inventarisatie van de situatie bij erfpachtbeheer in de stadsdelen op te nemen.
2. Instellen van een ondersteuningsteam ten behoeve van stadsdelen
   Voorstel: het instellen van een ondersteuningsteam.
   Actie: een plan uitwerken voor het instellen van een ondersteuningsteam en de mogelijkheden bespreken voor het reserveren van een budget.
3. Canonverlaging bij laagwaardiger bestemming
   Voorstel: onderzoek doen naar de financiële en maatschappelijke gevolgen van canonverlaging bij een laagwaardiger bestemming voor het erfpachtstelsel.
   Acties: overgaan tot besluitvorming bij de keuze voor een canonverlaging. Dit besluit vereist een beleidskader met een limitatieve opsomming van wanneer en in welke gevallen wordt overgegaan tot canonverlaging. Gedacht kan worden aan toestemmingsvereiste van B&W en/of Commissie van Advies.
4. Overgangsbeleid bij beleidswijzigingen
   Voorstel: bij het vaststellen van nieuw beleid wordt het in de beleidsnotitie voorgestelde overgangsbeleid toegepast.
5. Geen verplichte afkoop bij uitgifte en tussentijdse wijzigingen
   Voorstel: de verplichting tot het afkopen van de canon wordt afgeschaft.
   Actie: er moet een wijzigingbesluit op het onderdeel verplichte afkoop van de canon van het Gemeenteraadsbesluit no. 943 van 28 november 1990 worden genomen.
6. Delen aktekosten bij tussentijdse wijzigingen
   Voorstel: de gemeente en de erfpachter betalen elk voor de helft de aktekosten.
   Actie: indien wordt overgegaan tot het delen van de aktekosten dient tot besluitvorming te worden overgegaan.

Verticale uitbreidingen
Deze notitie gaat in op de problemen van canonverhoging bij verticale uitbreidingen. Erfpachters ervaren de canonverhogingen op dit moment als te hoog. Aan deze kritiek kan op de volgende manier tegemoet worden gekomen:

Voorstel: de eerste vijftien vierkante meter zijn bij een verticale uitbreiding gratis. Voor de vierkante meters boven deze grens worden de actuele grondprijs gehanteerd en een depreciatiefactor waarvan de hoogte afhangt van de leeftijd van het recht.

1. Uitkomsten onderzoek naar wensen van de erfpachters
Er is een onderzoek naar de 'wensen van de klant' of te wel de 'wensen van de erfpachter' uitgevoerd. Het onderzoek is gedaan door Van Luyken Communicatie Adviseurs bijgestaan door medewerkers van het Grondbedrijf en met gebruikmaking van een aantal beschikbare rapporten/onderzoeken van de Gemeente Amsterdam. Uit het onderzoek komt naar voren dat klanten erfpacht bij voorkeur omgezet zien worden in eigendom. Het Amsterdamse erfpachtstelsel kent niet veel voorstanders onder degenen die er gebruik van maken.
Frappant is dat de geplande groepsinterviews/discussies met klanten over erfpacht geen doorgang hebben kunnen vinden wegens gebrek aan medewerking. Deze duidelijke desinteresse in het onderwerp komt bij andere onderwerpen normaal gesproken in deze vorm niet voor. Hieruit kan bij voorbaat worden geconcludeerd dat het onderwerp de mensen koud laat of dat het onderwerp zoveel weerstand oproept dat mensen niet bereid zijn medewerking te verlenen.

2. Uitkomsten wensen wonen
In Amsterdam is het aantal eigen woningen op erfpachtgrond gering. In totaal is 12% van de Amsterdamse huizenvoorraad eigen woning, een deel hiervan (voor de eeuwwisseling gevestigd) staat op eigen grond.
Op de markt van de verhuurders vormen de Amsterdamse corporaties de grootste partij. Door de gemeente zijn en worden afspraken met hen gemaakt over volkshuisvestingsdoelstellingen, waar de afspraken over erfpacht deel van uitmaken. Voor alle andere verhuurders gelden geen bijzonder volkshuisvestingsafspraken. In dit onderzoek zijn de corporaties verder buiten beschouwing gebleven.

- <u>De uitkomsten</u>

1. De meeste particuliere erfpachter-bewoners lijken weinig te weten en te begrijpen van erfpacht. Zowel hoe het werkt, waarom het zo is en hoe de uitvoering is geregeld zijn punten van zorg.
2. Particuliere erfpachter-bewoners waarderen erfpacht lager dan eigen grond. Het heeft minder status en biedt minder economische zekerheid en beperkt de vrijheid.
3. De meeste particuliere erfpachter-bewoners betalen wel voor erfpacht als het moet maar niet van harte. Dit betreft niet zozeer de grondprijs bij nieuwbouw, maar met name de canonherzieningen aan het einde van het tijdvak en de canonherzieningen bij tussentijdse wijzigingen leveren problemen op. Steeds meer is er sprake van bundeling van krachten, tegen deze canonherzieningen, via de Vereniging Eigen Huis en andere bewoners organisaties.
4. De particuliere erfpachter-bewoners lijken slechts gevoelig voor twee argumenten ten faveure van erfpacht, te weten:
    - het prikkelt de gemeente de omgevingsfactoren te optimaliseren, waarmee het waardebehoud van de opstal wordt bevorderd;
    - het financiert het onderhoud van de leefomgeving en de infrastructuur.

3. Uitkomsten wensen bedrijven

In de hoek van de bedrijven zijn veel erfpachters institutionele partijen. Zo zijn de meeste kantoren ontwikkeld door projectontwikkelaars en geschiedt de verhuring door beleggers. Voor de feitelijke gebruikers is er daardoor nauwelijks verschil in een gebouw op erfpachtgrond of op eigen grond. Voor partijen die voor eigen gebruik bouwen is dit anders. Gedacht kan worden aan bedrijven die een pand neerzetten afgestemd op het eigen productieproces, waardoor het huren van een standaard-hal niet aan de orde is. Veel bedrijven in het midden- en kleinbedrijf zijn eigenaar van hun eigen pand en hebben dit zelf laten bouwen. Bij grote partijen is dit uitzondering, neem als voorbeeld de ABN-Amro die geen kantoor huurt, maar het zelf laat bouwen.

- <u>De uitkomsten</u>

1. Het midden- en kleinbedrijf lijkt weinig te weten en te begrijpen van erfpacht. Een vergelijkbare situatie als bij particuliere erfpachter-bewoners. Voor grote bedrijven en professionele marktpartijen gaat dit niet op; hier is wel veel kennis aanwezig.
2. Ondernemers kijken sterk naar de lasten van erfpacht en vinden de onzekerheid en onvrijheid problematisch. De onvrijheid treedt op bij verkoop van het bedrijf en bij veranderingen in bestemming en volume van de bebouwing. Voor grote bedrijven zijn deze zaken slechts feiten terwijl dit voor kleinere bedrijven zwaarwegende punten zijn.
3. Bij het vestigingsgedrag van bedrijven is erfpacht een van de factoren die een rol spelen. Voor de meeste bedrijven vormt erfpacht op zich geen beletsel om zich toch te vestigen in Amsterdam of om hier een gebouw te ontwikkelen of te exploiteren.
4. De bedrijven lijken slechts gevoelig voor twee argumenten ten faveure van erfpacht:
    - het prikkelt de gemeente de omgevingsfactoren te optimaliseren, waarmee het waardebehoud van de opstal wordt bevorderd;
    - het financiert het onderhoud van de leefomgeving en de infrastructuur.

4. Wonen en Bedrijven vergeleken

De grote professionele partijen zoals beleggers, projectontwikkelaars en corporaties hebben meer kennis over erfpacht en hebben geen grote problemen met erfpacht. Voor particuliere woningbezitters en eigenaren van kleinere bedrijven is erfpacht een probleem. Voor de bedrijven is erfpacht een vestigingsvoorwaarde en voor bewoners speelt het in de praktijk pas een rol als men al lang en breed gevestigd is. Voor beide groepen zijn de argumenten ten faveure van erfpacht hetzelfde.

Aan de hand van deze uitkomsten wordt het volgende aanbevolen, hetgeen terug komt in de rest van de rapportage inzake de bestuursopdracht:

1. Eigen aan erfpacht is de beperking van de vrijheid van de eigenaar ten gunste van de mogelijkheden van de gemeente. Ook de financiële nadelen voor de erfpachter zijn de spiegel van de baten voor de gemeenschap. Dit zal niet veranderen, wel moet duidelijker worden waarom dit zo is. De gemeente moet uitleggen waarom Amsterdam erfpacht heeft en wat er aan geld binnenkomt en wat er met dat geld gebeurt. Hierbij moet ook informatie over de afspraken met de corporaties worden verstrekt en moet ingegaan worden op de positie van het bedrijfsleven. Dit wordt uitgewerkt in de communicatievoorstellen en in het Legitimatieverhaal omtrent het open of gesloten systeem voor de aanwending van erfpachtgelden.
2. Het erfpachtsysteem zelf roep veel onduidelijkheid op, met name bij de particulieren en bij de kleinere bedrijven is de gemeente hier tekort geschoten. Dit heeft verschillende oorzaken:
    - Het stelsel van voorwaarden is door de jaren heen, in de 100 jaar dat het bestaat, steeds gewijzigd en aangepast. Dit heeft als resultaat dat de

voorwaarden voor klanten verschillen naar gelang de ouderdom van hun contract. Daarbij gaat het om een complexe materie, vaak moeilijk te doorgronden voor niet professionals ten gevolge waarvan mensen het gevoel krijgen dat iets niet klopt en men onrechtvaardig wordt behandeld. Het verschaffen van optimale duidelijkheid richting de erfpachter inzake zijn of haar verplichtingen en mogelijkheden is dus belangrijk. Dit komt terug in de aanpak van de communicatie en in de voorstellen voor de wijze van werken in het gemeentelijk apparaat. Een andere optie is het vereenvoudigen of uniformeren van bepalingen. In dit kader worden voorstellen gedaan om de huidige voorwaarden en waar mogelijk oudere bestaande voorwaarden, aan te passen. In het vervolg worden voorstellen gedaan in het onderdeel E en F van de bestuursopdracht.

- Bij het erfpachtstelsel is de waarde van de grond ook na eerste aankoop van belang. Dit verschil met eigendom levert onzekerheid op voor klanten; klanten hebben over het algemeen weinig kennis van de waarde van de grond. Daarbij speelt een rol dat er momenteel drie manieren zijn waarop vastgoed wordt gewaardeerd; taxaties in het kader van de WOZ, het Grondbedrijf dat de waarde van grond bepaalt en makelaars die de waarde van de grond bepalen bij het einde van een erfpachttijdvak. Dit levert verwarring op over de berekeningsmethode. In dit kader zijn deze verschillende methodieken vergeleken en worden er aanbevelingen gedaan om te komen tot meer duidelijkheid voor de erfpachters. Deze voorstellen worden gedaan in het onderdeel C van de bestuursopdracht.
- Gezien de bovengenoemde punten speelt de wijze van uitvoering van het erfpachtstelsel een belangrijke rol bij de beleving van de klanten. In dit kader is het van belang mensen tijdig mensen op de hoogte stellen van herzieningen, goede informatie te geven over beroepsprocedures en het hebben van duidelijke aanspreekpunten binnen het apparaat voor vragen. Ook een uniforme wijze van uitvoeren van regels is belangrijk voor het draagvlak van het stelsel. Het willekeurig behandelen van vergelijkbare gevallen is niet goed voor de 'erfpachtmoraal'. Dit stelt eisen aan de gemeente. De administratie moet gemeentebreed op orde zijn en zodanig dat voor elke klant bekend is wat de rechten en verplichtingen zijn. Daarnaast wordt van de gemeente zelf veel kennis gevraagd van de 'ins en outs' van het stelsel om klanten te kunnen helpen; ambtenaren die zelf het stelsel niet doorgronden kunnen klanten niet helpen. In dit kader zijn extra beleidsmedewerkers aangesteld bij het EAK. Tot slot is een sterke uitvoeringsorganisatie onmisbaar; hiervoor worden voorstellen gedaan in

5. De wensen van de klant kort weergegeven

1. Duidelijkheid over de besteding van de inkomsten uit het erfpachtstelsel
2. Het stelsel moet doorzichtiger worden gemaakt
3. Meer openheid is geboden
4. Gelijke behandeling van gelijke gevallen
5. Meer kennis over erfpacht bij de ambtenaren grondzaken
6. Kortere wachttijden
7. Duidelijkheid omtrent berekeningsmethodieken
8. Erfpacht wordt voor de erfpachters meer acceptabel als blijkt dat de erfpachtopbrengsten de gemeente in staat stelt en stimuleert om de leefomgeving en de infrastructuur in de stad te onderhouden of te verbeteren
9. Duidelijkheid waarom Amsterdam erfpacht heeft

10. Erfpacht is pas interessant als daardoor de bedrijfsterreinen goed worden onderhouden en indien nodig worden gemoderniseerd
11. Erfpacht is pas interessant als het als extra instrument voor het voeren van een actief vestigingsbeleid wordt gebruikt

6. Gelijke gevallen - gelijke behandeling
Het EAK en de stadsdelen zijn zich sinds de werkgroep Centraal-Decentraal bewust van het belang van het gelijkheidsbeginsel. Dit bewustzijn heeft geleid tot de gedeeltelijke aanpassing van de Verordening op de Stadsdelen op 19 maart 1997. Gelijk met de aangepaste Verordening is een 18-tal B&W-besluiten in werking getreden die een raamwerk vormen voor het erfpachtbeleid in Amsterdam. Het EAK en de stadsdelen zijn gebonden aan de regels die in de B&W-besluiten worden gegeven.

Op dit moment wordt gewerkt aan werkinstructies en standaardbrieven voor iedere erfpachtbeheeractiviteit. Naar verwachting zullen deze in het voorjaar van 1998 worden afgerond. De basis voor een gelijke behandeling is hiermee gelegd maar niet gewaarborgd. De situatie op het gebied van erfpacht is in bepaalde stadsdelen slecht omdat er te weinig capaciteit voor beschikbaar is. De achterstanden lopen hierdoor op en het erfpachtbeheer is een chaos. In paragraaf 7 wordt daarvoor een mogelijke oplossing aangegeven.

7. Voorstellen om te komen tot een meer acceptabel erfpachtsysteem
Naast de voorstellen die in de andere onderdelen van de bestuursopdracht worden uitgewerkt, wordt voorgesteld om het stelsel op de volgende punten aan te passen zodat aan de wensen van de klant tegemoet kan worden gekomen:

- Inventariseren van de situatie op het gebied van erfpachtbeheer in de stadsdelen

Uit het klantenonderzoek komt duidelijk naar voren dat de achterstanden in de verwerking van het erfpachtbeheer een slecht beeld veroorzaken en de noodzaak van het erfpachtstelsel voor de gemeente Amsterdam ondermijnen. Illustratief voor dit beeld is het volgende citaat van een erfpachter:

> 'Zowel wij als twee buren hebben vorig jaar met bouwvergunning een serre aangebouwd. De canon is echter nooit verhoogd. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van onze tuinen. De gemeente bood vijf jaar geleden een aanpalend stuk grond in erfpacht aan. Dat gebruiken wij sindsdien. Van het stadsdeel hebben we nooit meer iets vernomen'.

In paragraaf 6 is de situatie in de stadsdelen reeds aangehaald. Om een goed beeld te krijgen over de stand van zaken op het gebied van erfpachtbeheer dient een inventarisatie gemaakt te worden van de problemen in de stadsdelen.

Voorstel: in de planning van het EAK van 1998 dient opgenomen te worden dat de situatie in de stadsdelen ten aanzien van het erfpachtbeheer moet worden geïnventariseerd.
Actie: opstellen actieplan.

- Instellen van een 'Ondersteuningsteam'

Erfpacht is een zeer specialistisch gebied waarin een medewerker zich eerst volledig moet verdiepen voordat hij/zij er mee kan werken. De kennis op het gebied van erfpacht is niet groot, er is slechts een beperkt aantal mensen die daadwerkelijk kennis hebben van het Amsterdamse stelsel. In bepaalde stadsdelen is de uitvoering van het erfpachtbeheer een probleem en zijn er grote achterstanden in de verwerking van het beheer ontstaan. Dit

komt niet ten goede aan het imago van het 'Erfpachtstelsel'. Daarnaast is er door de achterstanden waarschijnlijk een lagere opbrengst in het erfpachtresultaat.

Het EAK heeft hiervoor een oplossing proberen te vinden door het instellen van een 'uitzendbureau' van waaruit mensen met ervaring op het gebied van erfpacht worden gedetacheerd naar een stadsdeel. Nadeel van dit 'Uitzendbureau' is dat de uurtarieven zodanig hoog zijn dat een stadsdeel niet voldoende financiële middelen heeft om voldoende capaciteit in te huren bij het EAK. Met name voor stadsdelen met grote achterstanden biedt het 'Uitzendbureau' geen oplossing.

Voorgesteld wordt dan ook om een onderscheid te maken tussen gewone stadsdelen en nood-stadsdelen. In deze zogenaamde nood-stadsdelen is de situatie zo nijpend dat zonder hulp van een aantal ervaren medewerkers erfpachtbeheer geen oplossing voor het probleem kan worden gevonden. Er moet een noodfonds worden gecreëerd voor dit soort situaties.

Het is efficiënt om een groep mensen samen te stellen die experts worden op het gebied van erfpacht om met de grootst mogelijk spoed achterstanden van de stadsdelen in de zakelijke correspondentie weg te kunnen werken.
Voorstel: het instellen van een 'ondersteuningsteam'.
Acties: plan opstellen voor het instellen van een 'ondersteuningsteam'
bespreken mogelijkheden voor het reserveren van budget.

- Canonverlaging

Het erfpachtstelsel kent bij tussentijdse wijzigingen slechts een canonverhoging en geen canonverlaging . Dat betekent dat, indien bij de wijziging in de bestemming de nieuwe bestemming laagwaardiger is, de erfpachter blijft betalen voor de oude - hoogwaardiger - bestemming. Dit principe is in de Algemene Bepalingen tot 1994 niet vastgelegd. In de AB 1994 artikel 13 lid 3 is het principe wel vastgelegd. In de totstandkoming van de AB 1994 kan de argumentatie hiervoor worden teruggevonden:

Artikel 13 lid 3 is nieuw en is opgenomen omdat niet valt in te zien dat de gemeente met een lagere vergoeding genoegen dient te nemen als een erfpachter er voor kiest om zijn onroerende zaak een minder rendabele bestemming te geven. Besluit hij hier toch toe dan blijft de canon op het voordien geldende niveau.

In de sinds het Symposium 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam' gewijzigde gedachte over het erfpachtstelsel, waarin de legitimatie en acceptatie van het erfpachtstelsel centraal staan kan dit standpunt niet in alle redelijkheid standhouden. Voor de erfpachter is het onverklaarbaar dat hij bij de aanpassing van zijn bestemming in een laagwaardiger bestemming een canon moet blijven betalen die is gebaseerd op zijn oude - hoogwaardigere - bestemming. Bij het wijzigen van een laagwaardiger bestemming in een hoogwaardiger bestemming moet de erfpachter vervolgens wel een verhoogde canon gaan betalen.

De gemeente heeft een andere - maatschappelijke - functie dan andere grondeigenaren en kan niet alleen maar 'uit zijn op winst'. Daarnaast kan de ruimtelijke structuur wijzigen en kan het zo zijn dat een laagwaardiger bestemming beter past binnen de nieuwe ruimtelijke structuur van een gebied. De rigide houding van de gemeente is hierin niet reëel.

Canonverlaging kan met waarborgen omkleed in bepaalde gevallen wel worden toegestaan. In dat geval dient te worden voldaan aan een aantal eisen:
- Het publiekrechtelijke kader is zodanig aangepast dat een laagwaardiger bestemming wenselijk is
- B&W is akkoord met de canonverlaging

Voorstel: onderzoek naar de gevolgen van canonverlaging bij een laagwaardiger bestemming voor het erfpachtstelsel zowel maatschappelijk als financieel.
Acties: indien wordt overgegaan tot invoeren van canonverlaging dan wordt in een Moderniseringsbesluit aangegeven onder welke omstandigheden tot canonverlaging kan worden overgegaan d.m.v. een limitatieve opsomming.

- Overgangsbeleid bij beleidswijzigingen

De afgelopen jaren is regelmatig gekozen voor een beleidswijziging op het gebied van bestaande erfpachtcontracten. Beleidswijzigingen scheppen veel verwarring bij de erfpachters, zij weten niet meer waar zij aan toe zijn. Een goede communicatie is in deze van groot belang. Daarnaast is het van belang om een overgangssituatie te creëren waarin de erfpachter de keuze wordt gelaten om te opteren voor het oude of het nieuwe beleid. Het is niet wenselijk om de erfpachter van het een op andere moment, te confronteren met het nieuwe beleid. Voorgesteld wordt om in het geval van beleidswijzigingen bij tussentijdse wijzigingen in het bestaande erfpachtcontract het volgende overgangsbeleid te hanteren.

Het overgangsbeleid
Het nieuwe beleid wijkt af van de bestaande situatie en daarom wordt er voor een overgangsregeling gekozen. Deze overgangsregeling geeft aan hoe er in de onderstaande situaties met de behandeling van tussentijdse wijzigingen omgegaan moet worden vanaf het moment dat bij de gemeente het nieuw voorgestelde beleid bekend is.

Situatie 1:
De procedure voor het geval dat erfpachters vanaf heden een aanvraag voor een tussentijdse wijziging indienen of recentelijk hebben ingediend en nog geen aanbieding door de gemeente verstuurd is:
Er wordt een aanbieding verstuurd op basis van het beleid in het huidige jaar. Daarnaast zal aan de erfpachter worden medegedeeld dat dit beleid waarschijnlijk in het volgende jaar zal wijzigen. Dit wordt medegedeeld **onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat de gemeenteraad het voor het volgende jaar voorgestelde beleid goedkeurt.** Erfpachters kunnen dan zelf bepalen wat voor hen de meest gunstige regeling is en of ze bereid zijn te wachten tot het volgende jaar met het realiseren van de tussentijdse wijziging.

Situatie 2:
De procedure voor het geval dat erfpachters een aanbod, gebaseerd op het beleid in het huidige jaar of eerder, reeds hebben geaccepteerd en de wijziging van het recht van erfpacht nog niet in een (concept-) akte is geconstateerd:
Omdat er op dit moment sprake is van een obligatoire overeenkomst, is het nog mogelijk de voorwaarden van de toestemming voor de tussentijdse wijziging in overleg met de erfpachter te wijzigen. Gezien de mogelijke voordelen die het voorgestelde beleid in het volgende jaar de erfpachter biedt, wordt het in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel een goede voorlichting hierover noodzakelijk geacht.

Daarom wordt aan erfpachters schriftelijk **onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat de gemeenteraad het voor het volgende jaar voorgestelde beleid goedkeurt**

medegedeeld, dat het beleid inzake de tussentijdse wijzigingen het volgende jaar wordt gewijzigd. Ook in dit geval krijgen erfpachters daarbij tot 1 januari van het volgende jaar de keuze om de akte van canonverhoging onder de voorwaarden van het huidige jaar te passeren, dan wel te wachten totdat bekend is hoeveel de canon op grond van beleid volgende jaar uiteindelijk zal bedragen.

Situatie 3:
De procedure voor het geval dat er reeds een besluit inzake de tussentijdse wijziging is genomen en de notaris een conceptakte heeft opgemaakt:
Omdat de wijziging in het recht van erfpacht op dit moment nog geen zakelijke werking heeft gekregen, kunnen de voorwaarden van de toestemming voor de tussentijdse wijziging in overleg met de erfpachter nog gewijzigd worden. Om dezelfde reden als onder situatie 2 genoemd, wordt voorgesteld om erfpachters hierover te informeren.
Voor de procedure wordt verwezen naar de procedure, zoals beschreven onder situatie 2..
Indien erfpachters kiezen voor het niet passeren van de akte, totdat bekend is wat de canon in het volgende jaar zal zijn, wordt de notaris hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Situatie 4:
De wijze van handelen in het geval dat er op dit moment reeds een akte gepasseerd is:
In dit geval heeft de wijziging in het recht van erfpacht reeds zakelijke werking gekregen en heeft de wijziging een definitief karakter gekregen. De wijziging en de daaraan verbonden financiële voorwaarden zijn in akte vastgelegd. Deze akte is ingeschreven in het kadaster. Hierdoor is het voor derden kenbaar onder welke voorwaarden de wijziging heeft plaatsgevonden. Voor de gevallen, waarin de akte reeds is gepasseerd, geldt de overgangsregeling niet.

Conclusie:
Zolang de akte nog niet is gepasseerd, bevinden de erfpachters zich in de obligatoire fase en kan geprofiteerd worden van de overgangsregeling.

Voorstel: bij het vaststellen van nieuw beleid wordt ten aanzien van bestaande erfpachtcontracten bovenvermeld overgangsbeleid toegepast.

- Geen verplichte afkoop bij zowel de uitgifte als bij de tussentijdse wijzigingen

Op grond van het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 943 zijn erfpachters van nieuwbouwwoningen verplicht om de canon bij uitgifte af te kopen. Hieraan is door een aantal medewerkers van stadsdelen en/of van het EAK de conclusie verbonden dat deze erfpachters ook verplicht zijn om de canonverhoging tengevolge van bestemmings- en bebouwingswijzigingen af te kopen. De voornaamste reden waarom deze verplichting gesteld wordt, is dat het eenvoudiger administratief te verwerken is wanneer zowel de aanvangscanon als de canonverhoging worden afgekocht. In dat geval behoeven er geen extra subnummers te worden aangemaakt in het Erfpacht Beheers Systeem. Dit is wel nodig, wanneer de aanvangscanon wel wordt afgekocht, terwijl de canonverhoging door een bestemmings- of bebouwingswijziging voldaan wordt door middel van een vaste of geïndexeerde canon.

Deze praktijk levert ondermeer problemen op bij erfpachters, die een paar jaar na uitgifte besluiten een dakopbouw te realiseren op hun woning. Na een bouwvergunning te hebben aangevraagd, krijgen deze erfpachters een brief van de afdeling Grondzaken van het betreffende stadsdeel, waarin staat dat zij een canonverhoging moeten betalen voor het realiseren van de dakopbouw. Vervolgens wordt hen medegedeeld dat zij verplicht zijn

deze canonverhoging af te kopen, indien zij de canon bij uitgifte hebben afgekocht. De afkoopsom is voor deze erfpachters een zodanig hoog bedrag dat sommigen niet in staat zijn deze te betalen. Hierbij speelt het een rol dat de erfpachters voor het realiseren van de dakopbouw bij hun financiering geen rekening hebben gehouden met de te betalen afkoopsom voor de dakopbouw of dat ze slechts een financiering kunnen krijgen voor de dakopbouw zelf en niet voor de afkoopsom.

Door de onmogelijkheid van erfpachters om de afkoopsom te betalen, wordt de erfpachtrechtelijke afhandeling van de bebouwingswijzigingen in veel stadsdelen bemoeilijkt.

Het voorstel is dat afkoop van de canonverhoging van bestemmings- en bebouwingswijzigingen niet meer wordt gesteld, wanneer de canon bij uitgifte is afgekocht.

In oktober 1997 is besloten dat de verplichte afkoop bij tussentijdse wijzigingen om aansluiting te vinden bij het afkoop beleid t.a.v. uitgifte niet wordt geregeld in een bestuurlijk besluit. Voorgesteld wordt om tevens de afkoop bij uitgifte niet langer verplicht te stellen, de argumenten die deze beslissing onderbouwen zijn gelijk aan die waarom bij tussentijdse wijziging niet wordt gekozen voor verplichte afkoop.

De volgende argumenten kunnen worden aangegeven:

1. Ten eerste is het in strijd met één van de doelstellingen van de gemeente bij het instellen van het erfpachtstelsel in 1896, dat door de grond in erfpacht uit te geven erfpachters niet behoeven te investeren in de grond, doordat er jaarlijks een bedrag moet worden betaald. Door de afkoop van de canon verplicht te stellen moeten erfpachters wel investeren in de grond door betaling van een bedrag ineens. Gezien bovengenoemde doelstelling echter kan de gemeente de erfpachter niet verplichten deze investering te doen.
2. Ten tweede is de juridische grondslag voor deze verplichting onvoldoende aanwezig. Blijkens het arrest inzake Göbel - Van Veeren kan de gemeente voorwaarden verbinden aan het geven van toestemming voor een bestemmings- of bebouwingswijziging. Deze toestemming moet gebaseerd zijn op beleid van de gemeente. Om te kunnen spreken van beleid is ten minste vereist dat er een besluit genomen is door een bevoegd orgaan. Vervolgens moet dit besluit gepubliceerd zijn. In deze is daarvan geen sprake. Er is geen besluit van de gemeenteraad, op grond waarvan erfpachters van bestaande woningen verplicht zijn de canonverhoging ten gevolge van wijzigingen af te kopen.
3. Ten derde is het in strijd met de reden van invoering van de afkoopsom. De mogelijkheid om af te kopen is in 1966 ingevoerd om als alternatief te dienen voor de geïndexeerde canon. Hieruit volgt dat men van oordeel was dat de erfpachter een keuzemogelijkheid moet hebben. Daarentegen kan er niet de conclusie aan verbonden worden dat de afkoopsom altijd verplicht is, aangezien dit uiteindelijk een "goedkopere" betalingsmogelijkheid voor de erfpachter is dan de geïndexeerde canon.
4. Ten vierde is het verplicht stellen van het afkopen van de canonverhoging in strijd met de klantgerichte houding, die de gemeente tegenover de erfpachters wenst in te nemen. Zoals het voorgaande blijkt, is de praktijk zodanig dat er gedaan wordt alsof er geen keuzemogelijkheid meer is. Deze keuzemogelijkheid zou er moeten zijn, gezien de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel.

Conclusie:
Op grond van bovengenoemde argumenten wordt voorgesteld om de afkoop van de canon vanaf heden niet meer verplicht te stellen. Het belang van de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel maakt de keuzemogelijkheid noodzakelijk. En tenslotte is de verwachting dat het merendeel van de erfpachters alsnog kiest voor afkoop.
Voorstel: de verplichting tot het afkopen van de canon wordt afgeschaft
Te ondernemen actie: er moet een wijzigingbesluit op het onderdeel verplichte afkoop van de canon van het Gemeenteraadsbesluit no. 943 van 28 november 1990 worden genomen

- Delen van de aktenkosten bij tussentijdse wijzigingen

Op dit moment blijkt dat het constateren in een notariële akte van een wijziging in een erfpachtcontract regelmatig op problemen stuit. De aktekosten zijn erg hoog in vergelijking met de wijziging in het erfpacht contract. Het gevolg hiervan is dat de wijziging in het recht niet wordt vastgelegd in een akte en dus niet kenbaar is voor derden.

Dit laatste levert problemen op bij de overdracht van het recht. Het is voor het erfpachtstelsel van groot belang dat wijzigingen in het contract kenbaar zijn voor derden. Niet alleen de erfpachter heeft hier belang bij maar ook de gemeente. Voorgesteld wordt dan ook dat bij alle tussentijdse wijzigingen in het erfpachtcontract de kosten van akteverlijding en inschrijving in de Openbare registers wordt gedeeld. In de Algemene Bepalingen van 1966 was dat reeds opgenomen en in 1994 is dat niet gebeurd.

Voorstel: de aktekosten en de kosten van inschrijving worden voor de helft betaald door de erfpachter en voor de helft door de gemeente.
Actie: indien wordt overgegaan tot het delen van de aktekosten dient tot besluitvorming te worden overgegaan.

Inleiding
Bij het symposium "Een eeuw erfpacht in Amsterdam" zijn veel wensen en grieven van klantengroepen naar voren gekomen. Gebrek aan flexibiliteit en eenvoud versterken gevoelens van onrechtvaardigheid omtrent onderdelen van het erfpachtstelsel. Een van de als onrechtvaardig ervaren kwesties is de problematiek van de canon verhoging bij uitbreidingen op erfpachtgrond (met name bij dakopbouwen). Hieronder wordt deze problematiek nader belicht en wordt een voorstel gedaan waarin tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de klant, nl. de erfpachter.

Wat wordt verstaan onder een uitbreiding op erfpachtgrond?
Een uitbreiding op erfpachtgrond is een overschrijding van de bij het sluiten van het erfpachtcontract overeengekomen grootte van het pand, het bouwvolume. Dit bouwvolume kan horizontaal of verticaal worden uitbreid. Ook is een uitbreiding denkbaar waarbij de erfpachtgrens wordt overschreden. Hiervoor gelden in het algemeen de regels die gelden voor een nieuwe uitgifte. Bij dit soort uitbreidingen doen zich dan ook geen noemenswaardige problemen voor. In deze notitie zal daar niet verder op in worden gegaan.

Probleemanalyse uitbreidingen.
De bouwkosten van een horizontale en/of verticale uitbreiding zijn hoog vergeleken bij de grondkosten. Dit maakt dat erfpachters veelal afzien van investeringen. Tot en met 1997 werd de standaard grondprijs in rekening gebracht en werd geen rekening gehouden met de hoge bouwkosten die worden gemaakt bij een uitbreiding van de woning.

De gestegen vrij op naam(VON)-prijzen en de daarmee gestegen grondprijzen, betekenen voor erfpachters op het moment van uitbreiden een grondprijsniveau dat in de meeste gevallen flink afwijkt van het niveau bij uitgifte. De stadsdelen worden hierdoor geconfronteerd met bewoners die weinig begrip opbrengen voor de canonverhoging die moet worden betaald als gevolge van een uitbreiding of een bestemmingswijziging van hun recht van erfpacht. In deze gevallen is namelijk sprake van een economische meerwaarde van het perceel. Voor sommige erfpachters kan dat zelfs een canonverhoging van 100% betekenen.

Aangezien de meeste problemen zich voordoen bij erfpachtrechten met bestemming wonen, zal deze notitie zich voornamelijk beperken tot deze categorie. Bij de commerciële bestemmingen doen zich met betrekking tot uitbreidingen nagenoeg geen problemen voor.

De systematiek

De berekening van de nieuwe canon
Bij een canonverhoging als gevolg van een wijziging van het erfpachtcontract wordt de actuele waarde van de grond voor dat gedeelte van het perceel waar de wijziging op van toepassing is, opnieuw bekeken. De canon wordt berekend op basis van de grondprijs en het canonpercentage, die gelden in het jaar waarin de uitbreiding heeft plaats gevonden.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

a. bepaal de grondwaarde van het perceel inclusief de uitbreiding in m² gebruiksoppervlak (GBO);
b. bepaal de grondwaarde van het perceel exclusief de uitbreiding m² GBO;
c. bepaal (a-b) x canonpercentage (= canonverhoging);
d. bepaal de totaal te betalen canon (c + oude canon).

De depreciatiefactor
Bij het opnieuw vaststellen van de canon tijdens de looptijd van het erfpachtcontract bijvoorbeeld als gevolg van een uitbreiding, moet de grondprijs opnieuw worden bepaald. Het perceel heeft nl. een economische meerwaarde gekregen.
Als uitgangspunt wordt de nieuwbouw grondprijs genomen. Deze nieuwbouw grondprijs wordt voor een bestaand erfpachtrecht verlaagd met de zgn. depreciatiefactor. Deze depreciatiefactor geeft een korting van maximaal 40% op de nieuwbouw grondprijzen (uit de tabellen) en de hoogte van die korting is afhankelijk van de datum van uitgifte van het erfpachtcontract.

De residuele grondprijssystematiek
In principe wordt in het grondprijsbeleid uitgegaan van marktconforme grondprijzen. Voor de bepaling van de grondprijzen wordt in het algemeen de methode van residuele waardebenadering gehanteerd. Hierbij wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een onroerend-goed object, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde (door de bouwkosten en de bijkomende kosten af te trekken van de commerciële waarde, resteert de waarde van de grond).
Kern van de residuele benadering is dat de grondprijs een afgeleide is van de bestemming, de kwaliteit van de locatie en de opstal. Daarbij moet worden uitgegaan van een redelijke verhouding tussen de kwaliteit van de locatie en de kwaliteit van het gebouw.

Beleid in 1997
Vanwege de koppeling van de depreciatiefactor aan de uitgiftedatum van het recht van erfpacht gaven vergelijkbare uitbreidingen van het gebouwde oppervlak van woningen, verschillende depreciatiefactoren en dus verschillende grondprijzen te zien. De depreciatie ging namelijk pas na tien jaar in. Op dat moment wordt een korting gegeven van 10% en na veertig jaar wordt de maximale korting van 40% bereikt. Aangezien dit als onrechtvaardig werd beschouwd, is de depreciatie nog eens kritisch bekeken. Inmiddels is per 1-1-1997 voor alle bestemmingen van de bestaande erfpachtrechten ouder dan 10 jaar gekomen een vaste depreciatie van 40% vastgesteld. In de eerste 10 jaar na de uitgifte wordt naar deze factor van 40% toegewerkt zoals in tabel 1 beschreven. Op deze wijze is de depreciatiefactor nog steeds aan de uitgifte datum van het recht van erfpacht gekoppeld, maar de depreciatie gaat nu al na een jaar in en is na 10 jaar voor iedereen gelijk. Dit in tegenstelling tot voorheen waar een recht van 30 jaar oud een hogere korting kreeg dan een recht van 10 of 20 jaar oud.

Tabel 1. Depreciatiefactoren bestaande erfpachtrechten

VERSTREKEN JAREN V/H ERFPACHTRECHT	DEPRECIATIEFACTOR
1	0,96
2	0,92
3	0,88
4	0,84

5	0,80
6	0,76
7	0,72
8	0,68
9	0,64
10	0,60
>10	0,60

Verwacht wordt dat de depreciatie voor alle bestaande erfpachtrechten, het erfpachtsysteem acceptabeler en begrijpelijker maakt. De hierboven genoemde depreciaties gelden niet voor nieuwe uitgiften. Een uitzondering op deze regel wordt echter gemaakt voor het bouwen van een dakkapel. Bij het realiseren van een dakkapel werd meteen een depreciatiefactor van 40% toegepast.

Grondprijsbeleid voor 1998 t.a.v. verticale uitbreidingen van woningen op erfpachtgrond.

Bij horizontale uitbreidingen ondervinden de erfpachters veelal weinig problemen van de canonverhoging. Deze wordt meestal als een bestemmingswijziging van tuin naar woning behandeld en dientengevolge wordt er verrekend met de tuinprijs. Hierdoor valt de canon bij horizontale uitbreidingen meestal lager uit dan bij verticale uitbreidingen.
Daarentegen is het voor de meeste woningbezitters op erfpachtgrond vaak een grote opgave om de canonverhoging te betalen in het geval van verticale uitbreiding van hun woning, zoals bij een dakopbouw. Vanwege de relatief hoge bouwkosten voor kleine uitbreidingen en de canonverhoging zien veel erfpachters uiteindelijk af van de gewenste uitbreiding. Want ondanks toepassing van de depreciatiefactor zijn ook de grondprijzen voor kleine uitbreidingen relatief hoog.

Met ingang van 1-1-1998 gaat dit veranderen. Kleine verticale uitbreidingen die hoge bouwkosten met zich meebrengen zullen geen canonverhoging tot gevolg hebben. Men mag *eenmalig* of in meerdere etappes verticaal uitbreiden *tot een maximum van 15 m² gebruiksoppervlak (GBO)* (=18 m² BVO), zonder dat er een canonverhoging in rekening zal worden gebracht. Voorwaarde hierbij is echter wel, dat voor de toekomstige nieuwe uitgiften en uitbreidingen, het aantal bijkomende m2 GBO's goed in een akte wordt vastgelegd.
Voorbeeld: Volgen er na de eerste verticale uitbreiding van minder dan 15 m² meerdere verticale uitbreidingen, waarbij uiteindelijk het totale aantal "vrije" m² GBO van 15 wordt overschreden, dan zal er wél een canonverhoging in rekening worden gebracht over de extra m² die boven de genoemde grens van 15 m² uitkomen. Dit geldt ook voor een eenmalige uitbreiding van bijvoorbeeld 30 m². Hier zullen 15 m² niet in rekening worden gebracht, maar de overige 15 m² worden wél in rekening gebracht.
Deze canonverhoging zal volgens de normale berekeningsmethodiek worden berekend (dus inclusief de depreciatie factor), ongeacht of de verhoging lager is dan ƒ100. Het beleid, dat in 1997 is opgesteld t.a.v. de dakkapellen komt hiermee dan ook te vervallen. Het bovenstaande is alleen van toepassing op **verticale** uitbreidingen bij woningen dus **niet** op andere tussentijdse canon-herzieningen.

Conclusie

Naast het feit dat met het beleid voor 1998 een duidelijke geste richting de erfpachter wordt gemaakt, zal naar verwachting ook de huidige drempel om de eigen woning te vergroten, verlaagd worden. Dit kan ertoe leiden, dat meer mensen die om uiteenlopende

redenen een extra kamer willen niet op zoek hoeven te gaan naar een grotere woning elders, veelal buiten Amsterdam. Bovendien wordt het grondgebruik in Amsterdam met deze maatregel gestimuleerd. Er komt meer gebouwd oppervlak per m² grond en waarschijnlijk komen er ook meer inwoners per m² grond.

Er wordt op gewezen dat voor de sociale huursector hier al aan tegemoet is gekomen door middel van het invoeren van de lagenfactor op het moment dat de depreciatiefactor voor de bestaande erfpacht-rechten, exclusief sociale huur, werd ingevoerd.

Schematische samenvatting van te hanteren grondslag voor bepaling canon bij tussentijdse herzieningen van het recht van erfpacht

SOORT TUSSENTIJDSE HERZIENING RECHT VAN ERFPACHT	RECHTEN T/M 10 JAAR	RECHTEN OUDER DAN 10 JAAR
verticale uitbreiding gebouwde volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² bvo depreciatie	actuele grondprijs/m² bvo 40% depreciatie
verticale uitbreiding gebouwde volume binnen de erfpachtgrens, t/m 15 m² GBO, bij de bestemming wonen	geen canonverhoging	geen canonverhoging
horizontale uitbreiding gebouwde volume binnen de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) depreciatie	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) 40% depreciatie
horizontale uitbreiding van het gebouwde volume buiten de erfpachtgrens	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) geen depreciatie nieuwe uitgifte!	actuele grondprijs/m² (gbo/bvo) geen depreciatie nieuwe uitgifte!

[redacted]

november 1997

Bijlage 1

Grondprijzen systematiek 1992-1996 voor eengezinswoningen.

1992

Hoe de prijs per x (voor het gemak kan men lezen: de prijs per m²) werd berekend is onbekend, maar tot 1993 werden de totale grondprijzen berekend op basis van de x-en methodiek. D.w.z. dat de grond-prijzen werden berekend door een gewogen aantal m² onbebouwd en het gewogen aantal m² bruto-vloeroppervlak van de woning.

Grondprijs onbebouwd =aantal m² grond maal factor (0,4) = aantal x (m²)
Grondprijs bebouwd =aantal m² b.v.o. maal factor (0,4 of 0,5) = aantal x (m²)
Grondprijs = totaal aantal x (m²) vermenigvuldigd met de eenheidsprijs (in de tabel).

De factoren zijn kortingsfactoren voor de ruimten met een lagere gebruikswaarde dan de woning, bijvoorbeeld de tuin, schuur, zolder e.d..

Er werd in deze tijd ook geen onderscheid gemaakt in bestaande bouw en nieuwbouw en er was nog geen sprake van een depreciatiefactor.

1993

Nieuwbouw
Men is voor wat betreft de nieuwbouw woningen van de x-en methodiek afgeweken. Tevens is men gaan rekenen met m² gebruiksoppervlak in plaats van met m² bruto vloeroppervlak. Bepalend voor de totale grondprijs was het kaveloppervlak (b.v. 120 m²) dan wel het woonoppervlak (b.v.150 m² G.B.O.), namelijk de grootste van die twee (i.c. het woonoppervlak nl.150 m² G.B.O.). De grondprijs per m² die hierbij hoorde (i.c. *f*335,-) vermenigvuldigde men altijd met het kaveloppervlak (*f*335,- x 120 m²). De prijs die verkregen werd was de totale grondprijs (*f*40.200,-).

KLASSE V.O.N. X *f*1.000	MAXIMAAL M² KAVELOPPERVLAK	MAXIMAAL M² G.B.O.	GRONDPRIJS/M² (EXCL.BTW)
156-175	120	120	*f*255,-
175-200	130	130	*f*310,-
200-250	150	150	*f*335,-

Het verschil tussen het gebruiksoppervlak en brutovloeroppervlak is hierbij essentieel. Een BVO is 25% - 33% groter dan een GBO. Nu dient er dus, relatief gezien, over een **kleiner** oppervlak een grondprijs berekend te worden. Met toepassing van het gebruiksoppervlak (GBO) wordt aangesloten bij het vloeroppervlak waarvan de erfpachter daadwerkelijk profiteert.

Bestaande bouw
In 1993 nog het zelfde als in 1992.

1994

Nieuwbouw

In 1994 nog dezelfde methodiek als in 1993, met als toevoeging dat buitenruimten met een oppervlak van maximaal 15 m² worden om niet uitgegeven. Voor het meeroppervlak boven de 15m² is de laagste eenheidsprijs uit de geldende tabel van toepassing.

Bestaande bouw
Pas in 1994 is voor de bestaande erfpachtcontracten de depreciatiefactor ingevoerd. Vanaf het begin van het erfpachttijdvak groeit de korting jaarlijks met 1%. Na 10 jaar gaat de reductie echter pas in (op dat moment dus 10%). Na 40 jaar is de maximale korting van 40% op de grondprijs bereikt. De grondprijs werd echter nog steeds middels de x-en methodiek berekend.

1995

Nieuwbouw
In 1995 is men uiteindelijk overgegaan op de percentage methode. Dit wil zeggen dat de totale grondprijs werd berekend door de Vrij Op Naam (V.O.N.) prijs van de woning te vermenigvuldigen met een percentage dat aan de grond werd toegerekend. Dit is de residuele grondprijsberekening. De prijs van de grond wordt bepaald door de volgende rekensom: verkoopprijs/beleggingswaarde woning minus bouw- en bijkomende kosten (waarin inbegrepen een vergoeding voor risico en winst voor de ontwikkelaar) = grondprijs.

Bestaande bouw
In 1995 nog hetzelfde als in 1994.

1996

Tijdens de voorbereidingen van het grondprijsbeleid 1996 is besloten om de tweedeling, qua grondprijzen en grondprijssystematiek, voor de woningbouw nl. in nieuw- en bestaande bouw, op te heffen. Per locatiekwaliteit (locaties met een vergelijkbare waarde), is een gemiddelde prijs per m² berekend. In plaats van twee tabellen met verschillende prijzen is er één tabel waarin voor bestaande bouw gewerkt wordt met een gemiddelde van de prijs voor nieuwbouw. De x-en methodiek wordt opgeheven en de percentage methodiek geldt nu ook indirect voor de bestaande bouw grondprijzen.

Bij alle andere bestemmingen is al enige jaren gewerkt met één prijs voor nieuwbouw en bestaande bouw, wat ook past bij het principe dat grond niet slijt. Dit laat onverlet dat bij bestaande bouw op de eenheidsprijs een depreciatiefactor van toepassing kan zijn.
In de praktijk betekende deze gelijkstelling in principe een prijsstijging in de tabel voor de bestaande bouw. Hadden namelijk de grondprijzen voor de nieuwbouwwoningen vanaf 1993 een marktconforme ontwikkeling doorgemaakt, voor de bestaande bouw was tot en met 1995 volstaan met een inflatiecorrectie.
Bij het opheffen van de tweedeling bleek het ook nodig de systematiek van de berekening van de grondprijzen tegen het licht te houden. De prijs waarmee wordt gerekend is verhoogd, maar de verandering in methodiek zorgt voor een tegengesteld effect.

Bestaande bouw

Het einde van de X'en methodiek.

Tabel 'maat' voor de prijzen

NIEUWBOUW			BESTAANDE BOUW	
	meergezins	eengezins	meergezins	eengezins
1995	G.B.O.	G.B.O.	G.B.O.	B.V.O. en x'en
1996	G.B.O.	G.B.O.	G.B.O.	G.B.O.

Resumerend blijkt uit de tabel blijkt dat alleen voor eengezinswoningen in vergelijking met 1995 voor een andere methodiek is gekozen. De systematiek van grondprijsberekening voor bestaande meergezinswoningen sloot ook vóór 1996 goed aan bij de systematiek van nieuwbouw woningen.
Met toepassing van het gebruiksoppervlak (GBO) wordt aangesloten bij het vloeroppervlak waarvan de erfpachter daadwerkelijk profiteert. Dit gaat nog verder. Bij deze 1996-methode wordt direct gekeken naar de gebruiksmogelijkheden en een aantal zaken, waar in het verleden x'en op werden toegepast, tellen niet meer mee. Enkele voorbeelden om te verduidelijken.

1 Een dakterras valt buiten de GBO.
2 Een tuinhuisje, garage of berging bouwen levert geen GBO's op en dus geen canonverhoging.

Bij G.B.O. wordt dus gerekend met een kleiner oppervlak dan bij B.V.O. en een aantal uitbreidingen worden niet meer meegeteld bij de waardeberekening, dit in tegenstelling tot de X'en methode.

De GBO-methode is vastgelegd in de NEN normen van het Nederlandse Normalisatie Instituut. Alle partijen binnen en buiten de gemeente kunnen daarmee bekijken wat wel en wat niet moet worden meegerekend, dit in tegenstelling tot de oude X'en methode. De voorschriften voor de berekening van het gebruiksoppervlak zijn in de Handleiding Grondprijsbepaling opgenomen in een bijlage.

Gevolgen van de nieuwe methode
Voor de grondprijzen van meergezinswoningen in 1996 in de bestaande bouw had de bovengenoemde beleidswijziging een kleine verlaging of een verhoging tot gevolg. Voor de grondprijzen van eengezinswoningen in de bestaande bouw had dit beleid in het algemeen een lichte verhoging van de grondprijzen tot gevolg.

Bijlage 2

Definitie van het gebruiksoppervlak

Bij de bestemming wonen wordt de oppervlakte berekend volgens het gebruiksoppervlak van de NEN 2580 art. 4.5. Volgens deze norm spelen de niet-dragende binnenwanden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte geen rol. De ruimte die ingenomen wordt door bouwdelen, die min of meer als verplaatsbaar kunnen worden aangemerkt, beïnvloedt de gebruiksoppervlakte niet. De gebruiksoppervlakte legt het accent daarmee volledig op de statische bouwdelen, die moeilijk te veranderen zijn omdat voor dit soort bouwkundige ingrepen meestal een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Buitenruimten worden niet tot het GBO gerekend. Bergingen en stallingen kunnen niet in mindering op het GBO worden gebracht als het gaat om gebouwen die specifiek voor dit doel zijn bestemd, bijvoorbeeld in het geval van loodsen en parkeergebouwen.
Trappen en ruimten incl. omhullende wanden, die primair voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd worden in mindering gebracht op het GBO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten. Indien
de trap of de ruimte een onderdeel vormt van een grotere ruimte met andere dan verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal, dan wordt alleen de vloeroppervlakte van de voorziening zelf in mindering gebracht. In het geval van een trap zijn de afmeting van het trapgat dan maatgevend.

Berekening van de grondprijs voor de uitbreiding.

De grondprijs voor de uitbreiding wordt berekend per m² gebruiksoppervlak (GBO)

a) Een horizontale uitbreiding van het GBO ten koste van het onbebouwde, zoals bijvoorbeeld een serre. De grondprijs wordt berekend per m² GBO. Echter de afname van het aantal m² grond onbebouwd mag worden afgetrokken van bovengenoemde berekening volgens de volgende formule:
Voor eengezins- en meergezinswoningen geldt: Huidige eenheidsprijs * m² GBO ten behoeve van de uitbreiding van de woning ***minus*** de huidige eenheidsprijs * m² tuin * 0,4.

b) Een verticale uitbreiding van het GBO op het reeds gebouwde, zoals bijvoorbeeld een dakopbouw.

OPLEGGER BELEIDSNOTITIE E

GEMEENTEBEGROTING
analyse aanwending erfpachtresultaat

Inleiding
De beleidsnotitie Gemeentebegroting gaat onder meer in op de vraag hoe en in welke mate opbrengsten uit erfpacht kunnen worden aangewend voor investeringen in de ruimtelijke sfeer. Dit aspect is de legitimatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

Achtergrond van het Amsterdamse erfpachtstelsel
Aan het eind van de negentiende eeuw wilde de gemeente een einde maken aan het verschijnsel dat de stijging van de grondwaarde niet ten goede kwam van de gemeenschap, maar van de particuliere grondbezitter. Die waardevermeerdering was mede het resultaat van investeringen door de gemeente. Om die ongelijkheid recht te trekken, is het erfpachtstelsel ingevoerd. De opbrengsten uit erfpacht werden opnieuw aangewend in het belang van de stad.

Actuele stand van zaken
Het erfpachtstelsel was in de afgelopen eeuw - en is dat nog steeds - een sterk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Het biedt de mogelijkheid om in ruimtelijke zin en in de tijd verliesgevende locaties (woningbouw) te verevenen met winstgevende locaties. Dit maakt een duurzame ontwikkeling van de stad mogelijk. Het stelsel belemmert de erfpachter niet in de waardeontwikkeling van zijn onroerend goed. Sterker: de afroming van de waardestijging van het onroerend goed door de gemeente (grondwaardestijging) blijft achter bij de waardestijging van de opstallen.
Het Grondbedrijf kent momenteel een aanzienlijk exploitatiesaldo. De verwachtingen zijn dat dit saldo nog zal toenemen. Het zogenoemde 'Meerwaardefonds' heeft inmiddels een omvang van meer dan 170 miljoen gulden. Deze gelden kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld de aanleg van woonwijken en bedrijfsterreinen, en de verhoging van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Conclusies
• Het erfpachtstelsel zorgt ervoor dat de waardestijging van de grond, die deels tot stand komt als gevolg van investeringen in de stad door de gemeente, toekomt aan de gemeenschap. De opbrengsten uit erfpacht worden opnieuw aangewend in het belang van de stad.
• De waardeontwikkeling van het opstal van de erfpachter komt toe aan de erfpachter.
• Erfpacht heeft in de afgelopen eeuw de verhandelbaarheid van onroerend goed in Amsterdam nooit negatief beïnvloed.

Voorstel
• Het is van groot maatschappelijk belang dat de inkomsten uit erfpacht op een voor de erfpachter herkenbare manier worden besteed. Dat biedt een goede basis voor communicatie. Voor de bestemming gaat de voorkeur uit naar aanwendingen die rijk en provincie niet dekken. Om die reden stelt de werkgroep voor om duidelijkheid te scheppen in de besteding van de erfpachtopbrengsten..

Grond is gemeenschapsbezit.

Slechts weinig lokale beleidsinstrumenten zal het beschoren zijn om na een eeuw aan actualiteit niets te hebben ingeboet en tegelijkertijd de gemoederen nog zodanig te beroeren als het Amsterdamse erfpachtstelsel. In zijn voorwoord bij de bundel *Een eeuw erfpacht in Amsterdam* (1996) stelt burgemeester Patijn de betekenis van het Amsterdamse erfpachtstelsel voor Amsterdam op gelijke hoogte met het Kinderwetje van Van Houten voor ons land, dat uiteindelijk het begin vormde van het hoge niveau van sociale wetgeving, en met de Woningwet, die begin en basis was voor de hoge staat van de volkshuisvesting. Wethouder Stadig noemt in dezelfde bundel, in navolging van het gedachtengoed van de politieke denkers en hervormers uit de laatste decennia van de vorige eeuw, grond gemeenschapsbezit.

Erfpacht: geen gemeengoed in gemeentelijk grondbeleid

Het erfpachtstelsel is inmiddels een wat vreemde eend in het grondbeleid van de gemeenten in ons land. Voerde een groot aantal gemeenten dit lokale instrument voor grondbeleid en gronduitgifte in navolging van Amsterdam -en later Den Haag- in de eerste decennia van deze eeuw in, in de loop van de jaren verdween het ook weer geleidelijk in veel gemeenten. Volgens prof. [redacted] zijn alleen de vier grote steden en Leiden en Schiedam nog echte erfpachtgemeenten, en voert een aantal andere gemeenten een gedifferentieerd systeem van gronduitgifte. De reden om van het erfpachtstelsel af te stappen was meestal een financiële. Verkoop van gemeentegrond leverde direct op, terwijl de opbrengsten van erfpacht pas na verloop van tientallen jaren, vaak zelfs na ommekomst van de eerste erfpachtsperiode, binnenkomen. Daarnaast zijn er sinds de invoering van het stelsel wettelijke instrumenten beschikbaar gekomen, op grond waarvan veel, met name kleinere gemeenten een verantwoord grondbeleid kunnen voeren. Zo kon men van de nog altijd voor Nederlandse begrippen merkwaardige figuur afstappen, waarbij men eigenaar is van een vastgoed, maar niet van de onderliggende grond. En dus voelde men zich niet volledig eigenaar. Veel bezwaren tegen het erfpachtstelsel zijn dan ook van emotionele aard. Daarnaast zijn er ook uitvoeringstechnische bezwaren tegen het stelsel. Tijdens het symposium *Een eeuw jaar erfpacht* kwamen daar voorbeelden van naar voren. Voor Amsterdam geldt echter nog steeds dat de grond uitermate schaars is en dat de verschillende functies om het hardst om de schaarse grond strijden. Alleen de overheid kan, vanuit haar specifieke positie en rol van verdeler, de belangen van sterke en zwakkere functies afwegen en waarborgen. Om die reden is de stelling van Stadig dat grond gemeenschapsbezit is, voor de Amsterdamse situatie nog steeds actueel.

Waardestijging aan de gemeenschap

De belangrijkste overweging van de vooruitstrevende liberalen uit het eind van de vorige eeuw om het erfpachtstelsel in Amsterdam in te voeren, vormde de waardestijging van de grond. Met lede ogen zagen de 'radicalen' aan dat de grond in Amsterdam, die goeddeels in handen van particulieren was, door initiatieven en investeringen van de overheid -hoe gering misschien ook in een tijd van algemene overheidsonthouding- in waarde steeg,

terwijl de eigenaren de waardestijging incasseerden. Bij Treub, de grondlegger van het Amsterdamse stelsel, proeven we dezelfde verontwaardiging als eerder die eeuw bij de econoom 5.1.2e 5.1.2e, die grondeigenaren verweet als enigen te profiteren van economische vooruitgang. 'De landeigenaar profiteert van de opbrengst van de grond en wordt daarbij, noch door de concurrentie, noch door de aanwas van de bevolking, in een bepaald gareel gehouden. Hij verdient zijn geld door af te wachten, niets te doen, ten koste van alle anderen.' 5.1.2e [redacted] ging nog een stap verder. Hij noemde eind vorige eeuw in *Progress and Poverty* het particulier grondeigendom de belangrijkste oorzaak van armoede, werkloosheid en andere kwalen en ongemakken waaronder de mensheid zucht. Wij weten inmiddels dat de werkelijkheid iets anders in elkaar steekt.

Erfpacht: aangroeiend fonds

Waar de stijging van de waarde van de grond direct gevolg was van initiatieven van de gemeenschap, i.c. de gemeente, daar was het voor Treub en zijn volgelingen volstrekt logisch dat die waardestijging bij de iniator, de overheid, die de gemeenschap representeert, terecht kwam. Overigens niet om te sparen en kapitalen te vergaren, maar om de middelen opnieuw aan te wenden in het belang van de stad. Erfpacht als een aangroeiend fonds, zoals een tijdgenoot van Treub, het raadslid Josephus Jitta een aangroeiend fonds voor de volkshuisvesting voor ogen stond. Of in de meer hedendaagse woorden van de huidige directeur Grondbedrijf 'een vliegwiel, waarmee de volgende generatie de mogelijkheid krijgt om voor de dan noodzakelijke investeringen, voor het continuüm dat de levende stad is, het geld te krijgen.' Door het gemeentelijk grondbeleid te baseren op het erfpachtsysteem bouwde de gemeente op termijn een voortdurende inkomstenbron op.

Waardestijging bij tussentijdse verandering

Het erfpachtstelsel heeft zijn waarde tevens bewezen bij tussentijdse verandering van een onroerend goed. Soms is sprake van een verandering van bestemming, met gevolg dat de waarde van het goed stijgt, soms van uitbreiding van het bouwvolume. In beide gevallen profiteert de gemeente mee van de waardestijging van het onroerend goed.

Het erfpachtstelsel laat ruimte voor nieuw ontwikkelingen

In Wibauts gedachtengoed staat de opvatting centraal dat politiek meer dan de belangen van het moment en de eigen generatie dient te behartigen. Het nageslacht moet men zo min mogelijk voor de voeten lopen met voldongen politieke besluiten. Naast de waardevermeerdering aan de gemeenschap, was voor Wibaut minstens zo essentieel aan het erfpachtstelsel, dat het komende generaties de gelegenheid bood om met nieuwe inzichten de stad verder te ontwikkelen. Enerzijds bleef de gemeente eigenaar van de grond, zodat zij in noodzakelijke gevallen over de grond kon beschikken. De schadeloosstelling is in dat geval gelijk aan die in de Onteigeningswet. Anderzijds kon na vijftig of vijfenzeventig jaar, wanneer de erfpachtsperiode afliep, opnieuw worden bekeken of de erfpacht kon worden gecontinueerd en onder welke voorwaarden. Doordat er sprake is van een contractuele relatie tussen erfpachter en erfverpachter is het vaak eenvoudiger om in goed overleg tot beëindiging van de erfpacht te komen. Als voorbeeld kan de stadsvernieuwing worden genoemd, die in de op erfpacht uitgegeven Indische buurt, aanzienlijk eenvoudiger verliep dan in buurten waar tot onteigening op grond van de Onteigeningswet moest worden overgegaan.

Grondspeculatie tegengaan

Treub wilde, in het verlengde van de hiervoor beschreven argumenten ook grondspeculatie tegengaan. Met name voor de bouw van betaalbare arbeiderswoningen was dat indertijd van groot belang. Het huidige wettelijke instrumentarium -Woningwet, Onteigeningswet, Wet ruimtelijke ordening, etc.- biedt de helpende hand om speculatie tegen te gaan. Maar nog steeds wordt gespeculeerd op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals door de speculatie rond de VINEX-gebieden wordt bevestigd.

Complexe omstandigheden

Met het erfpachtstelsel kreeg de gemeentelijke overheid grotere invloed op woningbouw, architectuur, bestemming en gebruik van grond. Dat was, in de periode voor de Woningwet, de Bouwverordening en latere wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening geen overbodige luxe. Het aantal wettelijke instrumenten dat de gemeente kan inzetten bij het uitvoeren van haar ruimtelijk beleid mag dan zijn toegenomen, de samenleving is er de afgelopen decennia beslist niet eenvoudiger op geworden. Integendeel. Erfpacht is, zoals prof. Van Velten eens uitdrukte, 'de privaatrechtelijke tegenhanger van de publiekrechtelijke Woningwet'. In die zin is het erfpachtstelsel, met zijn mogelijkheden om bepalingen vast te leggen voor de bestemming en het gebruik van gronden uitermate zinvol.

Waardestijging inzetten voor groei van de stad

Vandaag de dag gelden de belangrijkste argumenten die een eeuw geleden het begin van het erfpachtstelsel betekenden, nog steeds onverkort. Door de enorme investeringen die rijk en gemeente zich in het kader van de stadsvernieuwing hebben getroost, is onder meer de waarde van het onroerend goed in de stad aanzienlijk gestegen. Het aspect van de waardestijging heeft zich overigens de jaren door steeds opnieuw bewezen. Recent bij de ontwikkeling van de Zuid-as. Het is de overheid die het initiatief voor de herontwikkeling van dat gebied heeft genomen en die bereid is opnieuw grote bedragen in het gebied te investeren. De waarde van de grond is daardoor sterk gestegen. Wanneer de grond niet van de gemeente was, had zij het nakijken bij die waardestijging. Nu kan de gemeente de extra opbrengsten inzetten bij de ontwikkeling van het gebied en het realiseren van de benodigde voorzieningen en kwaliteit. Mede door de opbrengsten uit het erfpachtstelsel is het mogelijk om, met de middelen die het rijk daarvoor beschikbaar stelt -want zonder de bijdragen van het rijk lukt het niet- grote infrastructurele en woningbouwprojecten te starten: IJburg, de ontwikkeling van Amsterdam Zuidoost inbegrepen de vernieuwing van de Bijlmermeer, de sneltram, de Noordzuidlijn. Later brengen deze investeringen in woningbouw- en bedrijfslocaties middelen op, waarmee weer nieuwe ontwikkelingen kunnen worden geëntameerd.

Erfpacht noopt tot actief grondbeleid en economisch grondgebruik

Het erfpachtstelsel is de afgelopen honderd jaar een uitstekend instrument gebleken, en is dat nog steeds, om een actief grondbeleid te voeren en om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Vooruitlopend op bestemmingsplannen, die vaak een lange tijd te gaan hebben voor ze definitief kunnen worden vastgesteld, is het mogelijk om in de erfpachtakte voorwaarden met betrekking tot bestemming en gebruik van de grond op te nemen. Op deze wijze kon de grootscheepse woningbouw in Amsterdam vanaf de jaren twintig in Zuid en West en na de tweede wereldoorlog in de Westelijk Tuinsteden, Buitenveldert, Noord en Zuidoost, krachtig worden gereguleerd. Enerzijds lagen er bestemmingsplannen,

anderzijds waren er de daarmee corresponderende bepalingen in de erfpachtscontracten. Erfpacht bevordert economisch grondgebruik, onder meer omdat het prijsmechanisme gedurende de gehele erfpachtsperiode werkzaam blijft.

Gemeente heeft belang bij goed ingerichte en onderhouden stad

De gemeente is zelf belanghebbende bij een goed ingerichte en beheerde openbare ruimte, want dat verhoogt de waarde van de grond voor de gemeente, wat bij conversie tot uitdrukking komt, en van de opstal voor de erfpachter. Er is in die zin een *permanente relatie erfpachter - erfverpachter*, waarmee het stelsel naar twee kanten positief uitwerkt. Het erfpachtstelsel dwingt de gemeente om permanent betrokken te zijn bij en te investeren in de kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel voor bedrijfsterreinen als voor woningcomplexen. Dat was één van de redenen voor de grootscheepse stadsvernieuwingsoperatie sinds de jaren zeventig. Het erfpachtstelsel impliceert de mogelijkheid om op het moment van gronduitgifte financieel verantwoord onrendabele investeringen te doen. Later komen die tekorten in de vorm van hogere inkomsten (canon) als gevolg van de gestegen grondwaarde terug.

Handhaving

De bepalingen in de erfpachtscontracten zijn betrekkelijk eenvoudig te handhaven. Ongewenste ontwikkelingen, zoals oneerlijke concurrentie door de vestiging van detailhandelzaken op goedkopere bedrijfsterreinen, kunnen daarmee worden tegen gegaan. Er ligt een overeenkomst die, indien nodig, aan de rechter kan worden voorgelegd. Overigens is meer aandacht voor handhaving wenselijk.

Erfpacht als vereveningsinstrument

Bij het uitgeven van bouwgrond wordt in het algemeen met een kostendekkende exploitatie volstaan. Vaak wordt die niet gehaald. Soms uit concurrentieoverwegingen, soms uit politieke overwegingen, bijvoorbeeld om de woonlastenontwikkeling te matigen. Uiteraard wordt er in die berekeningen van uitgegaan dat er na ommekomst van de erfpachtstermijn geconverteerd kan worden naar een niveau waarop 'winst' gedraaid kan worden. Daarnaast kunnen uit de opbrengsten van goed renderende terreinen investeringen ten behoeve van minder renderende gebieden worden aangewend en is het ook mogelijk om binnen gebieden met prijzen te differentiëren, zodat zwakkere economische functies -scholen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, etc.- niet door de markt naar de slechtere locaties worden gedrongen. De overheid kan het zich bovendien - in tegenstelling tot 'de markt'- niet permitteren om 'onrendabele gebieden' af te schrijven en af te stoten. Deze specifieke overheidsverantwoordelijkheid kan alleen gedragen worden door een stelsel als het erfpachtstelsel ook te gebruiken als vereveningsinstrument. Op de grondkosten voor IJburg wordt de eerste decennia toegelegd. Op termijn echter moet de grondexploitatie van IJburg positief gaan draaien. Ook de vernieuwing van de Bijlmermeer en de Westelijke Tuinsteden kost handenvol gemeenschapsgeld. Het erfpachtstelsel is dus een vereveningsstelsel van grondprijzen, gericht op een duurzame ontwikkeling van de stad.

Uiteraard komt het voor dat een zwakkere economische functie na verloop van tijd ophoudt te bestaan. Te denken valt aan scholen of bejaardentehuizen. Soms is de grond in die tijd in waarde gestegen. Waar die functies vaak werden gerealiseerd tegen kosten die onder de 'aanmaakkosten' van de grond lagen, zou het onterecht zijn, wanneer de winst niet terugvloeit naar de gemeente.

Erfpacht als politiek instrument

De mogelijkheid van verevening biedt het bestuur van de stad de mogelijkheid om politieke wensen te realiseren. Als voorbeeld geldt de recente overeenkomst tussen gemeente en federatie met betrekking tot de erfpachtsconversie voor corporatiewoningen, waarbij voor woningen met lage huren (kernvoorraad) een relatief lage canon is afgesproken.

Gematigde grondkostenontwikkeling

Het erfpachtstelsel heeft bijgedragen aan een gematigde grondkostenontwikkeling in Amsterdam, wat zich mede vertaalt in betaalbare huren, ook nu de erfpachtscontracten van de Amsterdamse corporaties worden geconverteerd. Voor corporatiewoningen geldt nog sterker dat zij op gemeenschapsgrond behoren te staan. Deze woningen zijn feitelijk van de gemeenschap, gebouwd met geld van de gemeenschap.
Dankzij het gemeentelijk grondbeleid en het verstrekken van subsidies zijn de verschillen in grondprijzen in Amsterdam niet zo extreem als in grote steden in het buitenland. Ruimtelijke segregatie tussen sterkere en zwakkere functies blijft beperkt, wordt er althans niet door bevorderd. Daarnaast drukt ook de concurrentie tussen gemeenten bij het aantrekken van bedrijven, de prijs naar een in internationaal opzicht laag niveau. Oud-directeur Economische Zaken van de gemeente Amsterdam Grosveld, schrijft in zijn afscheidsboekje dat het erfpachtstelsel bedrijfsvestigingen niet heeft belemmerd. Wel stonden ondernemingen die belangstelling voor Amsterdam als vestigingsplaats hadden, mede vanuit hun eigen culturele achtergrond, vreemd ten opzichte van het fenomeen, omdat men het niet kende. Eenmaal uitgelegd, had men er minder moeite mee en vond het vaak zelfs verrassend 'modern'. Want waarom zou men de auto's van de zaak, de computers, soms zelfs het gebouw wel 'leasen' en de grond niet?
Mede door het erfpachtstelsel is het in Amsterdam mogelijk gebleven om ook in het centrum van de stad te blijven wonen en behield de binnenstad haar gemengde en levendige karakter. Het erfpachtstelsel heeft de prijzen van het onroerend goed in de stad niet negatief beïnvloed. Of het moest zijn dat de waardestijging door het stelsel zich beheerst gedroeg. De erfpachter wordt door het stelsel niet in de waardestijging van zijn onroerend goed belemmerd, zoals de prijzen voor onroerend goed in Amsterdam overtuigend aantonen.

Minder aangrijpingspunt voor criminaliteit

Opmerkelijk was één van de conclusies van de hoogleraren Fijnaut en Bovenkerk in hun rapport over de georganiseerde criminaliteit in Amsterdam als bijlage bij het rapport van de Commissie Van Traa. De auteurs trekken de vergelijking tussen Amsterdam en andere grote steden in de wereld en concluderen dat beleggingen in onroerend goed met langs illegale weg verkregen vermogen, het klassieke bijproduct van georganiseerde criminaliteit, in Amsterdam (nog) nauwelijks voorkomt. Zij zeggen dat dat te danken is aan de grote invloed van de vroegere sociaal-democratische stadsbestuurders, die woningen wilden bouwen en geen speculatieobjecten. 'Zij maakten gebruik van de Woningwet van 1901 en van erfpacht om dat te bereiken.'

De waarde van het Amsterdamse grondbezit

Inmiddels is de gemeente eigenaar van ruim tachtig procent van de grond binnen de gemeentegrenzen. Driehonderdduizend van de bijna 360.000 woningen staan op

erfpachtgrond. De totale historische waarde van de grond beloopt op dit moment bijna *f* 5 miljard. De werkelijk waarde gaat dat bedrag vele malen te boven, ervan uitgaande dat de nieuwe canons, waar contracten worden geconverteerd op het acht-, tien- of meervoudige uitkomen. Daar staat tegenover dat het onroerend goed minstens dezelfde waardestijging, maar vaak een aanzienlijk hogere heeft ondergaan.

Canon na conversie blijft achter bij waardestijging onroerend goed/inflatie

Het aandeel van de grond in de totale waarde van een onroerend goed daalt ten opzichte van de inflatie of de waardestijging van het onroerend goed. Volgens deze factoren hadden de conversies van de laatste jaren gemiddeld twintig keer de oude canon moeten bedragen. De feiten leren dat de gemiddelde nieuwe canon op circa elf keer de oude uitkomt. Uiteraard met afwijkingen naar boven als naar beneden. Het is echter wat hypocriet om voor een woning in Amsterdam Zuid, gebouwd in de jaren twintig van deze eeuw voor *f* 39.000, die nu, onder andere vanwege de bijzondere waardering van het stadsdeel, meer dan *f* 1,3 miljoen doet (factor 33,3) , hete tranen te plengen wanneer de canon van *f* 717 per jaar naar *f* 9576 gaat (factor 13,4). Het aandeel van de grond in de totale waarde van het onroerend goed daalt in dit voorbeeld van 29 naar 20 procent.

Oormerken en niet verjubelen

De 'winsten' van de gemeente op basis van het erfpachtstelsel zijn de afgelopen decennia gering geweest. Lange jaren werd met tekorten gewerkt, wat acceptabel was omdat het stelsel op termijn opbrengsten zou gaan genereren. Voor het draagvlak van het systeem is het enerzijds een gematigde waardeontwikkeling wenselijk. Anderzijds dient een link te worden gelegd tussen inkomsten en uitgaven. Het oormerken van de middelen is vrijwel onmogelijk, maar wel kan worden geprobeerd een duidelijker verband te leggen tussen de inkomsten uit het stelsel en investeringen in de ruimtelijke sfeer, zoals het aanmaken van nieuwe locaties, het verhogen van de kwaliteit van gebieden, e.d.

Ruimte voor forse investeringen in de gebouwde omgeving

De komende jaren stijgt de meerwaarde van de afkoopsommen in fors tempo. Deze meerwaarde loopt op tot meer dan *f* 400 miljoen in 2005. De canonopbrengsten worden in datzelfde jaar op ruim *f* 200 miljoen geraamd. Doordat het Grondbedrijf minder hoeft te lenen dalen de rentekosten. Het exploitatiesaldo dat nu rond de *f* 30 miljoen ligt, zal in 2005 zo'n *f* 80 miljoen bedragen. Deze bedragen kunnen jaar in jaar uit worden ingezet voor de bouw van nieuwe woonwijken, de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen, het vernieuwen van woonwijken en bedrijfsterreinen en voor de verhoging van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Waarom mag de overheid niet wat de markt moet?

Vier verwijten worden in het erfpachtdebat vaak gehoord:
- de gemeente is een monopolist;
- de gemeente kan als monopolist de grondprijs zelf 'maken' en bepaalt ook de prijs bij uitgifte en conversie;
- de gemeente mag geen winst nastreven,
- de gemeente confronteert erfpachters met veel en grote onzekerheden.

De gemeente als monopolist

De gemeente is op het gebied van het grondeigendom, hoewel tachtig procent van de grond in Amsterdam in handen van de gemeente is, nog steeds geen monopolist. Ze is niet het type groot-grondbezitter dat door 5.1.2e zo heftig werd bekritiseerd en ook geen speculerende onroerend-goedhandelaar. De gemeente is de verdeler van een schaars goed en behartiger van de belangen van de gemeenschap. In grondpolitiek opzicht maakt Amsterdam deel uit van een regionale en deels zelfs van een internationale markt, waarbij de gemeente zich niet kan permitteren zich anders dan de overige partijen in de markt te gedragen. De regionale en internationale concurrentie zou dat onmiddellijk afstraffen. Qua prijsontwikkeling volgt Amsterdam de markt.

De gemeente bepaalt de prijzen

De markt zet de prijs. Dat geldt ook voor het Amsterdamse erfpachtstelsel. De grondprijs wordt bepaald op basis van een aantal elementen, waarbij de 'marktprijs' van het onroerend goed, die deels bepaald wordt door de waardering van locatie en omgeving, een grote rol speelt. Bij conversie wordt de prijs door onafhankelijke taxateurs bepaald.
Wie de gemeente verwijt dat zij na ommekomst van de erfpachtstermijn misbruik maakt van haar eigendom door een hogere canon te vragen, dient te beseffen dat veel huidige eigenaren van de opstal met 'vergeelde patentbrieven' zwaaien; een prijs die dateert uit de beginjaren van deze eeuw.

De gemeente mag geen winst nastreven

De gemeente streeft, zoals uit het voorgaande blijkt, geen winst na. Winst die ontstaat op de exploitatie van gemeentegrond wordt direct aangewend ten behoeve van de aandeelhouders van de gemeente: de burgers. De vraag die wethouder Polak tijdens het erfpachtdebat in 1966 stelde, is na dertig jaar nog even actueel: 'Waarom is het in deze maatschappij geoorloofd, ja zelfs verdienstelijk, als een particulier naar winst streeft en verwerpelijk wanneer de overheid hetzelfde ten bate van de gehele gemeenschap doet?'

Onzekerheid troef

Dit laatste argument is ook dubieus. Welk bedrijf of welke onderneming garandeert vandaag de dag nog de beschikking, het onderhoud, de verbetering etc. van een goed, voor vijftig of vijfenzeventig jaar? De gemeente doet dat. Gedurende de erfpachtsperiode weet de erfpachter exact waar hij aan toe is. Als de erfpacht wordt verlengd is de erfpachter de enige kandidaat. Wanneer de erfpachtsperiode afloopt kan de erfpachter bovendien redelijk bepalen wat er bij verlenging van de erfpacht met de canon gaat gebeuren. Wanneer de erfpachtsovereenkomst niet wordt verlengd, wordt een zeer redelijke schadeloosstelling voorgesteld. En al die tijd is de gemeente als eigenaar gebaat bij een gunstige ontwikkeling van de prijs. Dus heeft de gemeente belang bij goed ingerichte en onderhouden wijken.

Actuele argumenten vóór erfpacht

Een aantal argumenten voor erfpacht uit de tijd van Treub is nog steeds actueel. Andere argumenten, zoals de bouw van woningen door kleinere ondernemers, die door de grond te 'huren' minder geld nodig hadden voor de realisering van hun plannen, hebben hun betekenis verloren. De volgende argumenten zijn vandaag de dag actueel:

- deugdelijk instrument tbv actief grondbeleid in complexe omstandigheden,
- biedt mogelijkheid van verevening tussen locaties en op locaties tussen functies en van verevening in de tijd,
- de opbrengst vormt een continue en groeiende geldstroom tbv nieuwe investeringen in de stad,
- biedt het bestuur ruimte om in te spelen op maatschappelijke wensen (behoud kernvoorraad),
- biedt gemeente mogelijkheid om door handhaving ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan,
- draagt bij aan een kwalitatief goed ingerichte stad,
- waardestijging komt aan de gemeenschap,
- speculatie wordt tegen gegaan.

***Conclusie:** Erfpacht, verrassend modern!*

Concluderend: erfpacht is ondanks de hoge leeftijd, verrassend modern. Het sluit aan bij een ontwikkeling in het bedrijfsleven, waar in toenemende mate auto's, computers en andere kostbare zaken, maar ook kantoren worden geleast. Erfpacht is grondlease.

5.1.2e [redacted]
augustus 1997

OPLEGGER BELEIDSNOTITIE F

COMMUNICATIE

Onderzoek naar het imago van erfpacht, een analyse van de doelgroepen en aanbevelingen om de communicatie te verbeteren

---

Inleiding
In opdracht van de Stuurgroep Groot Onderhoud Erfpacht heeft Van Luyken Communicatie Adviseurs te Haarlem onderzoek gedaan naar het imago van het erfpachtstelsel; de argumenten die erfpachters en intermediairs aanspreken alsmede de communicatie over erfpacht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vervat in de onderliggende nota 'Taxatierapport imago en argumenten erfpacht'.

Conclusies uit het onderzoek
Uit het onderzoek valt te concluderen, dat erfpacht door alle betrokkenen als een gegeven wordt aanvaard. De doelgroepen hebben beslist geen positief beeld van erfpacht maar ook geen uitgesproken negatief beeld, behalve als contractwijzigingen aan de orde zijn. "Erfpacht is nu eenmaal een Amsterdams fenomeen; er valt mee te leven maar we zouden het liever anders zien", zo kan het algemene gevoelen worden samengevat.

De onderzoekers concluderen dat er maar weinig argumenten *voor* erfpacht zijn die tot de verbeelding spreken. Dat wordt verklaard uit het feit dat, onder de huidige omstandigheden, erfpacht slechts beperkt effect heeft op de marktwaarde van onroerend goed en op het gedrag van marktpartijen. Theoretisch zouden deze effecten er moeten zijn, maar de praktijk wijst anders uit. Erfpacht leidt niet tot merkbaar lagere huizenprijzen of tot beter onderhouden bedrijfsterreinen.

Van erfpacht zou een prikkel moeten uitgaan naar de grondeigenaar om te blijven investeren in de gebouwde omgeving. Voor erfpachters is niet zichtbaar of dit ook werkelijk gebeurt. Het tegendeel lijkt eerder het geval, met name op bedrijfsterreinen. Dat doet afbreuk aan de zeggingskracht van een van de nog aansprekende argumenten pro erfpacht. De 'klassieke' argumenten voor handhaving van het stelsel (waardestijging komt ten goede aan de gemeenschap; opbrengsten worden teruggeploegd in de stad) spreken de huidige generatie Amsterdammers niet meer aan.

Argumenten contra erfpacht zijn vooral terug te voeren op het eigen financieel belang. Men accepteert, althans emotioneel, niet dat 'de gemeente' een rekening presenteert voor investeringen die de kwaliteit van een object verbeteren (serre, dakopbouw) of voor gestegen grondwaarde die evenzeer te danken is aan particuliere investeringen als aan gemeentelijke inspanningen (canon aanpassingen Zuid).

Strikte en uniforme toepassing
Van Luyken constateert dat, al dan niet vermeende, rechts-ongelijkheid bij contractaanpassingen een aanslag doet op de erfpachtmoraal en daarmee op de legitimatie van het stelsel. Datzelfde geldt voor (het ontbreken van) controle op de naleving van bijzondere bepalingen. Het erfpachtstelsel zou gediend zijn met een strikte en uniforme toepassing in de gehele stad. Hoewel het rapport daar niet expliciet op ingaat, dringt zich de vraag op of de huidige taakverdeling tussen centrale stad en stadsdelen voor erfpacht wel adequaat is.

Communicatie op twee niveaus
De onderzoekers stellen vast, dat in de communicatie over erfpacht op twee niveaus verbetering mogelijk is:

Inhoudelijk
toespitsen van de argumenten op overwegingen die voor de betrokkenen relevant zijn;

Operationeel
verbetering van de informatievoorziening aan intermediairs en erfpachters.

Het advies
Van Luyken adviseert de volgende prioriteiten:

- verbetering van de interne communicatie tussen gemeentelijk grondbedrijf en stadsdelen met toepassing van elektronische media;
- verbetering van de relatie met belangrijke beïnvloeders als de Vereniging Eigen Huis en de Kamer van Koophandel door persoonlijke contacten en overleg;
- verbetering van de informatie aan makelaars, notarissen en hun medewerkers en inzet van deze intermediairs voor informatie naar de gezamenlijke klant: de (nieuwe)erfpachter;
- leggen van een direct contact met de erfpachter via een brief die onmiddellijk volgt op opname van de contractgegevens in de administratie van het EAK;
- verbetering van de informatie over de feitelijke toepassing van erfpacht door een heldere en alle aspecten omvattende brochurelijn (ook elektronisch toegankelijk);
- jaarlijkse informatie over relevante feiten en omstandigheden via een erfpachtkrant (inclusief lastendossier, opbrengsten, bestedingen etcetera).

taxatierapport imago en argumenten erfpacht

Haarlem, donderdag 13 oktober 1997

5.1.2e en 5.1.2e
Van Luyken Communicatie Adviseurs

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Inleiding	3
Samenvatting & aanbevelingen	5
1. Woningmarkt	7
1.1. Cognitie	8
1.2. Affectie	9
1.3. Conatie	9
1.4. Argumentatie	10
1.5. Beïnvloeding	10
1.6. Aanbevelingen woningmarkt	12
2. Bedrijvenmarkt	15
2.1 Cognitie	15
2.2 Affectie	16
2.3 Conatie	17
2.4 Argumentatie	18
2.5 Beïnvloeding	19
2.6 Aanbevelingen bedrijvenmarkt	20
3. Telefonische reacties kandidaten focusgroepen	23
3.1 Particulieren	23
3.2 Ondernemers	25
4. Makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs en financiers	27
4.1 Erfpacht in de dagelijkse beroepspraktijk	28
4.2 Complexiteit	28
4.3 Hoe beleven klanten erfpacht	29
4.4 Kennis over erfpacht	30
4.5 Informatiebronnen	30
4.6 Mening over erfpachtstelsel	31
4.7 Suggesties uit de beroepsgroepen	31
5. Erfpacht in media	33
5.1 Aanbevelingen perscontacten	34
Bijlage Literatuuroverzicht	

Communicatie over erfpacht

Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft Van Luyken Communicatie Adviseurs (hierna te noemen Van Luyken) opdracht gegeven het imago van erfpacht en de argumenten voor dit stelsel van gronduitgifte te onderzoeken. Hiertoe heeft Grondbedrijf diverse schriftelijke bronnen ter beschikking gesteld. Het overzicht van bronnen is terug te vinden in de bijlage van deze notitie.

De documentatie is onderzocht op vijf factoren die voor communicatie over erfpacht belangrijk zijn, te weten:

- *cognitie*, alles wat er bij de relatiegroepen bekend is over erfpacht en Grondbedrijf;
- *affectie*, alles wat er aan emoties en gevoeligheden rond erfpacht en Grondbedrijf bij de relatiegroepen speelt;
- *conatie*, alle 'strevingen' (gedragsintenties) die er over erfpacht en Grondbedrijf bij de relatiegroepen bestaan;
- *argumentatie*, alle 'bewijsgronden' inzake erfpacht die voor de relatiegroepen relevant, valide en geloofwaardig kunnen zijn;
- *beïnvloeding*, alle partijen die de denkbeelden over erfpacht en Grondbedrijf bij een relatiegroep kunnen beïnvloeden.

De bevindingen van het literatuuronderzoek zijn verwerkt per relatiegroep. De rapportage start met de particuliere woningmarkt (hoofdstuk 1), daarna volgt de bedrijvenmarkt (hoofdstuk 2). In deze rapportage zijn tevens de uitkomsten verwerkt van een interview met medewerkers van de gemeente (vastgoed adviseurs van Grondprijsbeleid, een projectleider bedrijfshuisvesting Sloterdijk en een medewerker van stadsdeel Zuid). Het literatuuronderzoek is waar mogelijk en nodig geïllustreerd met ervaringen van vertegenwoordigers van de relatiegroepen.

Aansluitend op de desk-research zouden de opvattingen en wensen van woningbezitters en ondernemers in zogeheten focusgroepen worden gepeild. Echter, de meeste mensen die voor deelname aan een focusgroep zijn benaderd, voelden daar weinig voor. Ze hebben het te druk, vinden dat zij er geen belang bij hebben en beschouwen erfpacht als een fait accompli. Zij waren wel bereid telefonisch hun mening te geven en complementeerden daarmee de aanbevelingen voor verbetering van de communicatie over erfpacht. Een verslag van de interviews staat in hoofdstuk 4.

Behalve woningbezitters en ondernemers zijn tevens vijf grote in Amsterdam gevestigde concerns schriftelijk door het Grondbedrijf benaderd voor een gesprek over erfpacht. Ook hier bleek men geen tijd te willen vrij maken om over dit onderwerp te praten. De vijf concerns vinden erfpacht kennelijk niet relevant genoeg om er expliciet aandacht aan te geven. Het is in ieder geval teleurstellend te moeten constateren dat de verhouding met de gemeente niet van een zodanige aard is dat men omwille van de relatie bereid is het Grondbedrijf een (kleine) dienst te bewijzen.

Van Luyken heeft tevens een aantal makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs en hypotheeknemers telefonisch gevraagd naar hun ervaringen met erfpacht. Deze gesprekken representeren niet de beroepsgroep in Amsterdam, maar zijn wel indicatief. Het beeld dat uit deze gesprekken naar voren komt, sluit naadloos aan bij de andere observaties en conclusies. Verslag van de interviews met de beroepsgroepen die qualitate qua betrokken zijn bij erfpacht staat in hoofdstuk 5.
Tot besluit van het onderzoek naar het imago van erfpacht en de argumenten voor dit stelsel zijn artikelen in diverse publieksmedia geanalyseerd, zie hiervoor hoofdstuk 6.

De notitie 'taxatierapport imago en argumenten erfpacht' is bestemd voor intern gebruik binnen het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam.

Samenvatting & aanbevelingen

Inwoners van Amsterdam en het bedrijfsleven aanvaarden erfpacht als een gegeven. Ze hebben er geen baat bij, maar ook geen al te groot nadeel. Slechts bij aanpassing of vernieuwing van erfpachtcontracten ontstaan negatieve gevoelens. Deze hebben echter meer te maken met de explosieve waardestijging in bepaalde delen van de stad en de wijze waarop de grondprijs en de nieuwe canon worden berekend, dan met erfpacht als systeem.

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek naar de beeldvorming over erfpacht is, dat theorie en praktijk ver uiteen liggen. Theoretisch zou erfpacht tal van effecten moeten hebben op de marktwaarde van onroerend goed en op het gedrag van marktpartijen, inclusief de gemeente. In de praktijk is dat niet of nauwelijks het geval. Daarvoor zijn twee verklaringen te vinden:

a) andere marktomstandigheden (schaarste, bereikbaarheid, imago van de stad) zijn zo dominant dat ze mogelijke effecten van erfpacht ongedaan maken;
b) het scala aan publiekrechtelijke mogelijkheden voor ordening is zo groot, dat erfpacht als beleidsinstrument niet meer onmisbaar is.

De tegenstelling tussen theorie en praktijk heeft als consequentie dat er niet of nauwelijks valide en aansprekende argumenten beschikbaar zijn om erfpacht voor burgers en bedrijven te verklaren en rechtvaardigen. Als er één argument aanspreekt, dan is het dat erfpacht de gemeente stimuleert voortdurend te investeren in de kwaliteit van de gebouwde omgeving, waardoor opstallen hun waarde behouden. Dit argument moet dan wel met harde feiten en cijfers onderbouwd kunnen worden.

Voor 'de politiek' in de meest brede betekenis van het woord, is er op de keper beschouwd maar één echt geldig argument: erfpacht is een belangrijke bron van inkomsten. Burgers en bedrijfsleven weten dit uiteraard, maar hebben absoluut geen zicht op de besteding ervan. Direct gevolg hiervan is dat zij erfpacht betitelen als melkkoe.

De lopende operatie 'Groot onderhoud erfpachtstelsel' kan er toe leiden dat bezwaren tegen de huidige praktijk goeddeels worden weggenomen. Inhoudelijke aanpassing van beleid en uitvoering in combinatie met betere communicatie zal, in de beleving van burgers en bedrijven, het verschil tussen erfpacht en eigen grond verkleinen.

Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek naar imago en argumentatie luiden de belangrijkste aanbevelingen voor communicatie over erfpacht:

- Gebruik in het publieke debat en zeker ten opzichte van erfpachters geen argumenten die in de praktijk voor de erfpachter niet gelden.
- Maak duidelijk dat op grond van wettelijke bepalingen Grondbedrijf en Belastingdienst voor de erfpachtcanon respectievelijk de onroerend zaak belasting verschillende grondslagen moeten hanteren, maar dat er naar wordt gestreefd de waardebepaling zo eenduidig mogelijk te maken.
- Geef prioriteit aan communicatie over de **feitelijk toepassing** van erfpacht.
- Voorzie in heldere, informatieve brochures (folders) over: algemene bepalingen, rechten en plichten, afkoop canon, canonherziening einde tijdvak, consequenties voor de canon bij veranderingen aan de opstal of wijziging van de bestemming, berekening van grondwaarde en canon, beroepsmogelijkheden en instanties voor belangenbehartiging.

- Geef prioriteit aan het verbeteren van de informatie die makelaars en notarissen verstrekken door hen en hun medewerkers voortdurend te informeren en goed materiaal in handen te geven. Het is in hun belang dat zij hun klanten deskundig kunnen informeren.
- Grijp het moment waarop de nieuwe eigenaar van een huis of bedrijfspand wordt ingeschreven in de administratie van het Grondbedrijf aan om behalve de notaris en het stadsdeel ook de eigenaar rechtstreeks te informeren, met een nadruk op de consequenties van wijzigingen aan de opstal of een bestemmingsverandering.
- Informeer erfpachters helder en tijdig met een jaarlijkse krant over alle relevante ontwikkelingen.
- Investeer gericht in de relaties met de Vereniging Eigen Huis en met de Kamer van Koophandel, zij behartigen niet alleen de belangen van hun leden maar zijn ook bepalend voor de opinie van particulieren respectievelijk ondernemers.
- Voorkom dat gevoelens van rechtsongelijkheid ontstaan omdat de ene partij meer onderhandelingsruimte wordt geboden dan de andere.
- Zorg voor een elektronische communicatie infrastructuur tussen Grondbedrijf en stadsdelen teneinde de informatie-uitwisseling, het beheer van dossiers en de gelijke behandeling van vergelijkbare gevallen te bevorderen.
- Formeer 'A-teams' die met de grootst mogelijke spoed achterstanden in zakelijke correspondentie wegwerken.
- Zorg voor aanspreekbare en bereikbare contactpersonen.

1. Woningmarkt

Binnen de woningmarkt onderscheidt het Gemeentelijk Grondbedrijf twee verschillende sectoren: de woningcorporaties en de particuliere sector. De laatste groep bestaat uit eigenaar-bewoners en particuliere woningverhuurders. De ter beschikking gestelde documenten vertellen helaas niets over de denkbeelden van woningcorporaties en particuliere woningverhuurders. Daar staat tegenover dat het Grondbedrijf zelf goed op de hoogte is van de opvattingen bij met name woningcorporaties. Onderstaande analyse concentreert zich op eigenaar-bewoners.

1.1 Cognitie: wat blijkt er uit de beschikbare documenten bij (aspirant) eigenaar-bewoners bekend te zijn over erfpacht?

De meeste Amsterdammers lijken te weten dat Amsterdam met zijn gronduitgifte afwijkt van de norm zoals die elders in het land geldt. De meeste gemeenten verkopen de grond immers in plaats van deze te verpachten. Het is onduidelijk of Amsterdammers weten dat enkele andere steden eveneens erfpacht hanteren. Evenmin is uit het beschikbare materiaal af te leiden in hoeverre particuliere woningbezitters weten èn begrijpen welke rechtvaardiging de gemeente Amsterdam aan erfpacht geeft.

De door het Grondbedrijf overhandigde correspondentie met Vereniging Eigen Huis wekt de indruk dat particuliere erfpachters niet goed op de hoogte zijn van de Algemene Bepalingen 1994. Als zij al weten dat er spelregels zijn verbonden aan de uitbreiding van hun huis of een bestemmingswijziging, dan ontgaat hen vaak de grondslag en rechtvaardiging van die voorwaarden.

Vereniging Eigen Huis steekt zijn kritiek op de Amsterdamse erfpacht niet onder stoelen of banken. "In Den Haag realiseert men zich dat het afkoopbedrag voor eeuwigdurende erfpacht nooit hoger kan zijn dan de vastgestelde grondprijs. Economisch is het natuurlijk onzinnig dat je voor het van de eigendom afgeleide erfpacht nog meer zou moeten betalen dan voor de volle eigendom. In Amsterdam is dit laatste eerder regel dan uitzondering. (...) De toeslag bij afkoop maakt het plaatje nog schrijnender", schrijft adjunct-directeur 5.1.2e in de bundel Honderd Jaar Erfpacht. Deze en andere grieven zullen niet alleen bij het Grondbedrijf bekend zijn. Redelijkerwijs mag verondersteld worden dat leden in Amsterdam kennis hebben van de door hun belangenvereniging geformuleerde standpunten.

"Als één van de belangrijkste voordelen voor de gemeente wordt nog steeds genoemd de mogelijkheid om via privaatrechtelijke voorwaarden beleidsdoelen te realiseren. Uit onderzoek van de TU-Delft blijkt echter dat slechts de helft van de gemeenten die grond in erfpacht uitgeven de naleving van de erfpachtvoorwaarden actief controleert. Het beeld is dat controle veelal te hooi en te gras gebeurt, " aldus 5.1.2e in Honderd Jaar Erfpacht. Hij meldt niet bij welke helft Amsterdam zich schaart. Wel schrijft hij: "Regelmatig blijkt dat het ook met de kennis van de vaak ingewikkelde - en telkenmale aangepaste voorwaarden - bedroevend is gesteld. In Amsterdam zijn veel taken van het Grondbedrijf overgedragen aan de stadsdelen. Veel van onze leden klagen er over dat zij van het kastje naar de muur worden gestuurd. Kennis over de voorwaarden is bij de stadsdelen vaak nauwelijks aanwezig. En dit wordt soms ook gewoon aan de mensen meegedeeld." Rest de vraag wat bewoners wel en niet weten over erfpachtvoorwaarden èn over controle op naleving van die bepalingen.

Een woningbezitter die wéét dat hij voor een nieuwe serre extra canon is verschuldigd, vertelde Van Luyken het volgende over zijn ervaringen met één van de stadsdelen: "Zowel wij als twee buren hebben vorig jaar met bouwvergunning een serre aangebouwd. De canon is echter nooit verhoogd. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van onze tuinen. De gemeente bood vijf jaar geleden een aanpalend stuk grond in erfpacht aan. Dat gebruiken wij sindsdien. Van het stadsdeel hebben we nooit meer iets vernomen."

1.2 Affectie: welke emoties en gevoeligheden van (aspirant) eigenaar-bewoners komen uit de stukken naar voren?

Uit de stukken komt steeds opnieuw naar voren dat eigenaar-bewoners vinden dat eigen grond meer economische zekerheid en grotere vrijheid verschaft dan erfpacht. Ook status speelt een rol in de hogere waardering van privé-bezit. "Dat er de afgelopen eeuw geen oproer onder erfpachters is uitgebroken, is waarschijnlijk alleen verklaarbaar vanuit het gegeven dat het eigen woningbezit in Amsterdam ver onder het landelijk gemiddelde ligt. Erfpacht is niet gewild bij de eigen woningbezitter. Sterker nog: veel eigen woningbezitters zijn uitgesproken tegenstander van erfpacht," aldus de adjunct-directeur van Vereniging Eigen Huis. Hij voegt er aan toe dat de vereniging met haar kritiek de spreekbuis is van zeer velen, ook in Amsterdam.

De emoties laaien echt op als de gemeente aan het einde van een tijdvak de canon herziet of extra verplichtingen oplegt voor een serre of dakopbouw. Dan voelt de erfpachter zich in een dwangpositie gemanoevreerd. Veel mensen denken er niet aan dat zij vaak al jarenlang geprofiteerd hebben van een grondprijs die op het niveau van decennia geleden was vastgesteld. Bovendien lijken Amsterdammers er geen boodschap (meer) aan te hebben dat de grond van iedereen is en dat waardevermeerdering aan de gemeenschap moet toekomen. Herziening aan het einde van een tijdvak of verhoging van de canon voor een uitbreiding zien velen als de melkkoe van de gemeente: "De gemeente vangt flink geld zonder daar ook maar iets voor te hoeven doen," luidt vaak het commentaar. De relatie tussen hetgeen betaald wordt en de baten voor 'de gemeenschap' ontgaat veel erfpachters.

Gelet op alle emoties kan alleen de krappe Amsterdamse huizenmarkt in combinatie met de economische hoogconjunctuur verklaren waarom veel aspirant-kopers genoegen nemen met een huis op erfpachtgrond. Bij nieuwbouw wordt de canon bovendien voor 50 jaar afgekocht. Wie dan leeft wie dan zorgt, zullen veel kopers denken.

De documenten geven een gekleurd beeld van de houding jegens het Grondbedrijf en/of stadsdeelkantoor. Immers alleen boze erfpachters grijpen naar de pen of laten anderszins van zich horen. Zij klagen dat zij van het kastje naar de muur gestuurd worden of dat de gemeente vergelijkbare gevallen ongelijk behandelt. Klachten over de verplichting die de gemeente woningbezitters soms oplegt om bij verkoop een bepaalde bemiddelaar in te schakelen (het Bouwfonds of Jac. Recourt), behoren naar verluidt tot het verleden. Uit het interview met vertegenwoordigers van de gemeente (stafafdeling Grondprijsbeleid en stadsdelen) komt naar voren dat erfpachters in bestaande bouw de gemeente eerder als tegenstander dan als contractpartner of adviseur ervaren.

1.3 Conatie: welke strevingen en gedragsintenties inzake erfpacht zijn van (aspirant) eigenaar-bewoners uit de bronnen bekend?

Uit alles blijkt dat particuliere erfpachters meestal geneigd zijn gewoon te betalen, al gaat het niet van harte. Daarnaast zijn er individuele erfpachters die Vereniging Eigen Huis of de Ombudsman inschakelen om hun gelijk te halen. Uit het verleden is bekend dat er ook bewonersverenigingen zijn geweest die daadwerkelijk actie voerden. Het volgende verhaal illustreert vooral de houding

van de gemeente en de reacties daarop van de bewoners en de Vereniging Eigen Huis en is daarom in deze rapportage het vermelden waard:
Begin jaren tachtig waren de prijzen van woningen sterk gedaald, terwijl de rente steeg. Bovendien kregen woningbezitters een forse stijging van de canon doorberekend op basis van de canonindexeringsclausule in de Algemene Bepalingen (1966). Hypotheekmaatschappijen waren niet langer bereid de afkoopbedragen te financieren. Vooral de Bewonersvereniging Groot Geerdinkhof, de Vereniging van Eigenaars Gouden Leeuw en de Vereniging van Eigenaars Groenhoven kwamen in het geweer. Woningen die onder het regime van de Voorwaarden van 1966 vielen, waren nauwelijks meer te verkopen. De Vereniging van Eigenaars Gouden Leeuw riep haar leden op de verhoogde canon niet langer aan de gemeente af te dragen, maar op een geblokkeerde rekening te storten. Onder druk van het Amsterdamse bedrijfsleven en de institutionele beleggers werd het ook burgemeester en wethouders duidelijk dat het zo niet langer kon. In een notitie aan de gemeenteraad kwam het college in 1988 met het voorstel de erfpacht te moderniseren. "Aan de onbillijkheid voor particuliere woningbezitters in eerder genoemde wijken en hun protesten, wordt geen woord gewijd. Sterker: niet nader genoemde kritiek wordt in enkele zinnen van tafel geveegd," schrijft 5.1.2e (Vereniging Eigen Huis) over deze notitie. Hij vervolgt met: "In 1990 besluit de gemeenteraad tot het introduceren van een afkoopmogelijkheid voor honderd jaar, tegen een afkoopsom die 25 procent hoger is dan die voor vijftig jaar. Desgewenst kan men ook kiezen voor een vaste canon tegen een 25 procent hoger bedrag dan een geïndexeerde canon. Door deze modernisering vindt de gemeente Amsterdam dat erfpacht nu toch echt een flexibel instrument is voor gronduitgifte, dat recht doet aan zowel de wensen van de erfpachters als aan die van de gemeente. Voor veel Amsterdamse woningbezitters is daarmee de kous nog niet af. De Vereniging Eigen Huis dringt erop aan de bepalingen zodanig te wijzigen dat er aansluiting wordt gezocht bij het stelsel in Den Haag. In Den Haag kent men eeuwigdurende erfpacht met het recht de gehele canon af te kopen. De eigenaar bewoner weet dan waar hij aan toe is. Hij is financieel niet slechter af dan een eigenaar van de grond. (...) Alhoewel Amsterdam onomwonden aangeeft het Haagse stelsel af te wijzen, zijn onder voortdurende druk van bewonersgroepen toch enkele succesjes geboekt. Voor de meest geplaagde eigen woningbezitters van Geerdinkhof, Gouden Leeuw, Groenhoven en Huntum, komt er een overgangsregeling, waardoor voor velen de excessief hoge canon wordt teruggebracht naar een lager niveau."

1.4 Argumentatie: welke argumenten inzake erfpacht kunnen voor (aspirant) eigenaar-bewoners en particuliere woningverhuurders relevant, valide en geloofwaardig zijn?

De bewijsgronden voor erfpacht zoals die in de documenten voorkomen, zijn in tabel I geïnventariseerd. Daarbij is per relatiegroep met plussen, nullen en minnen aangegeven of het argument hen aanspreekt.

Tabel I
Argumenten voor erfpacht en de waardering daarvan door woningbezitters
(+ = aansprekend; 0 = niet doeltreffend; - = averechts)

Erfpacht	*aspirant-kopers*	*eigenaar-bewoners*	*particuliere verhuurders*
voorkomt speculatie	0	0	0/-
houdt woningen in Amsterdam betaalbaar?!	-	-	-
behoudt van evenwichtige spreiding van woningen, kantoren, bedrijven en winkels; echter met bestemmingsplannen wordt hetzelfde doel bereikt	0	0	0
voorkomt city-vorming	0	0	0
prikkelt de gemeente omgevingsfactoren te optimaliseren, hetgeen waardebehoud opstal bevordert	+	+	+
financiert het onderhoud van leefomgeving en infrastructuur	+	+	+
voorkomt belegging in OG met uit criminele activiteiten verworven vermogen	0	0	0
terugploegmodel: rijke buurten betalen mee aan onderhoud achterstandswijken en ontwikkeling nieuwbouwwijken	-	-	-
overheid investeert en draagt financieel risico, dus moeten de financiële prikkels ook bij de overheid liggen	0	0	0
waardestijging grond ten goede van gemeenschap i.p.v. aan individu; wordt geïnterpreteerd als ten goede aan gemeente	-	-	-

1.5 Beïnvloeding: welke partijen beïnvloeden de denkbeelden van (aspirant) eigenaar-bewoners over erfpacht en Grondbedrijf?

De in de documenten figurerende groepen die een rol spelen in de beïnvloeding van (aspirant) woningbezitters zijn op de volgende pagina in kaart gebracht. Daarbij is tevens aangegeven hoe diverse partijen kunnen bijdragen aan betere voorlichting van particulieren.

Ter illustratie van beïnvloeding een gesprek van Makelaardij X met een koper van een nieuwbouwwoning. "Hier heeft u een boekje met de Algemene Bepalingen voor erfpacht. Dat hoeft u niet van a tot z te lezen, want u kunt er toch niets aan veranderen. De projectontwikkelaar heeft al met de gemeente onderhandeld. Ook over de extra erfpacht die u voor het optionele dakterras zou moeten betalen. Wij vinden het bedrag dat u in rekening wordt gebracht veel te hoog. Er is immers geen sprake van een uitbreiding van het woonoppervlak. Ik stel me voor dat u daarover samen met de andere kopers actie tegen de gemeente onderneemt."

In de loop van het gesprek werd erfpacht als een lucratieve bron van inkomsten voor de gemeente gekarakteriseerd, "de gemeente berekent forse grondprijzen." Je zou mogen verwachten dat het verschil tussen eigen grond en erfpacht tot uitdrukking komt in de prijs van een huis. Volgens de makelaar is daar dankzij de krappe woningmarkt èn de hoogconjunctuur in de praktijk niets van te merken. Makelaardij X attendeert de koper op de toekomstige lastenverzwaring indien hij voor een bestaande woning kiest in een wijk waar het tijdvak binnen enkele jaren afloopt.

Tabel II

Beïnvloedende partijen en hun rol in voorlichting aan particuliere woningbezitters en -verhuurders

Partij	***Rol***
Verkopende projectontwikkelaars en verkopende woningcorporaties	bij de schriftelijke project-informatie voor kopers
Bemiddelende makelaars	actieve en persoonlijke voorlichting over: • hoofdlijnen Algemene Bepalingen; • voorwaarden voor uitbreiding en bestemmingsverandering woning.
Notarissen	bij passeren van koopakte wijzen op de consequenties van erfpacht voor uitbreiding en/of bestemmingsverandering woning
Hypotheekadviseurs en hypotheeknemers	consequenties erfpacht voor hypotheek benoemen
Vereniging Eigen Huis en Bewonersverenigingen	belangenbehartiging
Erfpacht Administratie Kantoor	• communicatie met andere voorlichtende partijen initiëren; • bij inschrijving van koopakte persoonlijke voorlichtingsbrief waarin met name de contractsbepalingen duidelijk worden gemaakt; • samen met stadsdeelkantoren zorgen voor regelmatige voorlichting en adequate afhandeling van vragen en klachten.
Bouw- & Woningtoezicht	bij informatie over bouwvergunning voor serres, dakopbouw etc. tevens duidelijk informeren over eventuele verhoging erfpachtcanon
Stadsdeelkantoren	• eenduidig en adequaat voorlichten over erfpacht; • (veranderingen in) de Algemene Bepalingen duidelijk communiceren naar particuliere erfpachters; • samen met het Grondbedrijf zorgen voor adequate afhandeling van vragen en klachten
Belastingdienst	samen met Grondbedrijf en makelaars komen tot eenduidigheid over (berekening van) de grondprijs
Ombudsman	feedback voor Grondbedrijf (dat zelf de Ombudsman moet voorzien deskundige, objectieve informatie)
Wethouder Grondzaken	erfpacht structureel beargumenteren met voor de burger aansprekende motieven;
Gemeenteraad Amsterdam (politieke partijen)	pro's en contra's van erfpacht voor de kiezer duidelijk maken

1.6 Aanbevelingen woningmarkt

Analyse van de bronnen maakt duidelijk dat de gemeente aanzienlijk kan verbeteren op punten als openheid en tijdige, vooral duidelijke voorlichting. Samen met de stadsdeelkantoren, Dienst Bouw- & Woningtoezicht en de verkopende makelaars kan het Grondbedrijf zorgen voor heldere communicatie, zie voor hun respectievelijke rollen tabel II op de vorige pagina.

Voorlichting zou antwoord moeten geven op de volgende vragen:

- *Waarom heeft èn houdt Amsterdam het erfpachtstelsel?*

  Geef een toelichting op de politieke keuze voor het stelsel en benadruk het argument dat erfpacht de gemeente in staat èn stimuleert de woonomstandigheden (bereikbaarheid, onderhoud pleinen en plantsoenen, sociale veiligheid, bodemsanering etc.) te optimaliseren waardoor de waarde van de opstal wordt behouden of verbeterd.

- *Wat komt er binnen aan erfpacht en wat gebeurt er met de opbrengsten?*

  Het ontbreken van een specifieke bestemming werkt 'fabels' in de hand dat het geld rechtstreeks in geldverslindende projecten (metro, IJburg) en organisaties (GVB) verdwijnt. De pot 'algemene middelen' zegt de burger niets. Indien erfpacht gerechtvaardigd wordt als middel en instrument om de leefomstandigheden en infrastructuur te onderhouden c.q. te verbeteren dan moet dit argument met cijfers onderbouwd kunnen worden.

- *Wanneer wordt de canon aangepast?*

  De toekomstige eigenaar van een woning op erfpacht zou voordat hij tot koop besluit al moeten weten wat hij koopt, met andere woorden hij zou geïnformeerd moeten zijn over de contractbepalingen voor aanpassing van de opstal (serre, dakterras) of bestemmingswijziging. Dit zou zowel schriftelijk (folder, brief) moeten gebeuren als mondeling (makelaars, notarissen en stadsdelen). Daarnaast voorkomt een duidelijke legitimatie van canonverhoging dat de woningbezitter zich 'gepakt' voelt op het moment dat hij met de verhoging wordt geconfronteerd.

- *Hoe berekent de gemeente de grondprijs, de afkoopsom en de aanpassing of herziening van een canon? Is contra-expertise van berekeningen mogelijk?*

  Voor velen is de berekening een 'black-box'. Inzicht in grondslag en methode bevestigt de professionaliteit van het Grondbedrijf en voorkomt een waas van geheimzinnigheid, onduidelijkheid en willekeur.

- *Wanneer krijg ik als erfpachter voor het eerst bericht over herziening van de canon en de daarmee gemoeide afkoopsom?*

  Houd particuliere erfpachters jaarlijks op de hoogte van hun toekomstige verplichtingen.

- *Waar kan ik met vragen of klachten terecht en binnen welke termijn krijg ik antwoord? Hoe kan ik beroep aantekenen? Wie behartigen de belangen van particuliere erfpachters?*

  Maak duidelijk bij welke instantie(s) de particuliere erfpachter kan aankloppen voor advies en belangenbehartiging.

- *Welk effect heeft erfpacht op de marktwaarde van mijn huis? Welke consequenties heeft een aanpassing, herziening of verhoging van de canon voor eventuele verkoop van mijn woning?*

  Laat makelaars in een jaarlijkse erfpachtkrant van het Grondbedrijf inzicht geven in de marktverhoudingen tussen huizen op erfpachtgrond en op eigen grond. Hiermee kan de gemeente bij woningbezitters een deel van de onzekerheid die zij bij erfpacht ervaren, wegnemen.

- *Waarom verkeren woningcorporaties in een uitzonderingspositie ten opzichte van particuliere verhuurders en woningbezitters?*

Verschaf inzicht in de gezamenlijke doelstelling van gemeente en woningcorporaties om de idee van ongelijke behandeling te voorkomen.

Relatie met particuliere erfpachters

Indien het Erfpacht Administratie Kantoor en de Stadsdelen er dankzij adequate en persoonlijke voorlichting gezamenlijk in slagen de verhouding met particuliere erfpachters te verbeteren, dan ligt de adviseursfunctie binnen handbereik. Dit betekent dat een aantal bedreigingen voor het gewenste imago van onkreukbaarheid, deskundigheid en consistentie uit de weg zouden moeten worden geruimd. Kansen voor verbetering zijn:

- duidelijkheid over de vastgestelde grondwaarde bij een canonwijziging (berekend door Grondbedrijf bij een wijziging aan opstal of bestemming), een canonherziening einde tijdvak (berekend door de commissie van onafhankelijk deskundigen) en de onroerend zaak belasting (berekend door de Belastingdienst) zou bestaande verwarring kunnen verminderen;
- een willekeurige behandeling van vergelijkbare gevallen bederft de 'erfpachtmoraal' onder particuliere woningbezitters, zorg derhalve altijd voor gelijke behandeling van gelijke gevallen;
- als de canon al verhoogd moet worden voor een uitbreiding of bestemmingsverandering moet dit in èlk stadsdeel gebeuren, voorkom dat de een dit wel doet en de ander niet;
- een elektronische communicatie infrastructuur verbetert de informatie-uitwisseling en afstemming tussen stadsdelen en Grondbedrijf alsmede tussen Belastingdienst en Grondbedrijf aanzienlijk.

Relatie met Vereniging Eigen Huis

Het zou al te gemakkelijk zijn de in paragraaf 1.3 genoemde acties van bewoners als historisch gegeven, als voltooid verleden tijd, af te doen. "Amsterdammers staan weliswaar bekend als lastig en eigenwijs; Amsterdamse politici kiezen doorgaans eieren voor hun geld. Erfpacht is in Amsterdam behalve een melkkoe ook een heilige koe. De komende jaren zullen de nadelen van het systeem steeds duidelijker op de voorgrond treden. Als de werkelijke kosten dan in kaart worden gebracht, zal blijken dat de melkkoe rijp is voor het slachthuis. Breekt dat inzicht door dan is het met de heiligheid van de koe in de regel ook snel gedaan," aldus 5.1.2e (Vereniging Eigen 5.1.2e).

Het openingsartikel in Het Parool van 17 juli jongstleden, de notitie van VVD'er en voorzitter van stadsdeel Zuid, de heer 5.1.2e, en het artikel in NRC Handelsblad van 15 september 1997 kan Vereniging Eigen Huis als prelude opvatten. Een betere relatie met de belangenorganisatie is absoluut geen overbodige luxe! Tussen alle inhoudelijke kritiek die deze tegenstander van erfpacht spuit, blijkt overduidelijk dat de vereniging de idee heeft dat de gemeente c.q. het Grondbedrijf zich weinig gelegen laat aan de belangen van particuliere woningbezitters. Het daadwerkelijk aangaan van de dialoog met de Vereniging Eigen 5.1.2e zou de relatie - en daarmee de publieke opinie - zeker ten goede komen.

Argumentatie

Het zogeheten 'terugploegmodel' vindt in de individualistische en op eigen verantwoordelijkheid ingestelde maatschappij nauwelijks meer ingang. De calculerende burger lapt dit argument aan zijn laars. Hij zal bovendien terecht constateren dat gemeenten die het zonder erfpacht stellen uitstekend in staat zijn stadsvernieuwing, nieuwbouw en verbeteringen van de infrastructuur te realiseren. Er zal dus uit een ander vaatje moeten worden getapt. Daarbij is het van belang onderscheid te maken tussen de 'politiek' enerzijds en de burgers anderzijds. Voor het college van B&W, de gemeenteraad, de politieke partijen, de gemeentelijke diensten, het Grondbedrijf, de

woningcorporaties en wellicht welzijnsorganisaties, samengevat onder de noemer 'de politiek', heeft erfpacht een volstrekt andere lading dan voor de burger.

Voor de politiek is het erfpachtstelsel een instrument. Een instrument voor ruimtelijke ordening naast de publiek rechterlijke instrumenten zoals bestemmingsplannen. Nog belangrijker is dat erfpacht een belangrijke bron van inkomsten is naast andere bronnen zoals belastingheffing. In dit politieke kader passen argumenten als: het voorkomen van cityvorming en speculatie; het bevorderen van een evenwichtige spreiding van wonen, werken en winkelen; de financiering van het onderhoud van achterstandswijken; de financiering van nieuwbouwprojecten. Al deze argumenten mogen inhoudelijk valide zijn, voor de particuliere erfpachter zijn ze niet of nauwelijks steekhoudend.

Wat spreekt de particuliere erfpachter aan? Dat erfpacht de gemeente in staat stelt èn stimuleert de leefomgeving en infrastructuur in het betreffende stadsdeel te onderhouden of te verbeteren. Indien de gemeente in een wijk een nieuwe weg aanlegt, de sociale veiligheid bevordert, pleinen en plantsoenen beter onderhoudt, de bodem saneert of op een andere manier de leefomstandigheden verbetert dan wordt daarmee tevens de waarde van de huizen in die wijk bevorderd. Het zal de inwoners c.q. erfpachters wel duidelijk gemaakt moeten worden! Een tweede argument is dat dankzij het erfpachtstelsel de investeringen van de gemeente in een wijk of buurt ten goede komen aan àlle burgers en niet slechts aan het individu. Woningbezitters profiteren in gelijke mate van verbeteringen in hun wijk en betalen daar dankzij het erfpachtstelsel in gelijke mate aan mee.

Betere voorlichting verheldert de rechtvaardiging en uitoefening van erfpacht. Het stelsel zelf is echter een politieke keuze. Zolang Amsterdam kiest voor erfpacht, blijft het voor de particuliere erfpachter gedwongen winkelnering. Op dit punt laten belasting en erfpacht zich goed vergelijken. Met een knipoog naar de Belastingdienst, zou het Grondbedrijf "leuker kunnen we het niet maken, wel duidelijker" tot adagium kunnen verheffen.

Openheid en tijdige, concrete informatie vormen absolute voorwaarden voor legitimatie van erfpacht. Grondbedrijf en stadsdelen kunnen voorkomen dat de emoties onnodig hoog oplopen door jegens erfpachters de juiste tone-of-voice te hanteren en vooral door expliciet rekenschap te geven aan de burgers.

2. Bedrijvenmarkt

Het Gemeentelijk Grondbedrijf maakt op basis van economisch financiële importantie onderscheid tussen twee categorieën relaties binnen de bedrijvenmarkt. De eerste groep bestaat uit grote marktpartijen: projectontwikkelaars, institutionele beleggers en grote ondernemingen. De tweede relatiegroep is het midden- en kleinbedrijf, veelal ondernemingen met een eigenaar-directeur. Dit onderscheid is in de analyse nauwelijks te maken omdat de twee categorieën meestal niet als zodanig in het bronnenmateriaal aan bod komen. Waar gesproken wordt over ondernemers, wordt het bedrijfsleven in ruime zin bedoeld.

2.1 Cognitie: wat blijkt uit de beschikbare documenten bij ondernemers bekend te zijn over erfpacht en Grondbedrijf?

Grote marktpartijen zijn uitermate goed op de hoogte van erfpacht, de voorwaarden èn de onderhandelingsruimte. Bij deze ondernemingen heeft het Grondbedrijf te maken met de algemene directie die gevoed wordt met informatie van deskundige juristen en vestigingsplaatsmanagers. Een volstrekt andere situatie dan bij het midden- en kleinbedrijf. Daar beslist meestal alleen de eigenaar-directeur over de vestigingsplaats. Zijn kennis zal in praktijk meestal niet veel verder strekken dan de wetenschap dat de grond in Amsterdam relatief duur is en overwegend in erfpacht wordt uitgegeven. Uit het interview met medewerkers van het Grondbedrijf en de Stadsdelen komt naar voren dat ondernemers die hun bedrijfsruimte willen veranderen of verhandelen vaak zelf of via een adviseur vroegtijdig informatie opvragen. Dat is dan tevens het moment waarop hij zich voor het eerst realiseert dat gedetailleerde gebruiksbestemming in het erfpachtcontract onverwachte hindernissen kan opwerpen.

In 1997 enquêteerde onderzoeksbureau Strabo BV tweehonderd bedrijven die zich de laatste zes jaar in Amsterdam of daarbuiten vestigden. Daaruit blijkt onder meer dat van alle factoren die een rol spelen in de keuze voor de vestigingsplaats 'een gunstige grondprijs' op de derde plaats staat. Alleen de ligging en de (auto-)bereikbaarheid scoren hoger in het rijtje belangrijke vestigingsfactoren. De ondervraagde ondernemers noteren 'betaalbare grond' en 'afschaffen erfpacht' het meest frequent als suggestie voor verbetering. Bedrijven die zich de laatste zes jaar wel op Amsterdam oriënteerden maar zich toch elders vestigden, noemen als belangrijkste redenen voor hun besluit:

- de grondprijs / hoge prijzen onroerend goed (samen 39%)
- geen medewerking van dé gemeente/ het grondbedrijf (11%)
- de slechte bereikbaarheid (11%)

Uit een interne notitie van het Grondbedrijf blijkt dat twee makelaars het beeld van de te hoge grondprijzen van Amsterdamse bedrijfsterreinen bevestigen. DTZ Zadelhoff zegt dat Amsterdam alleen nog voor grote bedrijven interessant is. In hun visie verwerft Almere een sterke positie. Daar komt nu dankzij de eerste doorverhuizers en de lagere grondprijzen aantrekkelijk bestaand onroerend goed op de markt. Makelaardij Joseph Elburg vindt erfpacht voor midden- en kleinbedrijf een belangrijk minpunt. "Vooral eigenaar-directeuren die hun bedrijf tevens als oudedagsvoorziening beschouwen, verkiezen eigen grond boven erfpacht." De aanhoudend lage rentestand versterkt deze voorkeur.

In de bundel Honderd Jaar Erfpacht benoemt wethouder Stadig nog een oud discussiepunt, namelijk het verwijt aan erfpachtgemeenten dat die de erfpachter twee keer inflatie laten betalen: één keer als onderdeel van de rente en één keer door de canon ook nog eens aan te passen met prijsstijging. Stadig: "als men daarmee de gemeente verwijt dat zij 'overwaarde aftapt' dan zijn we

snel uitgepraat: dat was inderdaad de bedoeling van het erfpachtsysteem. Iets anders is de technische consistentie van het systeem binnen een tijdvak van bijvoorbeeld vijftig jaar. De daarbij mogelijke keuze voor afkoop, vaste canon of geïndiceerde canon levert een 'palet' voor de klant, dat snel inconsistent wordt al naar gelang wisselende rente en inflatieverwachtingen. Theoretisch kan men dat oplossen door het canonpercentage lager te stellen, bijvoorbeeld ter hoogte van de reële rente. In dat geval neemt de gemeente het inflatierisico. Een andere mogelijkheid is om af te stappen van het indexatiemechanisme en met een vaste canon te werken eventueel met renteconversie, zoals Den Haag doet. In Amsterdam kan de erfpachter indexering ontgaan door af te kopen of door te opteren voor een vaste canon. En meestal wordt afgekocht. Er zijn drie systemen van canonbetaling:

a. een canon die vijfjaarlijks wordt bijgesteld;
b. een vaste canon met een 25% hoger canonbedrag;
c. afkoop voor 50 jaar (eventueel 100 jaar met in dat geval een opslag van 25%).

In een situatie van inflatie is de derde methode meestal de goedkoopste voor de klant en dus wordt op vrij grote schaal afgekocht. Het Amsterdamse systeem heeft misschien als nadeel dat er teveel keus is, maar het verwijt van 'dubbele inflatievergoeding' is niet juist, althans niet binnen het tijdvak van vijftig jaar."

2.2 Affectie: welke emoties en gevoeligheden komen bij ondernemers uit de stukken naar voren?

Amsterdamse bedrijfsterreinen scoren slechter dan de terreinen elders, zo blijkt uit het onderzoek van Strabo. Ondernemers in Amsterdam hebben een lagere waardering voor hun bedrijfsterrein dan ondernemers elders hebben voor hun vestigingsplaats. Amsterdamse ondernemers waarderen hun bedrijfsterrein slechter op punten als grondprijs, sociale veiligheid, parkeerruimte en medewerking overheid. De perceptie van de Amsterdamse terreinen bij elders gevestigde ondernemers blijkt nog negatiever te zijn dan die van de Amsterdamse ondernemers. Vooral over de autobereikbaarheid, grondprijs, directe beschikbaarheid, ligging ten opzichte van afnemers en erfpacht bestaat buiten de stad een negatiever beeld dan daarbinnen.

Voor ondernemers betekent Amsterdam niet alleen een relatief hoge grondprijs en minder vrijheid in het veranderen of verhandelen van hun bedrijf. Onzekerheid telt volgens [redacted 5.1.2e], directeur Kamer van Koophandel & Fabrieken Amsterdam, minstens zo zwaar. Hij benoemt in de bundel Honderd Jaar Erfpacht de voor hem aantoonbare onzekerheden van erfpacht, samengevat:

- het Grondbedrijf bepaalt voor een bepaalde bestemming op een bepaalde locatie een grondprijs op basis van de door het Grondbedrijf ingeschatte marktwaarde;
- de grondprijs wordt door het Grondbedrijf van een canonpercentage voorzien, dit percentage heeft geen relatie met de marktrente;
- op basis van dit canonpercentage worden afkoopfactoren berekend;
- nadat 50 jaar verstreken zijn, wordt wederom conform bovenstaande methoden de grondprijs bepaald;
- deze grondprijs wordt vanwege het maatschappelijk draagvlak verminderd met een depreciatiefactor;
- bij een eventuele bestemmingswijziging wordt de canon eenzijdig door het Grondbedrijf opnieuw vastgesteld.

[redacted 5.1.2e] schrijft bovendien dat voorstanders van erfpacht de nadelen en onzekerheden te gemakkelijk afdoen als irrationeel. Naar zijn mening gaan voorstanders de discussie niet aan. Zij plakken op erfpacht het etiket 'lease' om het vertrouwder te laten klinken.

Daar staat tegenover dat een directeur van een groot in Amsterdam gevestigd bedrijf in een informeel gesprek met Van Luyken vertelt dat erfpacht bij hem en zijn collega's absoluut geen onderwerp van discussie is. "Binnen ons bedrijf is er niemand die ook maar twee seconden over erfpacht nadenkt. Begrijp me goed, we staan niet te juichen, maar erfpacht is gewoon een fact of life. Daar hebben we mee te leven." Zijn opvatting wordt gestaafd door de medewerkers van Grondbedrijf en Stadsdelen. Zij vertellen dat het bedrijfsleven erfpacht als een gegeven beschouwt en daar verder weinig moeite mee heeft. De houding van het bedrijfsleven betitelen zij wel als enigszins meesmuilend: "Erfpacht wordt gezien als een archaïsch instrument, een nalatenschap uit vroeger dagen. Niet al te hinderlijk, maar eigenlijk niet meer van deze tijd."

Uit het Strabo-onderzoek is ook een beoordeling van de gemeentelijke dienstverlening bekend. Het gebrek aan medewerking van de Amsterdamse overheid is al op pagina 12 genoemd. Onder deze noemer valt ook het kunnen verkrijgen van premies en subsidies. Strabo vat het oordeel van bedrijven in Amsterdam samen als redelijk tot goed. Echter, bedrijven die zich op Amsterdam oriënteerden maar zich elders vestigden oordelen aanzienlijk minder mild. Zij geven gemiddeld zeer slecht tot redelijk als beoordeling. Voor deze groep laat zowel de informatievoorziening als de snelheid en service te wensen over. In het kader van het imago-onderzoek naar erfpacht en Grondbedrijf (stadsdelen) is het jammer dat Strabo de beoordelingen van Grondbedrijf, Dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeentelijk Havenbedrijf en Economische Zaken heeft moeten samenvoegen.

De Kamer van Koophandel & Fabrieken regio Amsterdam (KvK) houdt jaarlijks de Enquête Regionale Bedrijfs Ontwikkeling. In het najaar van 1993 liep in dit onderzoek een vraag over knelpunten in de bedrijfsomgeving mee. Hieruit bleek dat 36,6% van de bedrijven één of meer knelpunten ervaart. Aansluitend heeft NIPO het jaar daarop in opdracht van de KvK vierhonderd bedrijven over achttien specifieke knelpunten geïnterviewd. Hoewel beide onderzoeken over erfpacht noch grondprijs reppen, bieden zij wel relevante aanknopingspunten. Zo bleek in 1994 bijna een kwart van de 400 geïnterviewde ondernemers (22%) te kampen met een te kleine bedrijfsruimte. Op dit punt is nauwelijks verschil tussen Amsterdam en de regiogemeenten geconstateerd. Wél zijn er verhoudingsgewijs iets meer bedrijven in Amsterdam (12%) dan in de regio (10%) met een verouderde of ondoelmatige bedrijfsruimte. Daarnaast leek het Amsterdamse bedrijfsleven in vergelijking met bedrijven in de regiogemeenten vaker knelpunten te ervaren bij het verkrijgen van vergunningen van de overheid, zoals bijvoorbeeld een bouwvergunning. Bovendien ervoeren ondernemers in Amsterdam de lokale tarieven en belastingen (het is niet duidelijk of zij erfpacht daar ook onder verstaan) als knellender dan in de regiogemeenten rondom de stad. Tot slot is het opmerkelijk dat bedrijven in de stad Amsterdam veel vaker moeilijkheden signaleerden bij het (kunnen) voorzien in de woningbehoefte van werknemers.

2.3 Conatie: welke strevingen en gedragsintenties inzake erfpacht en Grondbedrijf zijn van ondernemers uit de bronnen bekend?

Strabo BV rapporteert dat bij bedrijven in Amsterdam grondprijs en erfpacht kennelijk geen beletsel zijn geweest om zich hier te vestigen. Representativiteit (imago), zichtbaarheid, ligging nabij klanten of relaties en de bereikbaarheid per openbaar vervoer wogen zwaarder. Dit ligt volgens Strabo anders bij de bedrijven die zich wel op Amsterdam oriënteerden maar zich toch elders vestigden. Bij deze ondernemers leiden met name de hoge grondprijs, het niet altijd direct beschikbaar zijn van geschikte bedrijfsterreinen, de sociale veiligheid en de erfpacht tot het besluit zich niet in Amsterdam te vestigen.

Medewerkers van de gemeente geven in het interview aan dat bedrijven in de onderhandelingsfase schermen met uit te wijken naar Hoofddorp. In praktijk gebeurt dit lang niet altijd, maar de indruk

dat bedrijven er veel voor over zouden hebben de grond in eigendom te krijgen, is gerechtvaardigd. Bedrijven die zich per se in Amsterdam willen vestigen doen dit en nemen erfpacht op de koop toe. Daarmee is niet gezegd dat zij dit van harte doen.

2.4 Argumentatie: welke argumenten inzake erfpacht kunnen voor ondernemers relevant, valide en geloofwaardig zijn?

Net zoals voor de woningbezitters zijn de argumenten voor ondernemers in een tabel geordend en gewogen. Zie tabel III op deze pagina.

Tabel III
Argumenten voor erfpacht en de waardering daarvan door ondernemers
(+ = aansprekend; 0 = niet doeltreffend; - = averechts)

Erfpacht	Grote bedrijven	Midden- en klein bedrijf
voorkomt speculatie	0	0
houdt bedrijfsterreinen in Amsterdam betaalbaar?!	0	-
behoudt van evenwichtige spreiding van woningen, kantoren, bedrijven, winkels en sociale of culturele activiteiten; geen specifiek argument voor erfpacht omdat dit tevens met bestemmingsplannen te realiseren valt	0	+
voorkomt city-vorming (alleen dure kantoorpanden)	+ / 0	+ / 0
erfpacht prikkelt de gemeente omgevingsfactoren te optimaliseren; dit zorgt tevens voor waardebehoud opstal	+	+
financiert het onderhoud van leefomgeving en infrastructuur	+	+
voorkomt belegging in OG met uit criminele activiteiten verworven vermogen	-	-
terugploegmodel: rijke buurten betalen mee aan onderhoud achterstandswijken en ontwikkeling nieuwbouwwijken	-	-
overheid investeert en draagt financieel risico, dus moeten de financiële prikkels ook bij de overheid liggen	0	0
waardestijging grond ten goede van gemeenschap i.p.v. aan individu	-	-

2.5 Beïnvloeding

In tabel IV zijn de groepen genoemd die een rol spelen (of dat kunnen doen) bij voorlichting over erfpacht aan ondernemers.

Tabel IV
Beïnvloedende partijen en hun rol in voorlichting aan ondernemers

Partij	*Rol*
NEPROM	kennis bevorderen bij de aangesloten

	projectontwikkelaars, bijvoorbeeld met casuïstiek
Verkopende projectontwikkelaars	zich oriënterende bedrijven helder voorlichten en de weg binnen het gemeente-apparaat wijzen
Bemiddelende makelaars	actieve en persoonlijke voorlichting over: • hoofdlijnen Algemene Bepalingen; • voorwaarden bij het veranderen of verhandelen van het bedrijf; • weg wijzen binnen het gemeente-apparaat
Notarissen	bij passeren van koopakte wijzen op: • consequenties erfpacht; • mogelijkheden voor beroep
Hypotheekadviseurs en hypotheeknemers	consequenties erfpacht voor hypotheek benoemen
Kamer van Koophandel & Fabrieken Amsterdam	• wegwijzer; • evenwichtige informatie verstrekken over Amsterdam als vestigingsplaats
Erfpacht Administratie Kantoor / Stafafdeling Grondprijsbeleid / Stafafdeling Toetsing & Verevening	• communicatie met alle andere voorlichtende partijen invullen; • samen met stadsdeelkantoren zorgen voor adequate afhandeling van vragen, verzoeken en klachten van ondernemers
Bouw- & Woningtoezicht	bij informatie over bouwvergunning t.b.v. verandering of uitbreiding tevens duidelijk informeren over eventuele verhoging erfpachtcanon
Stadsdeelkantoren	• eenduidig en adequaat voorlichten over erfpacht; • (veranderingen in) de Algemene Bepalingen duidelijk communiceren naar bedrijven; • samen met het Grondbedrijf zorgen voor adequate afhandeling van vragen en klachten
Belastingdienst	samen met Grondbedrijf en makelaars komen tot eenduidigheid over (berekening van) de grondprijs
Economische Zaken / Dienst Ruimtelijke Ordening	adequate voorlichting over erfpacht
Ombudsman??	Feedback voor Grondbedrijf (dat zelf de Ombudsman moet voorzien van deskundige, objectieve informatie)

Vervolg tabel IV

Partij	*Rol*
Ondernemers- en bedrijfsverenigingen	Belangenbehartiging
Wethouder Grondzaken / Wethouder Economische Zaken	erfpacht structureel beargumenteren met voor bedrijven aansprekende motieven;
Gemeenteraad Amsterdam (politieke partijen)	pro's en contra's van erfpacht duidelijk maken

2.6 Aanbevelingen bedrijvenmarkt

Uit het Strabo onderzoek blijkt dat een aantal factoren bedrijven weerhoudt zich in Amsterdam te vestigen. Het bureau noemt daarbij het erfpachtsysteem, parkeerruimte, hoge grondprijzen en het niet in voldoende mate aanwezig zijn van goed personeel. Aan deze enquêteresultaten mogen voor erfpacht niet te snel conclusies worden verbonden. Zal de grondprijs bijvoorbeeld dalen als de gemeente het erfpachtstelsel afschaft en de grond verkoopt? Waarschijnlijk niet. Grond is en blijft in de hoofdstad een schaars goed. Een deel van het bedrijfsleven zal zich door de relatief hoge grondprijzen, erfpacht of geen erfpacht, elders blijven vestigen. Daar staat tegenover dat de gemeente als eigenaar van de grond in staat is zelf te bepalen tegen welke prijs men de grond aanbiedt. Is dit uitgangspunt juridisch correct, dan biedt het erfpachtstelsel de gemeente de kans een gedifferentieerd grondbeleid te voeren. Dit geeft de gemeente tevens de mogelijkheid eens in de vijftig jaar de bedrijvigheid in bepaalde stadsdelen af te stemmen op de waardering van deze gebieden, ofwel: hoogwaardige economische activiteit te bevorderen.

Informatievoorziening

De medewerking van de overheid zou volgens de door Strabo geënquêteerde ondernemers sneller en servicegerichter moeten zijn. Ook de informatievoorziening kan beter. Het onderzoek geeft niet aan welke informatie de bedrijven ontberen. Toch zijn er op voorhand enige vragen onderwerpen te benoemen waarover de gemeente meer duidelijkheid kan verschaffen. :

- *Met welke consequenties inzake erfpacht moet ik rekening houden bij het veranderen en/of verhandelen van mijn bedrijf (concrete voorbeelden)?*

  Het zou ondernemers al voordat zij hun bedrijf in Amsterdam vestigen duidelijk moeten zijn welke speelruimte het erfpachtcontract biedt voor maatwerk en individuele wensen. Dit voorkomt dat er later als het bedrijf veranderd of verhandeld moet worden zich onverwachte tegenvallers voordoen. Indien de speelruimte duidelijk is, voorkomt de gemeente tevens dat het midden- en kleinbedrijf zich achtergesteld voelt bij grote bedrijven die de onderhandelingsruimte uitstekend kennen.

- *Op welke manier komen door Amsterdamse bedrijven betaalde canons ten goede aan het bedrijfsleven in de stad?*

  Een kans voor open doel om ondernemers duidelijk te maken dat het erfpachtstelsel de gemeente als eigenaar van het bedrijfsterrein in staat stelt èn stimuleert dit terrein integraal te onderhouden. Een jaarlijkse erfpachtkrant biedt de gemeente de kans concrete situaties te laten zien. Voorbeelden zijn aanleg en onderhoud van wegen en parkeerruimte, maar ook maatregelen en voorzieningen ter bevordering van de sociale veiligheid. Actieve naleving van de contractbepalingen voorkomt tevens verval en verkrotting.

- *Hanteert het Grondbedrijf voor alle bedrijven (van groot tot klein) dezelfde grondprijzen en dezelfde voorwaarden voor erfpacht? Geldt op alle bedrijfsterreinen erfpacht en zijn de spelregels en voorwaarden overal hetzelfde?*

De gemeente voert een actief en marktconform grondbeleid, bedrijfsterreinen worden naar bestemming gedifferentieerd. De verschuldigde erfpacht is afhankelijk van het soort terrein. Binnen het betreffende terrein worden de bedrijven gelijk behandeld.

- *Hoe berekent de gemeente de grondprijs, de afkoopsom en de aanpassing of herziening van een canon?*

  Voor veel ondernemers zijn de berekeningen van het Grondbedrijf een 'black-box'. Inzicht in grondslag en methode bevestigt de professionaliteit van het Grondbedrijf en voorkomt een waas van geheimzinnigheid, onduidelijkheid en willekeur.

- *Wanneer krijg ik bericht over een herziening van de canon voor mijn bedrijf?*

  Net zoals bij particuliere woningbezitters zullen Grondbedrijf en Stadsdelen ook ondernemers jaarlijks moeten informeren over canonherzieningen, hoogte van de bedragen en andere erfpachtontwikkelingen.

- *Wat zou het voor het bedrijfsleven betekenen als Amsterdam de grond verkocht in plaats van deze te verpachten? Overweegt Amsterdam alternatieven voor het bestaande stelsel van erfpacht? Zijn er mogelijkheden om erfpacht in eigendom om te zetten?*

  Maak duidelijk wat de gemeente voorstaat met erfpacht. Laat aan de hand van een kosten-batenanalyse zien wat erfpacht zowel de gemeente als het bedrijfsleven oplevert. Alternatieven alleen aandragen indien deze werkelijk te realiseren zijn.

- *Tot wie moeten bedrijven zich wenden met (specifieke) vragen, verzoeken en klachten over erfpacht en binnen welke termijn mogen zij antwoord verwachten? Hoe kan ik voor mijn bedrijf beroep aantekenen over de opgelegde canon? Wie behartigt de belangen van bedrijven inzake erfpacht?*

  Verschaf duidelijkheid over de wegen die ondernemers kunnen bewandelen bij kwesties over erfpacht.

Relatie met ondernemers

Met folders en brochures kan de gemeente zijn beleid en mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting duidelijk maken, terwijl een jaarlijkse erfpachtkrant over alle relevante ontwikkelingen informatie geeft. Minstens zo belangrijk voor de bedrijvenmarkt is echter het onderhouden van persoonlijk contact. Dankzij het beperkt aantal uitgiften in dit marktsegment moet het relatief eenvoudig zijn op individuele behoeften aan informatie, service en medewerking voor vergunningen, subsidies en premies in te spelen. Het Grondbedrijf kan zijn adviseursfunctie op deze manier uitstekend vervullen. Houd er wel rekening mee dat op de bedrijvenmarkt dezelfde bedreigingen voor het gewenste imago spelen als op de particuliere markt. De kansen voor de gemeente zijn derhalve ook hetzelfde. Daarbij steekt voor bedrijven één algemeen geaccepteerde en toegepaste berekening van de grondprijs (Grondbedrijf, Belastingdienst en de Amsterdamse makelaars) met kop en schouders boven de andere kansen voor verbetering uit. Twee andere belangrijke punten van aandacht zijn: gelijke behandeling van gelijke gevallen; verbetering van de informatie-uitwisseling tussen stadsdeel en Grondbedrijf alsmede tussen Belastingdienst en Grondbedrijf.

Relatie met Kamer van Koophandel

Los van de inhoudelijke kritiek van de Kamer van Koophandel valt het vooral op dat de adjunct-directeur kennelijk vindt dat het Grondbedrijf hem en andere tegenstanders van erfpacht niet serieus neemt. Dit gevoel moet weg te nemen zijn. Daarmee bereikt het Grondbedrijf niet dat de KvK plotseling een voorstander wordt, maar wel dat de dialoog weer op gang komt. Zo kan het Grondbedrijf vooral de vermeende onzekerheid voor bedrijven over de berekening van grondprijs en canon verhelpen.

Argumentatie

Voor het bedrijfsleven zijn slechts twee argumenten steekhoudend. Ten eerste prikkelt het stelsel de gemeente zijn bedrijfsterreinen goed te onderhouden en waar nodig te moderniseren. Het bedrijfsleven kan de gemeente daar ook op aanspreken. Ten tweede biedt erfpacht de gemeente een extra instrument om een actief vestigingsplaatsbeleid te voeren. Voor alle andere inhoudelijk valide argumenten voor erfpacht geldt net zoals voor particuliere woningbezitters dat deze motieven niet aanspreken of niet geloofwaardig zijn.

3. Telefonische reacties kandidaten focusgroepen

De meeste ondernemers en particulieren die Van Luyken heeft benaderd voor deelname aan een focusgroep over erfpacht voelden daar weinig voor. Ze hebben het te druk, vinden dat zij er geen belang bij hebben of dat zij er toch niets aan kunnen veranderen. Zij waren wel bereid telefonisch hun mening te geven. Uit alle interviews ontstaat het beeld dat aan de informatie en communicatie het nodige valt te verbeteren.

De belangrijkste aanbevelingen die uit de interviews voortkomen zijn:

- communiceer het expliciet vastgelegd beleid, doe dit duidelijk en consistent ;
- stel A-teams in die met de grootst mogelijke spoed achterstanden in zakelijke correspondentie wegwerken;
- zorg voor aanspreekbare en bereikbare contactpersonen; overweeg in dit kader of de huidige taakverdeling tussen 'centrale stad' en stadsdelen van deze complexe materie wel de meest adequate is;
- start een 'erfpachttelefoon' (analoog aan de belastingtelefoon) waar mensen terecht kunnen met technische en juridische vragen;
- voorkom dat gevoelens van rechtsongelijkheid ontstaan omdat de ene partij meer onderhandelingsruimte wordt geboden dan de ander.

3.1 Particulieren

Onderstaand een verslag van de telefonische reacties van particuliere woningbezitters:

1. Mevrouw A. (De Lairessestraat) had geen enkele behoefte deel te nemen aan een paneldiscussie. "Ons bouwblok heeft een rechtszaak lopen tegen het Grondbedrijf. We hebben er een advocaat bij ingeschakeld van Boekel de Nerée. Zij is niet de eerste de beste, dat zal het grondbedrijf wel merken. Het is te gek voor woorden. Een paar jaar geleden werden dezelfde huizen even verderop aangeslagen voor 6.000 gulden en wij krijgen nu een rekening van 12.000 gulden gepresenteerd. De waardebepaling gebeurt met de natte vinger, er is sprake van volstrekte willekeur. Zolang de zaak onder de rechter is werk ik niet aan dit soort initiatieven mee. Het is wel erg opvallend dat het grondbedrijf juist nu een, ongetwijfeld duur, bureau inhuurt om de mensen naar de bekende weg te vragen. Dat onderzoek wordt wel uit mijn zak betaald!"

2. Mevrouw B. bewoont een appartement aan Ruimzicht bij de Sloterplas. Het erfpachtcontract voor dit appartement loopt af in het jaar 2039. Mevrouw B is bij de aankoop van het appartement nauwelijks geïnformeerd over het feit dat zij 'erfpachtster' werd. De makelaar heeft er helemaal niet over gesproken, de notaris slechts kort en in negatieve toonzetting. "Daar is nu eenmaal niets aan te doen." Op geen enkele wijze is zij geïnformeerd over het feit dat eventuele wijzigingen (praktijk aan huis) consequenties kunnen hebben. Als bestuurslid van de bewonersvereniging van het appartementencomplex is zij wel geïnteresseerd in 'wat er allemaal aan vast zit'. Het is er echter nog niet van gekomen dat uit te zoeken.

3. De heer dr.C, internist in ruste (81 jaar) woont aan de J. van Goyenkade, vind zichzelf te oud om deel te nemen aan een paneldiscussie. Zo'n discussie heeft volgens hem ook geen zin. "Je kunt er toch niets tegen beginnen. In deze straat is flinke beroering ontstaan. Het heeft er zelfs toe geleid dat de bewoners zich hebben verenigd om in gezamenlijkheid onze belangen te verdedigen. We worden keurig regelmatig geïnformeerd. Het zijn goedbedoelde initiatieven,

maar ik vraag me af of het de moeite loont." Zijn kritiek op de waardebepaling betreft zowel de methode als het bezoek van het Grondbedrijf: "Ik heb geen enkel idee op welke basis het Grondbedrijf de waarde bepaalt. Ik kreeg bezoek van taxateurs die binnen de kortste keren de deur weer uit waren. Hoe kun je op basis van zo'n bliksembezoek tot een waardebepaling komen? Op die manier wek je wel heel erg de indruk bij bewoners dat er maar een slag naar wordt geslagen. Zeg dan gewoon dat je een paar woningen in de straat taxeert en op basis daarvan de waarde bepaalt van alle woningen in die straat. Dat schept duidelijkheid."

4. Het echtpaar D (beide journalisten) heeft bewust gekozen voor de aankoop van een woning op eigen grond aan de Nieuwe Keizersgracht. "Vanwege alle onzekerheid".

5. De heer E (manager bij een bankverzekeraar) heeft zijn woning aan de Palestrinastraat gekocht omdat die op eigen grond staat. In zijn contacten met bewoners uit de buurt rond het Concertgebouw heeft hij een negatief beeld over erfpacht en het grondbedrijf overgehouden. "Een staat in de staat. Bureaucratisch en alleen maar uit op het binnen halen van zoveel mogelijk geld voor de gemeente."

6. De heer F heeft zijn woning aan het J.Postmahof tien jaar geleden gekocht. Erfpacht is afgekocht voor 50 jaar. Bij inschrijving voor het project heeft de koper geen informatie over erfpacht gekregen, behoudens de algemene mededeling dat de canon was afgekocht. Bij de notaris heeft de koper de algemene voorwaarden gezien. Die zijn niet toegelicht. De koper heeft ze ook niet goed gelezen. Nadien heeft de heer F van niemand meer enige informatie over erfpacht gekregen. Uit 'gesprekken en de krant' weet hij wel dat erfpacht onderwerp van discussie is. Ook is hem bekend dat er 'iets is met erfpacht en dakkapellen.' F heeft informatie over erfpacht niet echt gemist, maar zou wel belangstelling hebben voor algemene informatie (waarom erfpacht en wat gebeurt er met het geld) en specifieke informatie over wijzigingen in het stelsel die voor hem van belang kunnen zijn. Zij houding typeert hij als 'neutraal'.

7. De heer G is op dit moment op zoek naar een woning in Amsterdam. Prijs en kwaliteit zijn doorslaggevend, erfpacht speelt geen belangrijke rol. Als er een keuzemogelijkheid is, zal hij de voorkeur geven aan eigen grond. Van de bemiddelend makelaar heeft hij geen algemene informatie over erfpacht gekregen, wel specifieke. Zo is hem meegedeeld dat van een woning in Zuid die hij op het oog heeft het erfpachtcontract over twee jaar afloopt en dat hem dan een aanmerkelijke canonverhoging te wachten staat. G heeft 'een vage notie' van wat erfpacht is. Ook in Rotterdam is hij erfpacht tegen gekomen bij het zoeken naar een huis, jaren geleden. Erfpacht is geen redenen om Amsterdam te mijden.

8. De heer H is eigenaar van een woning aan de Brenner en bestuurslid van de bewonersvereniging Berghweijck Aecker. Zijn ervaring is dat de makelaar aanvankelijk redelijk ruim informatie verschafte over algemene erfpachtzaken. Problemen in dit gebied concentreren zich op dakterrassen waarvoor sommige eigenaars de extra canon hebben laten meelopen bij de afkoop. Anderen bleken later ook te kunnen afkopen, zij het voor een veel hoger bedrag.

Wat al deze particulieren steekt is dat:

- zij rechtsongelijkheid ervaren omdat projectontwikkelaars en woningcorporaties kennelijk onderhandelingsruimte wordt vergund die de particuliere eigenaar wordt ontzegd;
- er onhelderheid is over de gronden waarop de hoogte van de erfpachtcanon (oorspronkelijk en aanvullend) is gebaseerd;
- niet met een verwijzing naar een duidelijk raadsbesluit kan worden aangegeven waarom er voor dakterrassen in die buurt een beleid geldt tot 1 januari 1996 en een ander beleid voor de periode daarna;
- er onduidelijkheid is over de juridische grondslag van het heffen van extra canon voor dakterrassen;
- het stadsdeel wel als partner in het erfpachtcontract staat maar zich aan alle verantwoordelijkheid daarvoor onttrekt omdat het hier zou gaan om 'centraal beleid';
- de stadsdeel-wethouders zich veroorloven afspraken te maken waarvan niet duidelijk is of die stroken met het centrale beleid.

3.2 Ondernemers

Telefonische reacties van ondernemers:

1. Bij de Vereniging Amsterdam Z.O. is erfpacht geen onderwerp dat op de agenda staat. De directie van de vereniging kan zich niet herinneren in de afgelopen jaren ooit door een lid over dit onderwerp te zijn aangesproken. Ook in informele gesprekken met leden is erfpacht nooit aan de orde geweest. De directie heeft de indruk dat het vooral projectontwikkelaars zijn die zich met het onderwerp bezig houden. De conclusie dat erfpacht in het geheel geen issue is in Zuid Oost gaat de directie wat te ver: "het kan natuurlijk zo zijn dat leden menen dat wij op dit specifieke deelterrein niet de aangewezen partij zijn om vragen of opmerkingen te deponeren'.

2. De directeur van een bedrijf aan de Keienbergweg (Amsterdam Zuid-Oost) zou graag aan de discussie hebben deelgenomen, ware het niet dat hij door een herstructurering van de onderneming het pand gaat verkopen. Bij de verkoop, zo meldde hij, ondervindt hij thans problemen met het feit dat het pand op erfpacht staat. "Misschien, hebben we bij de nieuwbouw destijds wat al te gemakkelijk besloten om de erfpacht niet af te kopen. Maar destijds was het niet eenvoudig even 1,2 miljoen op te hoesten. Nu zitten we met een erfpacht van 120.000 gulden. Dat levert beperkingen op nu we het pand van de hand willen doen.". De betrokkene was helaas niet te vermurwen deze ervaringen in te brengen bij de paneldiscussie. "Ik hoop dit jaar verlost te zijn van erfpacht," was zijn reactie.

3. De directeur van een bouwbedrijf aan Portsmuiden wilde ook niet deelnemen aan de focusgroep. Hij is naar eigen zeggen een druk bezet man in het laatste jaar van z'n loopbaan, die bovendien te kampen heeft met gezondheidsproblemen. Zijn telefonische reactie op erfpacht: "Ik kan mij volledig vinden in het principe ervan. Je weet van tevoren waar je aan begint.' Hij bracht de volgende kritiek in. "Het grondbedrijf moet krachtig optreden tegen bedrijven die een rotzooi maken van hun terrein. Als je daarover klachten hebt, word je van het kastje naar de muur gestuurd. Via het grondbedrijf naar de politie, naar weer een andere instantie, totdat de cirkel zich sluit en je weer bij het grondbedrijf terecht komt. In het vorige pand hadden we een buurman die overal containers plaatste, zelfs bij onze voordeur. Er is niemand die daar tegen optreedt.' Daar voegde hij nog aan toe: "Verhoging van het bedrag voor het aanbrengen van een bijvoorbeeld een vlonder of parkeerplaatsen vind ik niet gepast."

4. De directeur van een filmproductiebedrijf aan de Bolstoen was wel bereid mee te werken aan een focusgroep. Zijn ervaringen laten zich niet anders typeren dan als 'uiterst negatief'. In zijn beleving is de periode tussen 1989 (het moment waarop hij een huurpand in de binnenstad moest verlaten) en het moment waarop hij de erfpacht heeft afgekocht een lange aaneenschakeling van narigheid. De problemen hebben in beperkte mate te maken met erfpacht. Het wordt als een onrechtvaardigheid ervaren dat de hoogte van de canon die mede was gebaseerd op plannen een tramverbinding aan te leggen tussen het Centraal Station en dit bedrijvenpark, niet neerwaarts is bijgesteld toen bleek dat de tramverbinding er niet kwam. Betrokkene heeft het gevoel te betalen voor wat destijds is gepresenteerd als een toekomstige toplocatie terwijl het dat in de praktijk niet is geworden. Een groot deel van zijn wrevel en ergernis heeft betrekking op gebrekkige afstemming van beleid/communicatie tussen verschillende gemeentelijke diensten en instellingen. Ook een weinig dienstverlenende, zelf arrogante, opstelling wordt het grondbedrijf verweten.

In algemene zin geldt dat ondernemers zich vaak van het kastje naar de muur gestuurd voelen. Contactpersonen zijn of niet bekend of niet bereikbaar en - zeer ernstig - op zakelijke brieven en verzoeken wordt soms pas na maanden of zelfs jaren antwoord gegeven. En soms ook helemaal niet.

4. Makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs en financiers

Van Luyken heeft bij een aantal hypotheekadviseurs, financiers, makelaars en notarissen de mening over en ervaringen met erfpacht gepeild. De hypotheekadviseurs en financiers zijn a-select gekozen, de makelaars en notarissen zijn benaderd op voordracht van het Grondbedrijf. Gelet op de selectiemethode en de beperkte omvang van de steekproef, mogen de resultaten niet als representatief worden beschouwd, wel als indicatief. Toch hebben de gesprekken wel degelijk waarde voor de beeldvorming over erfpacht en de communicatie daarover. Zij bevestigen namelijk eerdere observaties en conclusies zoals die uit het literatuuronderzoek, de telefonische reacties van de kandidaten voor focusgroepen en de analyse van berichten in de media naar voren komen. Bij veel burgers leeft het onderwerp erfpacht niet, tenzij een aanzienlijke canonverhoging voor de deur staat. Ook de relevante beroepsgroepen accepteren erfpacht min of meer gelaten als een achterhaald maar onvervangbaar systeem, dat sporadisch op details irritatie wekt.

De respondenten hebben beroepshalve veel te maken met erfpacht, zij het op verschillende manieren. De kennis hangt sterk samen met de rol die erfpacht speelt in het dagelijks werk. De hypotheekadviseur loopt als tussenpersoon nauwelijks risico en vindt erfpacht geen factor van belang. Navenant weet deze partij weinig van het systeem en de achtergronden. Vanuit die oppervlakkige benadering beoordeelt hij erfpacht ook negatiever dan de anderen. De financier, de makelaar en de notaris hebben meer belang bij exacte kennis, zijn dus beter op de hoogte zijn en hebben een beter gefundeerde mening. Die blijkt overwegend neutraal te zijn.

Hypotheeknemers, makelaars en notarissen zeggen dat bemiddeling van een huis op erfpacht tot uitgebreide research leidt, toegespitst op de bepalingen. Wie kennis over erfpacht nodig heeft, vergaart die zelf. Belangrijkste bronnen zijn de (beroeps)opleiding, documentatie van de eigen brancheverenigingen en contacten met stadsdelen. De communicatie met het Grondbedrijf wordt alleen bij specifiek navragen als ontoereikend betiteld. Het zou beter kunnen, maar het is niet echt een fundamenteel probleem. Waarmee overigens niet is gezegd dat zij hun klant altijd alle relevante informatie zullen verstrekken.

De beroepsmatig direct betrokkenen bij erfpacht zien het stelsel als een achterhaald, maar onontkoombaar fenomeen. Er is nu eenmaal geen alternatief. Veel respondenten noemen het systeem bovendien een onmisbare melkkoe voor de gemeente. Doorn in het oog zijn een aantal onrechtvaardigheden die er in zijn geslopen, zoals de korting op canons die een aantal bewoners in Zuid-Oost enkele jaren geleden heeft gekregen (zie hoofdstuk 1).

De gesprekken met hypotheekadviseurs, financiers, makelaars en notarissen zijn gevoerd in de vorm van open telefonische interviews rond een aantal vaste onderwerpen:

- erfpacht in de dagelijkse beroepspraktijk
- complexiteit en eventuele problemen die erfpacht meebrengt voor de handel in particulier onroerend goed
- ervaringen met klanten
- deskundigheid op het terrein van erfpacht
- informatiebronnen over erfpacht in het algemeen en actuele ontwikkelingen in het bijzonder
- (persoonlijke) mening over erfpacht
- suggesties voor verbeteringen

Er is bewust voor gekozen de gesprekken slechts beperkt te structureren. Op die manier was het mogelijk een indruk te krijgen van de aspecten van erfpacht waar de respondent kennelijk

voorrang aan geeft. De bereidheid om mee te werken bleek erg groot te zijn, evenals de openheid in de antwoorden. De rapportage weerspiegelt de gekozen aanpak. Per onderwerp zijn de belangrijkste conclusies en suggesties opgetekend.

4.1 Erfpacht in de dagelijkse beroepspraktijk

Logischerwijs hebben alle partijen die in Amsterdam zijn betrokken bij de handel in particulier onroerend goed, regelmatig te maken met erfpacht. Afhankelijk van de stadsdelen waarin de respondenten actief zijn, komt erfpacht bij alle respondenten enkele malen per dag tot enkele malen per week op tafel.

Hypotheekadviseurs beschouwen erfpacht nauwelijks als een item. Zij kijken vooral naar de waarde van een huis als onderpand (waarop erfpacht slechts marginale invloed heeft), naar de lasten die horen bij een hypotheek en de financiële draagkracht van de kandidaat-koper. Alleen indien binnen enkele jaren de canon wordt verhoogd, nemen zij dat gegeven mee in hun berekening.

Financiële instellingen houden meer rekening met erfpacht. Zij willen zeker weten dat de woningbezitter ook op langere termijn de kosten kan dragen. Bovendien onderzoeken zij of er bijzondere bepalingen of juridische constructies zijn die consequenties kunnen hebben voor de hypotheek.

Ook makelaars behandelen een huis op erfpacht anders dan een huis op eigen grond. Zij onderzoeken de bepalingen van de erfpachtcontracten redelijk uitvoerig en adviseren hun klanten over de directe of toekomstige gevolgen. Een goed ingevoerde makelaar adviseert zijn klanten die een huis willen kopen met een erfpachtcontract dat bijna afloopt, de nieuwe canon in de koopsom mee te nemen.

Voor notarissen is erfpacht het meest ingrijpend. In tegenstelling tot de rest van Nederland, maken in Amsterdam de notarissen en niet de makelaars de koopakte op. Erfpachtbepalingen zijn onderdeel van de koopakte. De notarissen doen vooraf onderzoek naar die bepalingen en beschouwen het als hun plicht cliënten te informeren over de consequenties. Die plicht beperkt zich tot de feitelijke situatie van dat moment. Notarissen wijzen kopers niet uit eigen initiatief op de eventuele gevolgen van een toekomstige verandering aan de opstal of een bestemmingswijziging. Alleen als de klant daarom vraagt, legt de notaris uit dat zo'n wijziging leidt tot een hogere canon. Verder heeft erfpacht consequenties voor de overdrachtsbelasting die via de notaris loopt. Tot slot is het de notaris die de verkoop van een woning op erfpacht moet melden bij de gemeente.

4.2 Hoe complex is erfpacht?

De complexiteit van erfpacht is met name merkbaar bij notariskantoren. Gewijzigde of te wijzigen bestemmingen zorgen voor de meeste complicaties. Amsterdammers nemen het vaak niet zo nauw met de bestemmingsbepalingen in het erfpachtcontract en veranderen de oorspronkelijke bestemming zonder dit bij de gemeente te melden. Deze handelwijze kan bij verkoop problemen opleveren. De notaris tracht onaangename verrassingen (canonverhoging) te voorkomen door de verkopende partij nauwkeurig de oorspronkelijke bestemming te laten vastleggen en die omschrijving aan de kopende partij voor te leggen.

De verschillende respondenten melden dat canonverhogingen voor een eenvoudige wijziging als een dakterras, over het algemeen meevallen. Vooral als die verhoging in het licht wordt gezien van de totale canon.

Hypotheekadviseurs kenschetsen hun kennis over erfpacht als beperkt, vooral waar het gaat om huizen waarvan het erfpachtcontract afloopt. Zij kunnen moeilijk inschatten wat de extra kosten zullen zijn van een nieuwe canon. Tijdens de gesprekken bleek ook dat de diverse partijen totaal verschillende rekensleutels gebruiken. Op basis van beperkte informatie en de geschatte grondwaarde variëren de berekende verhogingen van een factor tien tot een factor twintig. Aangezien de hoogte van de hypotheek wordt gebaseerd op deze sleutels, lijkt deze onbetrouwbare methode gevaarlijk. Een makelaar begreep deze onduidelijkheid niet. Hij rekende heel simpel voor dat de canon gelijk is aan 5,9% van de grondwaarde die de gemeente hanteert.

Zodra contracten daadwerkelijk aflopen, kan dat problemen opleveren voor financiële instellingen. In Den Haag is de laatste tijd al de vraag gerezen of een vernieuwd contract na afloop van het oude ook daadwerkelijk nieuw is of slechts de verlenging van de bestaande overeenkomst. Een nieuw contract gaat namelijk vaak gepaard met een nieuwe hypotheek en dat beschouwt de bank vanwege alle bijkomende procedures en kosten als enorm klantonvriendelijk. Een Amsterdamse bank vreest vergelijkbare taferelen in Amsterdam.

Problemen spitsen zich verder toe op specifieke delen van de stad. Zo heeft een makelaar in Zuid-Oost grote moeite met de bestaande ongelijkheid in dat stadsdeel. Enkele jaren geleden heeft de gemeenteraad eenmalig een (achteraf) twijfelachtige actie uitgeschreven. Wie op dat moment vijf jaar stond ingeschreven in het bevolkingsregister kon de erfpacht afkopen tegen een extreem laag bedrag. Woningbezitters die van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt, betalen veel minder dan de eigenaar van exact eenzelfde huis die toevallig nog geen vijf jaar stond ingeschreven en daardoor niet in aanmerking kwam voor de korting. De lage canon gaat mee met de verkoop. De nieuwe eigenaar profiteert dus mee van dit voordeel. De huizen zijn logischerwijs gemakkelijker bemiddelbaar, waardoor de verkopende partij dubbel profiteert. De makelaar heeft er grote moeite mee deze kwestie aan zijn klanten uit te leggen.

Een collega-makelaar signaleerde problemen bij het taxeren van de grondwaarde. Voorheen hanteerde de gemeente lange tijd een prijs die onder de marktwaarde lag. Op aandringen van makelaars is die norm bijgesteld. Nu dreigt de gemeente echter door te schieten naar de andere kant. De door de gemeente gehanteerde grondprijs ligt nu boven de marktprijs en dat leidt met name bij projecten tot problemen. Enkele projecten zijn zelfs niet doorgegaan omdat de canon als gevolg van de gehanteerde grondwaarde te veel ten koste ging van de winstgevendheid.

4.3 Hoe beleven klanten erfpacht?

De meeste kandidaat-kopers doen niet moeilijk over erfpacht, aldus vrijwel alle respondenten. Ze beseffen doorgaans dat een huis op erfpachtgrond staat, maar hebben moeite de juridische consequenties te overzien. Ook begrijpen zij de bestaansreden van het systeem vaak niet. Toch wordt erfpacht vrijwel zonder uitzondering gelaten geaccepteerd als iets typisch Amsterdams. Een van de makelaars gebruikte zelfs de term laconiek om de houding van kopers te beschrijven.

De emotionele waarde van een huis op erfpachtgrond is wel lager dan van een huis op eigen grond. Toch beschouwen kopers huis en grond doorgaans als een entiteit, ongeacht het karakter van de grond, tenzij aanpassing van de canon voor de deur staat.

De onverschilligheid van de Amsterdamse woningbezitters blijkt ook uit de mate waarop zij de erfpachtbepalingen naleven of beter gezegd aan hun laars lappen. Vrijwel alle gesprekspartners melden op enig moment dat Amsterdammers het daar niet zo nauw mee nemen. Zelfs tegen het advies van hun adviseur in, wijzigen zij de bestemming zonder dat te melden.

4.4 Kennis over erfpacht

De deskundigheid van de respondenten loopt parallel aan het belang van erfpacht in hun werk. De hypotheekadviseurs voelen zich absoluut niet in staat om inhoudelijk diep op het onderwerp in te gaan. Meestal weet de klant er nog meer van! Op vragen van de klant moet de adviseur het antwoord vaak schuldig blijven.

De financier blijkt veel beter op de hoogte. Zekerheid is voor hem van groot belang en erfpacht kan die zekerheid aantasten. Daarom verdiept hij zich grondig in erfpacht. Een vertegenwoordiger van een bank wist zelfs te melden dat beginnende medewerkers het gevaar lopen hun vingers te branden aan de 'geniepige kant van erfpacht'. Daarmee doelde hij op mogelijke juridische verrassingen die in bijzondere situaties problemen kunnen veroorzaken. Wat te doen bijvoorbeeld met de afkoop als de erfpachter in gebreke blijft? Enige ervaring was volgens hem onontbeerlijk om dit bijzondere kenmerk goed te kunnen overzien.

De makelaar is in vergelijking met de hypotheekadviseur een expert. Hij acht zich zeker in staat om klanten gedegen te adviseren over erfpacht. Eén makelaar is er echter van overtuigd dat veel collega's helemaal niet weten waarover ze spreken.

De notaris is de echte specialist. Hij kent de juridische ins en outs en kan die ook vertalen naar begrippen die klanten aanspreken.

4.5 Informatiebronnen

De hypotheekadviseur weet niet voor niets het minst af van erfpacht. Zijn belangrijkste informatiebron is de klant.

De hypotheekverlener gebruikt alle mogelijke bronnen om voldoende informatie te vergaren. Met name vakliteratuur speelt daarbij een belangrijke rol.

De makelaar besteedt tijdens de opleiding uitvoerig aandacht aan het fenomeen erfpacht. De Nederlandse Vereniging voor Makelaars houdt haar leden op de hoogte van ontwikkelingen. Ook vakliteratuur helpt het kennisniveau op peil te houden. Waar het gaat om praktische informatie over een te verhandelen woning, worden vaste contacten onderhouden met de betreffende stadsdelen. De makelaars beschrijven die contacten als bevredigend. Bovendien gebruikt het Grondbedrijf een veertigtal makelaars als adviseur bij het vaststellen van grondprijzen en als klankbord bij beslissingen. Via makelaarsverenigingen, commissies en andere netwerken worden de resultaten van deze contacten wijder verbreid.

Ook de notaris is van huis uit al een deskundige. Als gespecialiseerde jurist kent hij alle juridische bijzonderheden en heeft hij toegang tot alle benodigde literatuur. Belangrijke wijzigingen komen automatisch tot de notaris in de vorm van Besluiten van het Dagelijks Bestuur (gemeente). Eén notaris gaf aan veel waarde te hechten aan wat hij 'snuffeltjes' noemde, artikelen in dagbladen, huis-aan-huisbladen, vakliteratuur en tijdschriften. Alles wat over erfpacht wordt gezegd en geschreven, draagt bij tot een volledige beeldvorming.

Opvallend genoeg werd het Gemeentelijk Grondbedrijf alleen door een makelaar genoemd als bron van informatie. Pas bij uitdrukkelijke navraag vonden vrijwel alle respondenten dat het Grondbedrijf de communicatie moet intensiveren. Daarbij bestaat in elk geval behoefte aan duidelijkheid over de berekening en hoogte van nieuwe canons, alternatieve stelsels van erfpacht en uitleg over ogenschijnlijk vreemde of onrechtvaardige verschijnselen (zie Suggesties).

4.6 Mening over erfpachtstelsel?

De respondenten denken overwegend neutraal over het erfpachtsysteem. Alleen de hypotheekadviseurs oordeelden vrijwel unaniem negatief. Hun kennis en bemoeienis is echter het meest oppervlakkig en hun oordeel ligt dienovereenkomstig voor de hand: 'Laten ze de grond maar verkopen, dat komt de huizenmarkt in Amsterdam ten goede'.

Geen van de overige gesprekspartners was verder uitgesproken negatief over erfpacht. De omschrijving 'achterhaald' viel wel herhaaldelijk, evenals de term 'melkkoe'. Dit laatste begrip werd echter lang niet altijd in negatieve zin genoemd.

Een bankmedewerker was zelfs ronduit positief. 'We moeten erfpacht vooral behouden. Het is iets typisch Amsterdams, en de stad is altijd trots op alles wat typisch Amsterdams is. Bovendien is het een 'aardige melkkoe' voor de gemeente en biedt het de mogelijkheid grote delen van de stad op zijn tijd te saneren. Ook kan de gemeente op gezette tijden, met name bij afloop van de erfpachttermijn, eens goed nadenken over de toekomst, de bestemming, van een aanzienlijk deel van de stad'.

Een makelaar opperde dat er gewoonweg geen alternatief is voor erfpacht. Tegen marktprijzen zou de grond, als die zou worden verkocht, voor veel particulieren onbetaalbaar zijn. En dat zou speculatie in de hand werken. En het voorkomen van speculatie is, zo zei hij, nu net een van de belangrijkste redenen om erfpacht in te stellen.

Een notaris oordeelde dat erfpacht zelfs in deze tijd zeker nog een verdedigbaar instrument is in sterk verstedelijkte gebieden. Een collega was het daarmee eens, maar beperkte die omschrijving wel tot bedrijfsmatig (industrieel) onroerend goed.

4.7 Suggesties uit de beroepsgroepen

De respondenten lopen over van welgemeende raadgevingen. Een aantal daarvan is het rapporteren zeker waard:

1. Meer respondenten: "Het Grondbedrijf moet beter communiceren met (aspirant) erfpachters. Doe dat open en gestructureerd. Geef bijvoorbeeld eindelijk eens duidelijkheid over de nieuwe canons of in elk geval de berekening daarvan. Achtergrondinformatie over erfpacht en de reden om het te blijven doen, zou welkom zijn. Dat zou bemiddelaars helpen om het bestaan van erfpacht uit te leggen aan nietsvermoedende burgers."
2. Hypotheekadviseur A: "Volg het voorbeeld van een aantal omliggende gemeenten (Purmerend en Zaandam) die erfpachtgrond aan huiseigenaren te koop aanbieden tegen een reële prijs. Dat zou de huizenmarkt in Amsterdam goed doen. De gemeente kan door goede belegging van de verkregen gelden op lange termijn profiteren van de opbrengst."

3. Bankier B: "Pas op bij modernisering van erfpachtcontracten. Die moeten de duidelijkheid bevorderen, niet verslechteren. Een voorbeeld van hoe het niet moet, is de zogenaamde tijdelijke erfpacht, een combinatie van huren en erfpacht."

4. Makelaar C: "Hef de onrechtvaardige ongelijkheid van canons op die bestaat bij identieke huizen in Zuid-Oost."

5. Makelaar D: "Meet niet met twee maten. ABN AMRO kan vanwege de grote belangen voor de gemeente Amsterdam wel grond kopen voor een nieuw hoofdkantoor, burgers kunnen dat niet. Dat is onrechtvaardig en bovendien onzinnig! De bank weet dat de erfpacht voor vijftig jaar kan worden afgekocht en daarmee is er voor een bankgebouw voldoende zekerheid om gewoon mee te doen met de erfpacht-carrousel."

6. Makelaar E: "De gemeente moet oppassen met de grondrichtprijzen die zij gebruikt bij de berekening van canons. De laatste tijd overspeelt de gemeente haar hand door te hoge normen te hanteren. Dat werkt uiteindelijk averechts omdat dan niemand de grond wil gebruiken."

7. Notaris F: "Eeuwigdurende afkoop, zoals Den Haag die kent, is weinig zinvol. Daarmee gaat de basis van erfpacht verloren. De gemeenschap kan namelijk niet meer optimaal profiteren van de hogere waarde die de grond in de loop der tijd krijgt."

8. Notaris G: 5.1.2e op met drastische verhoging van canons. Dit kan enorme problemen opleveren, vooral bij particuliere woningverhuurders. Die zullen namelijk de hogere canons rechtstreeks doorberekenen in de huurprijs. En deze zullen daardoor stijgen naar astronomische hoogten, zoals *f* 2.500,- per maand voor een 'appartementje'. Dergelijke canonwijzigingen zijn ondoordacht. Alternatief is een stapsgewijze verhoging, verspreid over een periode van bijvoorbeeld tien jaar."

5. Erfpacht in de media

Het van het Grondbedrijf ontvangen knipselarchief is niet erg omvangrijk. Als het volledig is, mag worden geconcludeerd dat de algemene media (dagbladen) in het verleden weinig interesse hadden in het onderwerp. De plaats van de artikelen bevestigt deze indruk, slechts één artikel haalde de voorpagina. De canonherzieningen in Amsterdam Zuid, het nieuwe contract met de woningcorporaties en de publicitaire activiteiten van de heer 5.1.2e hebben de traditie doorbroken getuige het hoofdartikel in Het Parool van 17 juli 1997 en de artikelen in Het Parool en NRC Handelsblad van 15 september 1997.

De gespecialiseerde bladen (makelaardij) besteden grote achtergrondartikelen aan erfpacht. Het onderwerp wordt daarin van verschillende kanten op een objectieve manier belicht.

De koppen in de dagbladen zijn wisselend. De enige echt negatieve kop staat boven een artikel dat niet overwegend negatief is. Journalisten hebben het Grondbedrijf het vuur bepaald (nog) niet aan de schenen gelegd. De informatie over erfpacht is doorgaans beschrijvend. Redactionele commentaren ontbreken. Er is sprake van grote consistentie in de berichtgeving. De media lijken zonder uitzondering goed geïnformeerd. Ze zijn niet te betrappen op inhoudelijke missers en beschikken ogenschijnlijk allemaal over dezelfde informatie. Slechts sporadisch zijn kritische geluiden verwoord, zoals monopoliepositie, te zware lastenverhoging en onredelijkheid. Verrassend is hoogstens dat een van de incidentele gevallen van kritiek uit de mond van een voorzitter van een deelraad is opgetekend. Burgers zijn nog niet aan het woord geweest.

Het Grondbedrijf komt zelf uitvoerig aan het woord. De dienst kan zelfs kritiek uiten aan het adres van anderen. In een artikel in Het Parool verbaast het Grondbedrijf zich erover dat de markt voor koopwoningen weinig rekening houdt met (veranderende) erfpacht. Aardig is dat een makelaar daarop antwoordt dat erfpacht zelf geen invloed heeft op de prijsontwikkeling van koophuizen!

Als voordeel van erfpacht wordt vrijwel uitsluitend het financiële gewin genoemd. Daarmee kan de gemeente grote projecten (IJburg) financieren. De schrikbeelden van de City (London) en Manhattan worden opgevoerd als reden om grondbezit niet over te laten aan de vrije markt.

Een groot aantal aspecten blijft in de publiciteit onderbelicht:

- andere argumenten voor erfpacht, zoals verbetering leefomgeving;
- alternatieve stelstels van erfpacht zoals het Haagsche systeem;
- oplossen van praktische problemen bij het vernieuwen van contracten;
- financiële problemen van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders bij de vaak aanzienlijke verhoging van erfpacht aan het einde van een tijdvak;
- procedure van erfpachtvernieuwing en de mogelijkheden bezwaar aan te tekenen;
- mening van inwoners;
- relatie erfpacht stelsel en de prijs van huizen.

5.1 Aanbevelingen perscontacten

Gezien de neutrale houding van zowel algemene als gespecialiseerde media jegens Grondbedrijf en erfpacht, lijken er zeker mogelijkheden de media te benutten voor de eigen communicatiedoelstellingen. De belangstelling van journalisten loopt echter niet over. Hun interesse kan worden gewekt met aantrekkelijke actualiteiten of spraakmakende standpunten. Het terrein van canonherziening is nog onontgonnen in de publiciteit. Juist dankzij het opbouwen en onderhouden van goede relaties met de pers kan het Grondbedrijf (de stadsdeelkantoren) de risico's van het bouwrijp maken van dit terrein verkleinen. Indien het Grondbedrijf tot dusver niet gericht en gestructureerd knipsels verzamelt, verdient het aanbeveling dit alsnog te gaan doen.

Bijlage Literatuuroverzicht

Voor het in kaart brengen van de relatiegroepen waren de volgende bronnen bij Van Luyken beschikbaar:

Bestuursopdracht 100 jaar erfpacht: Operatie Groot Onderhoud - februari 1997

Communicatieplan CST, interne nota - november 1995; behandelt communicatie tussen en binnen de stafafdelingen van het Grondbedrijf en de relatie met medewerkers van de stadsdelen.

Correspondentie Grondbedrijf met Vereniging Eigen [redacted], brieven van 1995 - '97

CST imago onderzoek (concept), Het imago onder de loep genomen bij de Stadsdelen, Bureau Voorlichting & Communicatie - februari 1996

Een eeuw erfpacht in Amsterdam, Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam; bundel artikelen van deskundigen en opinieleiders over erfpacht.

'Erfpacht met name voor bedrijfslocaties een nadelige factor (Joseph Elburg)', interne notitie Grb/PvD/18-02-97

Imago onderzoek Bureau Bedrijfshuisvesting Grondbedrijf, Het Amsterdams Bureau voor Onderzoek & Statistiek - juli 1995

Knelpunten in de bedrijfsomgeving regio Amsterdam, Kamer van Koophandel en Fabrieken - november 1994

Knipselarchief artikelen uit dagbladen en makelaarskrant, periode 1995 - '96

Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid - Gemeenteblad 1996, bijlage R; nota van het Grondbedrijf voor de Gemeenteraad

Onderzoek naar de vestigingsfactoren die een rol hebben gespeeld bij beslissers van in Amsterdam en buiten Amsterdam op bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven in de periode 1990 tot en met heden, Strabo BV - juni 1997

Toernee Stadsdelen - maart 1996

Voorlichtingsmateriaal in bezit bij Van Luyken:

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, Bureau Voorlichting van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam - mei 1995

Bedrijfslocaties in Amsterdam - overzicht van de voorraad kantoor-, bedrijfs- en haventerreinen per januari 1997; Stuurgroep Bedrijfslocaties (o.a. Gemeentelijk Grondbedrijf en Dienst Ruimtelijke Ordening) - mei 1997

Erfpacht in Amsterdam, Canonherziening einde tijdvak, Algemene Bepalingen 1915; Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam - oktober 1996

Erfpacht in Amsterdam; Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam - juni 1994

Erfpacht in Amsterdam met toelichting, Het hoe en waarom en Algemene Bepalingen 1994; Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam - april 1997

CAK

Aan: 5.1.2e
Van: 5.1.2e
D.d. 17-12-96

Betreft: rapport ombudsman over canonverlaging voor kerkgenootschappen in zuidoost.

Het rapport geeft de aanbeveling de canon te verlagen.
Die aanbeveling is het gevolg van het gesprek van de wethouder met de ombudsman waarbij 5.1.2e aanwezig was.

N.m.m. is het gewenst de wethouder te wijzen op de consequenties van het opvolgen van de aanbeveling. Die consequenties zijn, denk ik, dat het bestendig beleid van de gemeente doorbroken wordt, dat bij een laagwaardiger bestemming de canon niet verlaagd wordt. Dit betekent, dat de categorie religieuze instellingen in de stad, elk erfpachtrecht kan verwerven in de stad (bv. met de bestemming "kantoorruimte") en aanspraak kan maken op verlaging van de canon naar de bestemming "sociaal-cultureel". Of hoeft het zo'n vaart niet te lopen omdat het alleen zou gelden voor gedeelten van de stad waar geen of onvoldoende accommodatie is voor kerkgenootschappen. Voorts rijst de vraag of ook voor andere groeperingen dan kerkgenootschappen mits vallende in de categorie "sociaal-cultureel" (bv. welzijnsinstellingen, scholen, bejaardenvoorzieningen, , nutsvoorzieningen, medische voorzieningen?) de deur wordt opengezet om canonverlaging af te dwingen.
Ook zou je je kunnen afvragen of andere categorieën dan "sociaal-cultureel", die in bepaalde delen van de stad tekort aan accommodatie hebben, niet terecht canonverlaging kunnen vorderen ingeval de nieuwe bestemming laagwaardiger zou zijn dan de bestaande. bestemming.
Een andere aspect is, dat er rechtsongelijkheid dreigt te ontstaan al naargelang het om een erfpachtrecht gaat tot stand gekomen onder de AB94 en onder de AB 66 of nog ouder. Immers de AB94 bepalen expliciet dat er geen canonverlaging plaats vindt.
Wellicht zijn er nog meer opmerkingen te maken.

Ik denk, dat op korte termijn een notitie in de staf Grondzaken of de week-end-map zou moeten om de wethouder op mogelijke consequenties te wijzen. Na standpuntbepaling van de wethouder dient zaak in ieder geval in BenW te worden gebracht. Wordt de aanbeveling niet gevolgd, dan moet zaak ook in commissie van advies.

De wethouder dient overigens binnen een maand te reageren richting ombudsman of hij de aanbeveling opvolgt zodat de tijd dringt.

Gaarne overleg hierover na de feestdagen in de week 6 tot 10 jan. Regel jij een gesprekje.?

kopie: 5.1.2e

0063

GEMEENTELIJKE
OMBUDSMAN
AMSTERDAM

amstel 1
1011 PN amsterdam
telefoon (5.1.2e

amsterdam, 10 december 1996

Aan de wethouder voor de Grondzaken
de heer drs. D.B. Stadig
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM.

Dir. Bedrijfsmiddelen/Archiefwezen
G 2210 ① 12/12
G 2211 ② 2/12
12 DEC 1996
Dossier: 95/29
Class.: 07 35.32

ons kenmerk: HD0297/ rapport nr: r96356
betreft: de Stichting Volle Pinkster en Volle Evangelie, Huigenbos 440, AMSTERDAM ZUIDOOST

Wethouder,

Hierbij stuur ik u het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van het door de ombudsman ingestelde onderzoek in bovenvermelde zaak.

Indien een rapport wordt vergezeld van een advies en/of aanbeveling, is een reactie noodzakelijk. Een reactie op een advies ontvang ik graag binnen drie maanden. Verdaging is mogelijk bij gemotiveerd bericht. Voor een aanbeveling geldt een termijn van een maand.

Wanneer u voornemens bent het advies of de aanbeveling niet op te volgen, verzoek ik u contact met mij op te nemen voor overleg over de datum van behandeling in de commissie.

Ik hóop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Nora Salomons

Doorkiestelefoon: 552.

bijlage:1

autom

GEMEENTELIJKE

OMBUDSMAN

AMSTERDAM

amstel 1
1011 PN amsterdam
telefoon (5.1.2e

amsterdam, 10 december 1996

Rapport ingevolge artikel 19 van de Verordening op de Gemeentelijke ombudsman nr.: 96356
Verzoek: HD0297/HJ1069/HK1163

V e r z o e k

De verzoeken tot onderzoek zijn op 1 augustus 1994, 27 maart en 19 april 1995 op het spreekuur ingediend en betreffen *het stadsdeel Zuidoost en de dienst Stadstoezicht/Parkeergebouwen*.
Het gevraagde onderzoek heeft betrekking op:

* afwijzing van het verzoek om ten behoeve van de huisvesting van religieuze instellingen een lagere canon/huurprijs vast te stellen.

P r o b l e e m s t e l l i n g

Begin jaren 90 vestigt zich een aantal nieuwe religieuze instellingen in Zuidoost. Voor huisvesting is men aangewezen op (voormalige) bedrijfsruimten tegen marktprijzen. Andere, goedkopere, ruimten zijn in dit stadsdeel niet beschikbaar.
In de loop van 1994 en 1995 ontstaan problemen met het betalen van de canon/huurprijs. Aan het stadsdeel Zuidoost en de dienst Stadstoezicht wordt verlaging van de canon/huurprijs gevraagd. Onder verwijzing naar het gemeentelijk grondprijsbeleid en het gelijkheidsbeginsel van artikel 1 Grondwet, worden deze verzoeken afgewezen.

onderzoek
Over de samenhang tussen erfpachtcanon, grondwaarde en bestemmingswijziging van grond en opstal heeft de ombudsman informatie ingewonnen bij het Erfpacht Administratie Kantoor van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

opschorting
Op verzoek van de ombudsman staakt het Erfpacht Administratie Kantoor voor de duur van het onderzoek de invordering van de nog openstaande canon-bedragen.
Stadstoezicht treft een regeling waardoor de huurschuld bevroren wordt.

R e g e l g e v i n g

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966
canonverlaging bij bestemmingswijziging
Een van de verzoekers, een religieuze instelling, is gehuisvest in een gebouw (parkeergarage) dat op erfpachtgrond staat. De grond is uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (AB 1966).
Ingevolge artikel 3 lid 6 van de Algemene Bepalingen 1966 kan een herziening van de canon plaatsvinden als verandering in het gebruik van de grond en de opstal daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geeft.

De toelichting bij dit artikel-lid luidt:
'De redactie van dit lid is zo gekozen dat het voorgestelde middel door Burgemeester en Wethouders kan worden gehanteerd in de daarvoor geëigende gevallen en dat toepassing achterwege kan blijven, indien de verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde van ondergeschikte betekenis is dan wel indien toepassing b.v. minder wenselijke sociale gevolgen zou hebben.
De voorgestelde bepalingen zullen derhalve slechts toepassing mogen vinden na beoordeling van het op zichzelf staande geval en in aanmerking genomen de mogelijkheden van de door de erfpachter en diens rechtsopvolgers dan toe te passen exploitatie.'

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994
In de Algemene Bepalingen die door de Gemeenteraad bij besluit van 6 april 1994 nr. 275 zijn vastgesteld, is in artikel 13 lid 3 expliciet opgenomen dat de canon bij een bestemmingswijziging in ieder geval niet op een lager bedrag vastgesteld wordt.

Verordening op de stadsdelen
bevoegdheden stadsdelen bij de uitgifte van gronden in erfpacht
Krachtens het bepaalde in de Verordening op de stadsdelen oefenen de stadsdeelbesturen in principe alle bevoegdheden uit die voorheen bij de Gemeenteraad, het College van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester berustten.
Ingevolge de bijlagen A en E bij de Verordening blijft het vaststellen van de Algemene erfpachtbepalingen en van de erfpachtpercentages die voor de diverse bestemmingen gehanteerd moeten worden een centrale bevoegdheid en zijn de canoninning en het beheer van het stedelijk erfpachtvermogen vooralsnog centrale aangelegenheden. Het feitelijk beheer van de in erfpacht uitgegeven gronden, in casu van de contracten, waaronder het toestaan van wijzigingen in die contracten, is overgedragen aan de stadsdelen. Teneinde na die overdracht onrechtmatige verschillen in de decentrale erfpachtresultaten te voorkomen dient elk stadsdeel het saldo met de gewone dienst te verrekenen.

Grondwet
artikel 1
Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan.
...
artikel 6
lid 1
Ieder heeft het recht zijn godsdienst of levensovertuiging, individueel of in gemeenschap met anderen, vrij te belijden, behoudens ieders verantwoordelijkheid volgens de wet.

lid 2
De wet kan ter zake van de uitoefening van dit recht buiten gebouwen en besloten plaatsen regels stellen ter bescherming van de gezondheid in het belang van het verkeer en ter bestrijding of voorkoming van wanordelijkheden.

B e v i n d i n g e n

achtergrond
a. canon
De huisvesting van één van de religieuze instellingen bevindt zich sinds 1994 onder een parkeergarage in Zuidoost. De ruimte heeft een commerciële bestemming 'zaal voor het houden van festiviteiten'. De op deze bestemming gebaseerde jaarlijkse canon bedraagt ƒ 26.152. Het stadsdeel Zuidoost heeft het verzoek om de bestemming van de ruimte te veranderen in 'kerk', ingewilligd. Het verzoek om de canon aan deze sociaal-culturele bestemming aan te passen (= te verlagen) is afgewezen.
Verzoeker is het met deze afwijzing niet eens. De huisvestingskosten van al lang geleden gevestigde religieuze groeperingen zijn aanzienlijk lager, waardoor naar zijn mening ongerechtvaardigde verschillen ontstaan. Verzoeker is niet meer in staat om de huidige canon aan het Gemeentelijk Grondbedrijf te betalen.

b. huur
Twee andere kerkgenootschappen huren van de dienst Stadstoezicht ruimten (elk ruim 600 m^2) in verbouwde parkeergarages tegen een m^2-prijs van ƒ 150,- op jaarbasis.
Beide huurders kunnen medio 1995 niet meer aan hun betalingsverplichtingen voldoen en vragen om een structurele huurverlaging op grond van het feit dat zij religieuze instellingen zijn.

a. *canon*
reactie stadsdeel Zuidoost
Het stadsdeel deelt op 13 september 1994 mee dat de jaarlijkse canon van ƒ 26.152 is gebaseerd op een grondwaarde van ƒ 297.176 en is gerelateerd aan de bestemming: zaal voor het houden van festiviteiten. Als dit terrein uitgegeven zou zijn voor religieuze doeleinden, dan zou de grondwaarde, en dus ook de canon lager zijn geweest. Verzoeker is destijds accoord gegaan met het sluiten van het erfpachtcontract en het betalen van een canon die was gebaseerd op een commerciële grondprijs. Pas toen er betalingsproblemen ontstonden, werd de hoge canon als onrechtvaardig aangemerkt. Inmiddels is de bestemming gewijzigd in 'kerk' maar de canon onveranderd gebleven.
De inning van de canon geschiedt door het Gemeentelijk Grondbedrijf. De canon wordt beschouwd als het rendement op de investering in de grond. Hiervoor heeft de gemeente een lening afgesloten. De te ontvangen canon dient ter aflossing van deze lening. Een lagere canon leidt derhalve tot een lager rendement en een onrendabel deel in de investering.
Op 23 december 1994 deelt het stadsdeel desgevraagd nog het volgende mee. De vaststelling van de stedelijke basisgrondprijzen is een stedelijke bevoegdheid. In het grondprijsbeleid wordt gestreefd naar marktconforme grondprijzen. Tegelijkertijd is de grondprijs als onderdeel van het actieve grondbeleid van de gemeente een instrument voor de verwezenlijking van beleidsdoeleinden op het gebied van onder meer volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling. Per stadsdeel worden per bestemming grondprijzen vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Deze richtlijnen voor de te hanteren grondprijzen bieden de stadsdelen slechts enige ruimte met betrekking tot de prijzen voor de grond bij concrete uitgiften.

De uitgifte van de grond onder de parkeergarage heeft plaatsgevonden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966. In deze bepalingen is geen artikel opgenomen waarin uitdrukkelijk is gesteld dat bij wijziging van de bestemming niet tot canonverlaging kan worden overgegaan. Het stadsdeel wijst er echter op dat verlaging van de canon niet overeenkomt met het gemeentelijk streven om het economisch en doelmatig gebruik van de grond te stimuleren. Zo is in de Algemene Bepalingen 1994 expliciet opgenomen dat bij een gewijzigde bestemming van grond of opstal de canon nimmer naar beneden toe zal worden bijgesteld.

Op 20 september 1995 stuurt het stadsdeel nog de notitie 'De relaties tussen religieuze instellingen in Zuidoost en het Stadsdeelbestuur' toe, waarin het beleid ten aanzien van religieuze instellingen is weergegeven. Het stadsdeel verwijst daarin naar het beleid van de Centrale Stad die de erfpachtregels vastgesteld heeft. De canon voor de bestemming 'kerk' is gelijk aan 'sociaal-cultureel'. Voor directe financiële ondersteuning van religieuze ruimten verwijst het stadsdeel naar het beleid van de regering: direct noch indirect wordt aan gebedsruimten/religieuze instellingen subsidie gegeven. De gemeente Amsterdam heeft zich bij dat beleid aangesloten. Het stadsdeel volgt dit landelijk en stedelijk beleid.

verslag van bevindingen
Als resultaat van het onderzoek stuurt de ombudsman op 17 april 1996 het verslag van bevindingen aan het stadsdeel Zuidoost en vertegenwoordigers van de religieuze instellingen. De essentie van het verslag is dat de stedebouwkundige ontwikkeling van Zuidoost met de huidige uitoefening van religieuze activiteiten onvoldoende rekening heeft gehouden. Gelet op het wezenlijke belang van deze instellingen voor de ontwikkeling van het stadsdeel, acht de ombudsman een lagere canon cq huurprijs gewenst.
Op 24 mei 1996 deelt het stadsdeel mee dat het een actief beleid voert om initiatieven van religieuze groeperingen mogelijk te maken. Daarvan zijn talloze voorbeelden te geven. Dat achteraf blijkt dat de nieuwe erfpachter de financiële verplichtingen niet kan nakomen is niet te wijten aan onzorgvuldig handelen van het stadsdeel.

standpunt Erfpacht Administratie Kantoor/Gemeentelijk Grondbedrijf
Het Erfpacht Administratie Kantoor (EAK) deelt op 30 mei 1996 mee dat het een stadsdeel niet is toegestaan om bij een bestemmingswijziging de canon naar beneden aan te passen. Het vaststellen van de stedelijke grondprijzen die als basis dienen voor de canonberekening is een centrale bevoegdheid. Op grond van instructies van het Grondbedrijf zijn de grondprijzen voor de uitgifte in erfpacht per stadsdeel vastgesteld. Voor het vaststellen van de canonhoogten door het stadsdeel tijdens het feitelijk beheer is de handleiding Erfpachtbeheer verschenen. De laatste versie is in 1994 aan de stadsdelen gezonden, na vaststelling van de Algemene Bepalingen 1994. In hoofdstuk 3.2 van deze handleiding wordt de bestemmingswijziging uitgewerkt. Daar valt te lezen dat de canon bij een laagwaardiger economische bestemming nimmer leidt tot een lager bedrag.

De weigering om in deze zaak tot een canon-/huurverlaging over te gaan vindt zijn grondslag in het meer algemene probleem: het feitelijk tekort aan locaties voor de vestiging van religieuze instellingen in Zuidoost. Getracht is door een hiervoor niet geëigend middel, het erfpachtstelsel, de financiële problemen van de betrokken instellingen op te lossen. Dat bij her- of nieuwe uitgiften in erfpacht aan religieuze instellingen ter vaststelling van de canon rekening wordt gehouden met de bestemming, doet hieraan niet af. Op grond van het gelijkheidsbeginsel zal aldus getracht moeten worden het tekort aan locaties op te heffen. Bij (her)uitgifte in erfpacht zal dan in de grondexploitatie rekening worden gehouden met grondprijzen en canonopbrengsten gebaseerd op een sociaal-culturele bestemming.

b. *huur*

standpunt Burgemeester en Wethouders inzake huurschuld religieuze instellingen Zuidoost

Op 23 november 1995 zijn schriftelijke vragen gesteld aan Burgemeester en Wethouders over de huurschuld van de twee religieuze instellingen in Zuidoost. Het College deelt mee dat het gemeentelijk grondprijsbeleid jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is zeer onlangs gebeurd in de raadsvergadering van 14 december 1995, waarin de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1996 is vastgesteld. Religieuze groeperingen vallen daarbij in de categorie maatschappelijke doeleinden. In deze categorie wordt eenzelfde grondprijs gehanteerd als bij voorbeeld scholen, ziekenhuizen en bejaardencentra. Het College erkent de sociaal-maatschappelijke functie die de religieuze groeperingen, met name in Zuidoost, hebben. Het is het College bekend dat voor sommige religieuze groeperingen in dit stadsdeel de huurprijs knellend is. De dienst Stadstoezicht is als verhuurder reeds in overleg met vertegenwoordigers van de religieuze groeperingen. Er zijn twee probleemgevallen. Bij het zoeken naar een oplossing wordt een coulante houding aangenomen. Via de verantwoordelijke portefeuillehouder zal aan het College worden gerapporteerd over de resultaten van het gevoerde overleg.

standpunt dienst Stadstoezicht

Op 9 mei 1996 deelt de dienst het volgende mee.
De dienst beheert voormalige parkeergarages in Zuidoost die in 1994 verbouwd zijn tot kantoor/bedrijfsruimten. De m^2-prijs voor deze ruimten bedraagt *f* 150,- op jaarbasis en is gerelateerd aan de gemeentelijke investeringen. De dienst verhuurt twee ruimten aan religieuze instellingen voor *f* 7953,75 respectievelijk *f* 8156,95 per maand. De beide kerkgenootschappen konden medio 1995 niet meer aan hun huurverplichtingen voldoen. Er zijn diverse gesprekken met hen gevoerd om tot een bevredigende oplossing te komen. Er zijn betalingsafspraken gemaakt. De instellingen vragen om een structurele huurverlaging op grond van het feit dat zij religieuze instellingen zijn. De directeur van de dienst meent dat hieraan niet tegemoet gekomen kan worden en verwijst naar het standpunt van de directeur van de Hoofdafdeling Algemeen Bestuurlijke en Juridische Zaken [zie hierna].

Op verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders heeft de directeur van de dienst overleg gevoerd met de instellingen. Uitkomst daarvan was een éénmalige kwijtschelding van extra bouwkosten tot een bedrag van ƒ 20.000,-, handhaving van de huurprijs op het huidige niveau en afwikkeling van de huurachterstand op de gebruikelijke wijze.

standpunt Hoofdafdeling Algemeen Bestuurlijke en Juridische Zaken
Aan de Hoofdafdeling ABJZ is door Stadstoezicht de vraag voorgelegd of er juridisch bezwaar bestaat tegen een structurele huurverlaging. De reactie van ABJZ van 13 februari 1996, komt -kort samengevat- op het volgende neer.

De onderhavige kerken zijn ingebouwd in voormalige parkeergarages van de dienst Stadstoezicht/Parkeergebouwen en mogen uitsluitend worden gebruikt voor het houden van kerkdiensten. De huurders dienen als normale huurders te worden behandeld; een andere benadering zou op gespannen voet staan met het gelijkheidsbeginsel van artikel 1 Grondwet en risico's opleveren voor precedentwerking. Een structurele huurverlaging voor de betrokken instellingen die niet gerechtvaardigd kan worden op zakelijke gronden, zal beschouwd moeten worden als een (verkapte) huursubsidie. Deze zou dan ook gegeven moeten worden aan andere instellingen die in een gebouw van de gemeente kerkdiensten organiseren of een bepaalde levensovertuiging uitdragen.

O v e r w e g i n g e n

algemeen
Bij de inrichting van nieuwe woongebieden wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de vestiging van religieuze instellingen en bij de erfpachtsuitgifte van grond worden van overheidswege zodanige grondprijzen vastgesteld dat effectieve, kostendekkende exploitatie voor deze instellingen mogelijk is.

Verzoekers ondervinden problemen in de exploitatie en maken bezwaar tegen de weigering van het stadsdeel Zuidoost en de dienst Stadstoezicht/Parkeergebouwen om de hoogte van de canon/huurprijs te baseren op een sociaal-culturele bestemming van de grond en opstallen. De stelling van een van de verzoekers dat de huisvestingslasten van diverse, al lang geleden in Zuidoost gevestigde religieuze groeperingen aanzienlijk lager zijn dan die hij moet betalen, is in overeenstemming met de feiten.

De Stadsdeelraad van Zuidoost én het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam erkennen dat de religieuze instellingen van wezenlijk belang kunnen zijn voor de ontwikkeling en sociale integratie van minderheden in Zuidoost.

De vraag dringt zich dan op of het handhaven van een commerciële canon/huurprijs redelijk is voor deze bestemming nu het functioneren van een aantal religieuze instellingen onmogelijk wordt door het ontbreken van alternatieve huisvestingsmogelijkheden tegen een aangepaste canon.

De ombudsman meent deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden.

de huisvesting van nieuwe religieuze instellingen
De zienswijze van de Hoofdafdeling Algemeen Bestuurlijke en Juridische Zaken en het stadsdeel Zuidoost, dat een lagere canon/huurprijs op gespannen voet zou staan met het gelijkheidsbeginsel van art. 1 Grondwet en risico's oplevert voor precedentwerking, kan de ombudsman niet volgen; er is geen sprake is van gelijke behandeling nu diverse, reeds lang bestaande religieuze groeperingen zich wel beneden marktwaarde in Zuidoost hebben kunnen vestigen en nieuwkomers een dergelijke huisvesting onthouden wordt.

Uit de Nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1996 blijkt dat religieuze groeperingen tot de categorie 'maatschappelijke doeleinden' behoren.

Naar het oordeel van de ombudsman dient aan het beginsel dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden als het gaat om behandeling van godsdienstige of levensbeschouwelijke stromingen niet een zodanig statische interpretatie te worden gegeven dat alleen groeperingen die zich aandienden bij de planologische ontwikkeling van een wijk meegewogen worden. De huisvestingsmogelijkheden worden weliswaar bij voorkeur in een bestemmingsplan vastgelegd, maar dit betekent niet dat dit bij aanzienlijke wijzigingen in de sociologische opbouw van een wijk nimmer valt te wijzigen.

Het merkwaardige en gelijk unieke fenomeen doet zich voor dat de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in Zuidoost volstrekt anders is dan voorzien ten tijde van de planologische voorbereiding van de inrichting.
Daarom worden er thans andere bestemmingen ontwikkeld en bieden de huidige voorzieningen geen plaats aan nieuwe behoeften.

Deze planologische ontwikkeling wordt thans via de daarvoor geëigende wettelijke procedure aangepast zodat bij de herinrichting van Zuidoost naast de realisering van huisvesting voor hogere inkomens ook deze bijzondere, 'vergeten' bestemming alsnog kan worden heroverwogen onder zodanige voorwaarden en bepalingen dat een oneigenlijk gebruik uitgesloten kan worden.

Omdat er binnen het stadsdeel Zuidoost aan verzoekers geen redelijk alternatief geboden is geeft dit reden tot het doen van aanbevelingen aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuidoost en het College van Burgemeester en Wethouders.

canon
Op de uitgifte in erfpacht en de door verzoeker te betalen canon zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing.

Op grond van artikel 3 lid 6 van de Algemene Bepalingen 1966 is het stadsdeel bevoegd tot herziening van de canon als verandering in het gebruik van de grond en de opstal daartoe aanleiding geeft.
Het stadsdeel heeft gebruik gemaakt van de bevoegdheid om de commerciële bestemming te wijzigen in een sociaal-culturele, maar heeft geweigerd gebruik te maken van de beleidsvrijheid om de canon overeenkomstig die bestemming te verlagen.

Het stadsdeel ondervindt van een verlaging van de canon zelf geen financiële gevolgen. Weliswaar is er sprake van een financieel nadeel voor de stad als geheel, maar de portefeuillehouder voor de Grondzaken van de centrale stad heeft niet gemotiveerd aangetoond dat dit financiële gevolg niet in een gewijzigde grondexploitatie meegenomen kan worden.

huur
Ook voor wat betreft de huur acht de ombudsman, gelet op de sociale rol die religieuze instellingen in Zuidoost vervullen, het feitelijk tekort aan locaties in dit stadsdeel en de gewenste gelijke behandeling van reeds lang gevestigde en nieuwe instellingen, een heroverweging van de handhaving van een commerciële prijs noodzakelijk.

Dit geeft reden tot het doen van aanbevelingen aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuidoost en het College van Burgemeester en Wethouders.

O o r d e e l

De onderzochte gedraging is niet zorgvuldig.

A a n b e v e l i n g

De ombudsman geeft het College van Burgemeester en Wethouders en het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuidoost in overweging te bevorderen dat de voor verzoekers geldende canon en huurprijs worden aangepast aan het voor de categorie sociaal-culturele/maatschappelijke doeleinden geldende grondprijspeil.

- - - - -

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

Concept agendapost voor B&W

1. Inleiding en algemene conclusie

In juni/juli 1998 in uw Commissie gesproken over een mogelijke harmonisatie van de erfpachtvoorwaarden van Amsterdam en Rotterdam. Daarbij is afgesproken dat de wethouder ROG met zijn Amsterdamse collega zou onderzoeken in hoeverre harmonisatie haalbaar is, waarbij door Rotterdam twee aspecten van belang geacht werden (namelijk de budgettaire effecten en de lasten van burgers en bedrijven). Deze agendapost schetst het verloop en de uitkomsten van dit proces, op basis waarvan een voorstel wordt geformuleerd. In de bijlage is een vergelijkende analyse van het Amsterdamse en Rotterdamse erfpachtstelsel opgenomen, waarbij per deelonderwerp wordt aangegeven of en in hoeverre harmonisatie mogelijk is en wat daarvan de verwachte consequenties zijn. Daarnaast wordt nog een uitgebreidere bijlage aangeleverd, die als achtergrondinformatie heeft gediend.
Algemene conclusie van de inventarisatie is in ieder geval dat een volledige harmonisatie van de erfpachtvoorwaarden tussen Amsterdam en Rotterdam (nu) niet mogelijk/wenselijk blijkt. Op een aantal punten is het wel mogelijk om de stelsels meer op elkaar te laten aansluiten dan wel (na aanvullend onderzoek) eventueel naar elkaar toe te laten groeien. Daarom kan beter gesproken worden van een convergentie-operatie.

2. Aanleiding

Enkele jaren geleden ontstond in Amsterdam een maatschappelijk discussie over het erfpachtstelsel. Deze werd m.n. veroorzaakt doordat voor een (behoorlijk) aantal contracten de termijnen afliepen waarvoor een niet van de grondwaardeontwikkeling afhankelijke canon was vastgesteld. Herziening van de canon naar actuele tarieven leidde tot een verveelvoudiging van het periodiek te betalen bedrag. Deze onrust heeft geleid tot de operatie Groot Onderhoud, waarbij de financiële voorwaarden van het Amsterdamse erfpachtstelsel onder de loep genomen werden.
N.a.v. deze operatie Groot Onderhoud is ook het Rotterdamse stelsel verkend. In dat kader is toen ook een raadsconferentie georganiseerd (mei 1997 in de Olifant). In Rotterdam staat het erfpachtstelsel niet onder grote druk, maar wordt periodiek discussie gevoerd over (elementen van) het erfpachtstelsel (zoals in april van dit jaar bij de besprekingen over de grondruil met de Essalam-moskee).
Vanuit deze achtergronden is tussen de wethouders van de beide steden afgesproken dat het de moeite waard is om te onderzoek of de huidige verschillende erfpachtvoorwaarden met elkaar in overeenstemming gebracht kunnen worden. Deze intentie is ook vastgelegd in het collegeprogramma. Een ander argument voor zo'n studie was dat hiermee tegemoet gekomen kon worden aan het onbegrip bij (buitenlandse) investeerders, die niet begrijpen dat twee Nederlandse steden die zo dicht bij elkaar liggen zo verschillende erfpachtvoorwaarden hanteren. Met een dergelijke harmonisatie zou een sterker stelsel kunnen ontstaan, dat het fenomeen erfpacht doorzichtiger maakt naar de klant en dat wellicht ook minder frequent (op onderdelen) ter discussie gesteld wordt.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

3. Aanpak en proces

Na een eerste verkenning van de verschillen in erfpachtvoorwaarden medio 1998 is geconstateerd dat het de moeite waard was een afstemming nader te onderzoeken. Daarbij is in het bestuurlijk overleg als doelstelling geformuleerd om te komen tot volledig gelijke erfpachtvoorwaarden, maar is een harmonisatie op onderdelen als terugvaloptie benoemd. Om te voorkomen dat het afstemmingsproces het karakter van een onderhandeling zou krijgen is nadien besloten om een aantal externe deskundigen (bestaande uit voorzitter Prof. Mr. [redacted] 5.1.2e van de TU Delft en door beide gemeenten naar voren geschoven externen) te vragen om een voorstel voor geharmoniseerde erfpachtvoorwaarden te formuleren. Door deze groep van deskundigen is daarna gestart met het opstellen van concept gezamenlijke erfpachtvoorwaarden. In dat proces zijn de afgelopen periode binnen Rotterdam en tussen Amsterdam en Rotterdam besprekingen gevoerd over de mogelijkheden en wenselijkheden om de bestaande voorwaarden aan te passen. Het resultaat van deze discussies is in de bijgaande verschillenanalyse en het daaruit voortvloeiende voorstel voor harmonisatie/convergentie verwoord. Na besluitvorming over dit voorstel zal het consortium van deskundigen de juridische vertaling ter hand nemen.

4. Invloed van Groot Onderhoud van een harmonisatie Amsterdam-Rotterdam

In Amsterdam is in 1997 begonnen met de operatie Groot Onderhoud. Ten behoeve van dit project (maar ook al daarvóór) heeft Amsterdam veel onderzoek verricht, op basis waarvan onlangs een raadsvoorstel werd gepresenteerd. Amsterdam heeft door deze geschiedenis een informatievoorsprong t.o.v. Rotterdam als het gaat om lokale mogelijkheden en onmogelijkheden t.a.v. erfpacht. Doordat er nu binnen en buiten het Amsterdamse gemeentelijk apparaat grotendeels consensus bereikt is over een aanpassing van de erfpachtvoorwaarden zal Amsterdam waarschijnlijk nog maar marginaal kunnen afwijken van deze breed besproken uitkomsten van de operatie Groot Onderhoud. Daardoor lijkt een situatie te ontstaan dat Rotterdam nog kan meeliften op de vernieuwde Amsterdamse voorwaarden (die overigens op onderdelen al een beweging naar het Rotterdamse stelstel maken), maar dat er geen grote beweging richting het Rotterdamse stelsel verwacht kan worden. Omdat deze vernieuwde Amsterdamse bepalingen minder toepasbaar zijn op de Rotterdamse vertreksituatie (huidige stelsel en de markt) zal op een deel van de financiële voorwaarden voorlopig geen harmonisatie haalbaar zijn (zie verschillenanalyse).
Aan de andere kant moet worden opgemerkt dat een afstemmingstraject ook kansen biedt om te leren van de bevindingen van Amsterdam. Omdat het Amsterdamse stelsel veel ouder (1898) is dan het Rotterdamse (1974), heeft men daar meer ervaring opgedaan met de maatschappelijke inbedding van erfpacht op de langere termijn. Dit wil uiteraard niet zeggen dat Rotterdam zomaar alle elementen van het Amsterdamse stelsel zou moeten willen overnemen.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

Amsterdam heeft zich bij de operatie Groot Onderhoud ten doel gesteld de houdbaarheid van het eigen erfpachtstelsel te waarborgen. Vergroting van de duidelijkheid, klantvriendelijkheid en openheid waren vertrekpunt voor de nieuwe voorstellen. Hiermee heeft Amsterdam lessen willen trekken vanuit haar verleden en de voorwaarden willen aanpassen aan deze tijd, zodat het stelsel (en dus de gemeentelijke inkomsten) voor de toekomst veiliggesteld kan worden. Klantvriendelijkheid is in dit kader veelal doorvertaald als meerdere keuzemogelijkheden, waardoor de complexiteit van het stelstel zal toenemen.
In Rotterdam is de houdbaarheid van het stelsel ten principale tot nu toe geen item van bestuurlijke discussies geweest. De relatief recente datum van invoering van het stelsel brengt met zich mee dat Rotterdam nog niet is opgelopen tegen bepaalde problemen of vraagstukken, waarmee men in Amsterdam wel te maken gekregen heeft. Onbekend is uiteraard of deze discussies ook t.a.v. het Rotterdamse erfpachtstelsel te verwachten zijn. Een deel van de problemen hebben we vermeden omdat in het Rotterdamse stelsel vanaf het begin verbeteringen zijn aangebracht t.o.v. het Amsterdamse (bijv. de tussentijdse canonaanpassingen).

5. Een beschouwing over afkoop

Uit de verschillenanalyse blijkt dat afkoop van de canonverplichting een centrale rol speelt in zowel het erfpachtstelsel van Amsterdam en dat Rotterdam, en daarmee in het harmonisatie/convergentietraject een centrale rol speelt daarom zal in deze paragraaf apart ingegaan worden op de overwegingen die een rol spelen omtrent afkoop.

Het Rotterdamse erfpachtstelsel biedt pas sinds 1982 de mogelijkheid van afkoop, aanvankelijk alleen voor 50 jaar, resp. 49 jaar, maar later ook voor de totale periode van 99 jaar. De introductie van deze optie moet gezien worden als een geste naar de markt, die voor een bepaalde periode aan de onzekerheid van de jaarlijkse canonbetaling en de 10-jaarlijkse heroverweging wilde kunnen ontkomen. In het algemeen kan gesteld worden dat afkoop in vergelijking met canonbetaling financieel ongunstig is voor de gemeente. De beslissing van erfpachters om af te kopen wordt door verschillende factoren. Behalve de onzekerheid over de lasten kunnen fiscale, subsidietechnische en begrotingstechnische overwegingen een rol spelen. Daarnaast kan periodiek ook de hoogte van het canonpercentage in vergelijking met de marktrente een rol spelen (zie analyse, ad 13). Los hiervan is het ook zo dat vooral Amerikaanse bedrijven niet graag in grond investeren en daarom juist een voorkeur voor canonbetaling hebben (hetgeen verband houdt met de termijn van afschrijving van de investering).
Wat betreft de hoeveelheid afkoop is momenteel de volgende verhouding tussen afkoop (50 of 99 jaar) en canonbetaling zichtbaar (gemeten in aantal contracten): sociale woningbouw: 65-35, vrije sector woningbouw: 90-10, bedrijven: 45-55, kantoren: 86-14, winkels/horeca: 55-45. Als gekeken wordt naar onderliggende grondwaarden ontstaat het volgende beeld: over de laatste 3 jaar is voor wonen, bedrijven en non-profit resp. 74%, 88% en 94% afgekocht (50 of 99 jaar).
Duidelijk is in ieder geval de in de woningbouw (en dan m.n. de vrije sector) en bij kantoren het merendeel van de gronduitgiften wordt afgekocht. Voor deze gronden

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

valt de waardevermeerdering van de grond tussentijds (meestal voor een periode van 50 jaar) dus niet toe aan de gemeenschap.
In Amsterdam is een soortgelijk beeld zichtbaar en dat is voor Amsterdam aanleiding geweest om in de Operatie Groot Onderhoud het erfpachtstelsel zo in te richten dat een meer evenwichtige verhouding zou ontstaan tussen afkoop en canonbetaling. In feite wil men afkoop van de canonverplichting ontmoedigen. Concreet heeft dit geleid tot de volgende voorstellen:

- De afkoop voor 99 jaar wordt beperkt tot uitzonderingsgevallen waarover B&W afzonderlijk beslissen.
- Er worden meer canonvormen aangeboden, zodat de kans groter is dat er een canonvorm wordt aangeboden die aansluit bij de financiële structuur van de erfpachter.
- Het canonpercentage wordt gelijkgesteld aan de marktrente, zodat de beslissing om (tussentijds) af te kopen niet langer beïnvloed wordt door de verhouding tussen marktrente en ALF-rente.

Niet consistent met deze lijn is dat in het kader van Groot Onderhoud ook wordt voorgesteld om:

- De erfpachter op ieder moment te kunnen laten afkopen.
- Een mogelijkheid te creëren om op ieder moment voor een periode van 50 jaar te kunnen afkopen (maar dit kan wellicht gezien worden als compensatie voor het beperken van afkoop voor 100 jaar).

Behalve het financiële nadeel voor de gemeente is er m.b.t. afkoop nog een aandachtspunt. Daar waar nu voor afkoop gekozen wordt zullen de erfpachters (dan wel hun opvolgers) na 50 jaar geconfronteerd zullen worden met een nieuwe rekening (periodieke canonbetaling of afkoop). Veel van deze erfpachters zijn zich op het ogenblik nauwelijks bewust dat zij op (afgekochte) erfpacht wonen/werken. Het is niet ondenkbaar dat deze aankomende golf (m.n in de woningbouw) maatschappelijke onrust zal veroorzaken. Denkbaar is ook dat aflopende afkoopperiodes in de woningbouw voorafgegaan worden door een daling in de verkoopprijzen. Ook m.b.t. de hypotheken kunnen t.z.t. mogelijk problemen ontstaan als de afkoopperiode binnen afzienbare tijd eindigt. Het gaat hier weliswaar om een ander vraagstuk als het primaire Amsterdamse aandachtpunt van de vaste canons die verveelvoudigd werden, maar het effect is hetzelfde: de erfpachter wordt plotseling geconfronteerd met veel hogere lasten.
Aangezien Rotterdam in 1982 de mogelijkheid tot afkoop geïntroduceerd heeft, kan verwacht worden dat deze discussie vanaf ca. 2020 actueel wordt. In Amsterdam speelt deze discussie al concreet; het erfpachtstelsel is daar immers al een eeuw oud. Daarbij komt dat de vroeger betaalde afkoopsommen in vergelijking met de huidige tarieven heel laag waren. Behalve via de bovengenoemde maatregelen afkoop te ontmoedigen wil Amsterdam deze discussie ook voorkomen door een meer periodiek contact op te bouwen met de erfpachter die de canonverplichting heeft afgekocht. Zowel in Amsterdam als in Rotterdam is het de praktijk dat deze groep erfpachters vanaf het moment van afkoop (meestal aan het begin van de erfpachtperiode) tot de afloop van het eerste tijdvak (50 jaar) of de totale periode (99 jaar) niets meer van de gemeente hoort. Amsterdam wil nu deze erfpachters periodiek gaan informeren over de waardeontwikkeling van de grond die zij in gebruik hebben, zodat deze erfpachters meer bewust gemaakt kunnen worden van

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

het feit dat zij op erfpacht wonen en werken en dat daar lasten aan verbonden zijn. Hoewel een dergelijke maatregel het de bewustwording op dit punt kan bevorderen (en dus daarom ook door Rotterdam overgenomen zou kunnen worden), moet erkend worden dat de geschetste problematiek hiermee qua systematiek niet wordt opgelost.

Vraag is dus of in Rotterdam ook de (financiële) verschillen tussen afkoop en canonbetaling ook meer geneutraliseerd zouden moeten worden. Als geconstateerd dat afkoop voor de gemeente (financieel) ongunstiger is dan canonbetaling en bedacht wordt dat na afloop van de afkoopperiode wellicht maatschappelijke onrust kan ontstaan, is deze vraag van meer gelijkwaardigheid tussen afkoop en canonbetaling wellicht ook in Rotterdam actueel. Anderzijds geldt dat de Rotterdamse afkoopsystematiek (die vanaf begin jaren '80 van kracht is) tot nu toe echter geen problemen opgeleverd en er geen redenen zijn dit evenwicht te verstoren. Daarom wordt voorgesteld in het kader van de harmonisatie/convergentie op dit punt geen specifieke maatregelen te nemen.

6. Voorstellen tot harmonisatie/convergentie

Op basis van de verschillenanalyse van het Amsterdamse en Rotterdamse erfpachtstelsel en de beoordeling van de consequenties van mogelijke aanpassingen aan Rotterdamse kant worden in het kader van de harmonisatie/convergentieoperatie de volgende voorstellen voor wijziging van de Rotterdamse voorwaarden voorgesteld:

I. Rotterdam kan overgaan op een voortdurend erfpachtstelsel (verschillenanalyse: ad 1)
II. In het verlengde daarvan wordt een mogelijkheid van opzegging door de erfpachter geïntroduceerd (ad 2).
III. Beëindiging van de erfpacht door de gemeente vanuit het algemeen belang lijkt een zinvolle toevoeging voor het Rotterdamse stelsel (ad 4).
IV. Er geen aanleiding om Amsterdam te volgen bij het beperken van de mogelijkheid tot afkoop voor 99/100 jaar. Wel is het zinvol deze Rotterdamse bepaling nog eens tegen het licht te houden en dan in te gaan op de fiscale consequenties, de hoogte van het opslagpercentage en de betekenis van het Fonds Reserve Erfpacht Afkoopsommen.
V. Vanuit het oogpunt van klantvriendelijkheid kan het aantal momenten waarop de erfpachter kan besluiten alsnog af te kopen worden vergroot (bijv. 1x per 5 jaar).
VI. De prijsindex voor de jaarlijkse indexering van de canon zou in het vervolg ontleend moeten worden aan de CPI-reeks voor alle huishoudens i.p.v. de CPI-reeks werknemers-laag.
VII. Voor de geschillenbeslechting kan het instrument van bindend advies van Amsterdam worden overgenomen.
VIII. Het laten vervallen van de toestemmingsvereiste voor verhuring en verpachting.

Met deze voorstellen in het Rotterdamse stelsel en de Amsterdamse aanpassingen in het kader van én Groot Onderhoud én de harmonisatie/convergentie is op de

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

volgende punten tot een geharmoniseerd stelsel.
- type stelsel (voortdurende erfpacht)
- tijdvakken van 50 jaar
- opzegging door de erfpachter
- opzegging in het algemeen belang
- bepaling start-grondwaarde
- afkoopmogelijkheid voor 50 jaar bij afsluiten contract
- tussentijds afkoopmogelijkheid tot 50 jaar
- afkoopsom voor 50 jaar
- methodiek van bepaling afkoopsom bij tussentijdse afkoop tot 50 jaar
- prijsindexcijfer voor jaarlijkse indexering
- geschillenbeslechting
- bijbetaling (meer naar elkaar toegroeien)
- milieuvoorwaarden
- toestemming bij verhuring/verpachting

Op de volgende punten blijven verschillen bestaan:
- grondwaarde-ontwikkeling gedurende het tijdvak
- beperking afkoop voor 100 jaar
- introductie afkoop voor 50 jaar op elk moment
- het aantal momenten waarop afkoop mogelijk is
- opslag percentages bij langdurige afkoop
- verschillende canonvormen
- 10-jaarlijkse heroverweging
- referentiekader voor het opnieuw vaststellen van de canon na 50 jaar (nieuwbouwwaarde of schaduwgrondwaarde)
- canonpercentage
- canonbetaling
- toestemming bij splitsing en overdracht

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Bijlage: Verschillenanalyse erfpachtvoorwaarden

In de onderstaande matrix wordt een verschillenanalyse van het Rotterdamse en het Amsterdamse erfpachtstel gepresenteerd, waarna wordt aangegeven hoe de betreffende onderdelen eventueel op elkaar kunnen worden aangepast. Deze analyse wordt toegespitst op de hoofdlijnen en benoemt richtingen voor harmonisatie/convergentie. Een meer gedetailleerde uitwerking volgt dan in een later stadium. Deze verschillen hebben alleen betrekking op de algemene bepalingen van erfpacht, en dus niet op de (Standaard) Bijzondere Bepalingen en de Bepalingen voor de overeenkomst tot vestiging van erfpacht.

Onderwerp	Rotterdam	Amsterdam (volgens de voorstellen in het kader van Groot Onderhoud)	Eventuele harmonisatie/ Convergentie
1. Stelsel	Tijdelijke erfpacht (een erfpachtrecht voor 99 jaar)	Voortdurende erfpacht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd)	Rotterdam kan overgaan op een voordurend stelsel, maar zal dit op onderdelen anders invullen dan in Amsterdam (zie andere punten).
2. Tijdvakken	Geen tijdvakken in de zin van nieuwe voorwaarden (wel elke 10 jaar heroverweging canon en een 2e tranche na 50 jaar)	Tijdvakken van 50 jaar, waarin de financiële en de niet-financiële voorwaarden aangepast kunnen worden.	Bij een overstap naar een voortdurend stelsel zijn tijdvakken noodzakelijk: 50 jaar sluit aan op Rotterdamse en Amsterdamse praktijk
3. Opzegging door erfpachter	Erfpacht houdt op na expiratie van het contract	Opzeggingsrecht aan het einde van het tijdvak, waarbij de gemeente kan verzoeken de opstal te verwijderen. Vervreemding is echter aantrekkelijker voor erfpachter dan opzegging.	Omdat de erfpacht niet expireert is een mogelijkheid tot opzegging door de erfpachter gewenst.
4. Beëindiging door de gemeente vanwege algemeen belang	Geen beëindiging in het algemeen belang. In voorkomend geval: onteigening via Onteigeningswet	Extra mogelijkheid naast onteigening: motiveren op basis van het algemeen nut	Gezien het feit dat Rotterdam deze bepaling op dit moment niet heeft, kan het lastig zijn deze nu in te voeren. Echter in Amsterdam blijkt de bepaling heel nuttig. Daarom wordt voorgesteld deze in beginsel in het Rotterdamse stelsel op te nemen.
5. Startgrondwaarde	De nieuwbouw-grondwaarde hangt samen met de actuele marktwaarde.	De nieuwbouw-grondwaarde hangt samen met de actuele marktwaarde.	De grondwaarde bij aanvang van het contract is in beide steden gelijk aan de marktwaarde. Omdat de marktpositie verschillend is, zullen de startgrondwaarden nominaal gemiddeld verschillen.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

6. Grondwaardeontwikkeling	Bij de verdere waardeontwikkeling van de grond wordt gerefereerd aan vergelijkbare percelen in de nieuwbouw (er is dus geen aftrek voor bebouwing).	Voor de waardeontwikkeling van de grond daarna wordt een schaduwgrondwaarde gevolgd: beginwaarde geïndexeerd met inflatie minus 1%.	Rotterdam kent geen matiging in de grondwaardeontwikkeling; na 50 jaar wordt opnieuw vergeleken met nieuwbouwkavels (nog geen ervaring mee opgebouwd, maar na 10 jaar heeft het geen problemen opgeleverd): *zie toelichting*
7. Afkoopmogelijkheden	- Afkoop voor 50 jaar en daarna bij begin 2e tranche voor 49 jaar of tussentijds tot 50/49 jaar) - Afkoop voor 99 jaar (of tussentijds tot 99 jaar)	Afkoopmogelijkheid voor: - Bij afsluiten contract voor een tijdvak van 50 jaar - tussentijds om de periode van 50 jaar vol te maken - tussentijds voor 50 jaar Afkoop voor 100 jaar slechts bij uitzondering mogelijk	• beide hebben nu reeds afkoop voor 50 jaar bij aanvang en tussentijds tot einde tijdvak. • Afkoop voor 2e tijdvak/ tranche is ook identiek. • Amsterdam wil afkoop voor 100 jaar beperken, Rotterdam wil daaraan vasthouden: *zie toelichting.* • Amsterdam introduceert nu mogelijkheid om op elk moment voor 50 jaar af te kopen: *zie toelichting*
8. Afkoopmoment	- Bij begin van de erfpacht - Tussentijds: bij vervreemding en bij 10-jaarlijkse heroverweging	- Bij het begin van de erfpacht - Tussentijds: op ieder moment tot 12 jaar voor het einde van het tijdvak	Rotterdam overweegt om meer tussentijdse afkoopmomenten te introduceren.
9. Afkoopsom	- 50 jaar: actuele grondwaarde - tussentijds tot 50 jaar: contante waarde van de nog te betalen canon - 99 jaar: actuele grondwaarde + opslag van 10% of 20% voor resp. woningbouw en bedrijven - tussentijds tot 99 jaar: 'tussentijds 50 jaar' + opslag naar eindwaarde tegen 5% samengestelde interest	- 50 jaar: actuele grondwaarde - tussentijds tot 50 jaar: contante waarde van de nog te betalen canon - tussentijds voor 50 jaar: schaduwgrondwaarde - 100 jaar: onderhandelingssituatie (voorlopige aanname: actuele grondwaarde + 25%)	• 50 jaar: is gelijk • tussentijds tot 50 jaar: methodiek is gelijk • tussentijds voor 50 jaar: heeft Rotterdam momenteel niet • 99/100 jaar: opslagpercentages verschillen, maar gezien andere onzekerheden op dit punt is het nu niet het moment dit aan te passen: *zie toelichitng* .
10. Canonvormen	Alleen indexcanon	Drie canonvormen: - indexcanon - renteconversiecanon - vaste canon	Introductie van de andere canonvormen biedt weliswaar meer keuzemogelijkheden voor de erfpachter, maar de Amsterdamse alternatieven doen afbreuk aan het tussentijds toevallen van de waardevermeerdering van de grond aan de gemeente.
11. Canonwijziging: indexering	Jaarlijkse indexering a.h.v. prijsindex: CPI-werknemers laag	Bij indexcanons a.h.v. CPI alle huishoudens minus 1%.	De index verschilt niet principieel: Rotterdam zou over kunnen naar 'alle huishoudens'.
12. Canonwijziging: herover-	10 jaarlijkse heroverweging, waarbij de grond hergewaar-	Binnen het tijdvak geen herijking op de actuele	Rotterdam houdt vast aan de 10-jaarlijkse heroverweging,

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

weging	deerd wordt op de dan geldende waarde voor soortgelijke percelen bij nieuwbouw (max. van 15% naar boven of naar beneden) Na 50 jaar: opnieuw vaststellen van de canon op nieuwbouwgrondwaarden zonder limiet	grondwaarde. Na 50 jaar: schaduwgrondwaarde (ontwikkeling met inflatie minus 1%), waarbij het uitgangspunt is dat deze de waardeontwikkeling van bebouwde grond volgt.	omdat hiermee in stappen de waardevermeerdering van de grond wordt toegerekend aan de gemeente. Na 50 jaar zal Rotterdam herijken op basis van vergelijkbare nieuwbouwuitgiften.
13. Canonpercentage	ALF-rente (Algemeen Leningfonds: in feite vertraagde marktrente)	Marktrente (afhankelijk van de canonvorm), afgeleid van de rente op staatsleningen.	Amsterdam stelt dat gebruik van de ALF-rente strategisch gedrag kan uitlokken, in de zin van al dan niet afkopen bij verschillen tussen ALF-rente en marktrente. Voor afkoop spelen daarnaast in ieder geval emotionele/traditionele factoren een rol. Mede na consultatie van dir. Fin wordt voorgesteld niet over te stappen op het gebruik van de marktrente.
14. Betaling van de canon	Canon wordt in kwartalen vooruit betaald. Hiertoe worden acceptgiro's toegezonden.	Canon wordt in maandelijkse termijnen vooraf of achteraf (door B&W te bepalen) betaald. Incassering verloopt via automatische incasso.	Amsterdam laat vooraf of achteraf betalen open om per contract flexibel op marktontwikkelingen te kunnen inspelen. De Amsterdamse betalingsmethode leidt voor Rotterdam tot inkomstenderving t.o.v. de huidige methode: *zie toelichting*.
15. Geschillenbeslechting	Arbitrage Daarnaast kent Rotterdam een beroepsprocedure bij de raad	Bindend advies en de erfpachter heeft geen recht van beroep bij de raad.	Als bindend advies mogelijk is conform NBW heeft dit de voorkeur (goedkoper en juridiseert minder). Van de beroepsmogelijkheid bij de raad is tot op heden nauwelijks gebruik gemaakt, maar het is mogelijk een vreemd signaal deze af te schaffen.
16. Bijbetaling	Er kunnen nadere financiële voorwaarden gesteld worden als het bouwplan wordt gewijzigd (volume en functie). Voor verschillende functies gelden verschillende berekeningsmethoden. Deze methoden zijn geen onderdeel van de algemene bepalingen.	In Amsterdam kunnen financiële en niet-financiële voorwaarden gesteld worden bij wijziging van het oorspronkelijke bouwplan. De berekeningsmethodiek is in de algemene bepalingen opgenomen.	Als signaal naar de markt heeft Rotterdam destijds afgezien van het stellen van niet-financiële voorwaarden bij bouwplanwijziging . De totale bijbetalingssystematiek is in Amsterdam uitgebreider dan in Rotterdam: levert financieel meer op, leidt ook tot hogere apparaatskosten. Amsterdam overweegt hierin een versoepeling
17. Milieuvoorwaarden	Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruikers risico (voor de erfpachter), meetrisico (voor de gemeente) en normrisico (ems	Geen milieuvoorwaarden in de algemene bepalingen opgenomen	Amsterdam wil in het kader van een harmonisatie/ convergentie de Rotterdamse milieuvoorwaarden overnemen.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

	voor de erfpachter, soms voor de gemeente)		
18. Toestemming	Beperkte toestemming bij splitsing en overdracht en toestemming bij verhuring en vervreemding van de erfpacht.	Toestemming bij splitsing en overdracht en geen toestemming bij verhuring en vervreemding van de erfpacht.	De toestemming bij splitsing en overdracht moet nader worden bekeken en de Rotterdamse toestemmingsvereiste bij verhuring en verpachting kan vervallen in een voortdurend stelsel.

Toelichting

Ad 1 + 2: Stelsel en tijdvakken
Voor een serieuze afstemming van de erfpachtvoorwaarden is het noodzakelijk dat Amsterdam en Rotterdam een zelfde type stelsel gaan hanteren, teneinde de klant inderdaad een doorzichtiger product te kunnen aanbieden.
Zoals in de eerdere agendapost over harmonisatie erfpachtvoorwaarden (d.d. mei 1998) reeds aangegeven ligt het voor de hand dat Rotterdam bij een afstemming van de stelsels zal overgaan op een voortdurend stelsel met tijdvakken van 50 jaar. Dit betekent dat de erfpachtcontracten niet langer na 99 jaar expireren, maar doorlopen, waarbij de voorwaarden elk tijdvak van 50 jaar kunnen worden aangepast. De voor- en nadelen van voortdurende erfpacht voor de gemeente kunnen als volgt worden geschetst

a. Wijziging van de niet-financiële voorwaarden *(nadeel)*
   Bij voortdurende erfpacht kunnen na afloop van een tijdvak behalve de financiële voorwaarden (canon of afkoopsom) ook de niet-financiële voorwaarden eenzijdig door de gemeente worden aangepast. Deze laatste bevoegdheid dient er toe om te voorkomen dat de niet-financiële voorwaarden na meerdere tijdvakken verouderd raken. Dit betekent dat de erfpachter in een voortdurend stelsel minder zekerheid heeft over de niet-financiële voorwaarden (50 jaar) dan in een tijdelijk stelsel (99 jaar). Anderzijds moet bedacht worden dat deze wijzigingen in de praktijk betrekking zullen hebben op actualisering van de voorwaarden op vigerende regelgeving.
b. Overdrachtsbelasting *(voordeel)*
   In een tijdelijk stelsel dient bij het opnieuw vestigen van de erfpacht overdrachtsbelasting betaald te worden (momenteel 6% van de grondwaarde). In een voortdurend stelsel worden geen nieuwe contracten afgesloten en wordt derhalve tussentijds geen fiscale heffing aan de erfpachter opgelegd. In een tijdelijk stelsel zal daardoor de prijs voor (blijvende) vestiging door heruitgifte hoger zijn.
c. Splitsing in appartementsrechten *(voordeel)*
   Indien in een tijdelijk erfpachtstelsel de erfpacht expireert en er binnen het betreffende complex sprake is van een splitsing in appartementsrechten kunnen er problemen ontstaan als er één van de eigenaren van het appartementsrecht niet wil meewerken aan het opnieuw vestigen van de erfpacht. De gemeente Den Haag heeft destijds met deze problematiek te kampen gehad. Het huidige Nieuw Burgerlijk Wetboek biedt geen handvat voor dergelijke gevallen. Wel geldt dat momenteel over een herziening van het NBW op dit punt wordt na-

gedacht, maar de uitkomst daarvan is nog onzeker. In een voortdurend stelsel kan deze problematiek zich niet voordoen, omdat dan de contracten gewoon doorlopen.

d. Houdbaarheid van een tijdelijk vs. voortdurend stelsel *(voordeel)*
Verwacht mag worden dat een tijdelijk erfpachtstelsel op den duur meer rumoer zal geven dan een voortdurend erfpachtstelsel. In een tijdelijk stelsel heeft men immers op een gegeven moment te maken met aflopende contracten, waardoor perse actie ondernomen moet worden. Dit kan leiden tot geforceerde beslissingen. In Den Haag heeft zich een aantal jaar geleden een dergelijke situatie voorgedaan. Weliswaar geldt na de expiratie van een contract in een tijdelijk stelsel overgangsrecht, maar dit zal altijd minder (lang)zekerheid bieden dan een doorlopend contract. Deze kwetsbaarheid is het grootst in de woningbouw: het gaat hier om veel meer contracten en discussies met eigenaarbewoners leveren veel maatschappelijke onrust op. Ook heeft de ervaring met kortere erfpachtcontracten geleedr dat zich in de woningbouw situaties zullen gaan voordoen dat hypotheekbanken moeilijk gaan doen omdat de erfpacht afloopt binnen de (gangbare) hypotheekperiode van 30 jaar. In de commerciële sector zal veel eerder herontwikkeling plaatsvinden voordat het contract afloopt en zullen dit soort discussies waarschijnlijk achterwege blijven. De positie van de erfpachter (wiens contract reglementair expireert) is in die gevallen zwakker. In een voortdurend stelsel speelt deze problematiek niet omdat het erfpachtcontract dan gewoon doorloopt. Overigens zal Rotterdam pas in de 2e helft van de 21e eeuw met deze problematiek geconfronteerd worden.

Op basis van deze analyse kan geconcludeerd worden dat de nadelen van een voortdurend stelsel zich minder zwaar doen aanzien dan die van een tijdelijk stelsel, zodat in het kader van de wenselijk geachte convergentie een overstap naar een voortdurend stelsel voor de hand ligt. Er is echter een aantal aspecten die nog verder moeten worden uitgewerkt:

- Amsterdam hanteert bij uitgiften aan woningbouwcorporaties een eerste tijdvak van 75 jaar. Rotterdam kent geen speciale behandeling voor woningbouwcorporaties en er is ook geen reden hiertoe over te gaan, te meer omdat corporaties steeds meer een rol van marktpartij op de woningmarkt krijgen.
- In geval van kiosken is de tijdelijkheid essentieel. Overwogen kan worden voor die gevallen tijdelijke erfpacht te handhaven, dan wel over te gaan tot grondhuur (zoals in Amsterdam gebruikelijk is).
- De uitvoering van een dergelijke omzetting zal de nodige aandacht vergen. Het gaat dan zowel om voorlichting, administratieve behandeling en conversie van de huidige erfpachtcontracten. Wat betreft dit laatste zijn qua omvang en fasering verschillende opties mogelijk, zodat de operatie geleidelijk en zonder grote risico's kan worden uitgevoerd.

Ad 3: Opzegging door de erfpachter
In een voortdurend stelsel (waarin de contracten doorlopen) is het noodzakelijk de erfpachter de gelegenheid te bieden van het contract af te komen. In een tijdelijk stelsel gebeurt dat automatisch als het contract expireert (waarna vergoeding van de waarde van de opstal plaatsvindt). In het Amsterdamse stelsel wordt de erfpachter aan het begin van een nieuw tijdvak de gelegenheid geboden om op te

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

zeggen. Omdat daarbij 80% van de opstalwaarde wordt vergoed, wordt dit in feite ontmoedigd. De erfpachter kan dit recht dan beter vervreemden.
In lijn met de overstap naar een voortdurend stelsel zou ook de bepaling van een opzeggingsmogelijkheid door de erfpachter in Rotterdam geïntroduceerd moeten worden.

Ad 4: Opzegging door de gemeente (wanprestatie en in het algemeen belang)
Beide gemeenten hebben een opzeggingsrecht bij wanprestatie, die aansluit bij de daarvoor gegeven wettelijke regeling. Daarnaast kent het Amsterdamse stelsel een mogelijkheid van opzegging door de gemeente vanuit het algemeen belang. Rotterdam kent deze bepaling niet. Amsterdam hanteert de bepaling van opzegging in het algemeen belang als 'openingszet' in onteigeningstrajecten, maar houdt daarbij de wettelijke onteigeningsprocedure als stok achter de deur. Het nut van de 'opzeggingsbepaling' is gelegen in het feit dat deze met veel minder formele procedurevoorschriften omgeven is dat het onteigeningstraject. In veel gevallen blijkt men met deze bepaling in de hand al in een vroegtijdig stadium percelen in handen te kunnen krijgen.
Rotterdam heeft tot nu toe enige huiver gehad om een bepaling van een opzeggingrecht in het algemeen belang in te voeren. Deze terughoudendheid komt in de eerste plaats voort uit de vraag of een dergelijke bepaling wel houdbaar is: het is immers niet toegestaan om zaken via een civiel traject (opzegging in het algemeen belang) te regelen als hiervoor ook een publiekrechtelijk instrument (de Onteigeningswet) beschikbaar is. Ook leeft in Rotterdam de vrees dat een bepaling van opzegging in het algemeen belang buitenlandse investeerders afschrikt en dat het richting de erfpachter een verzwaring van het erfpachtstelsel is als een dergelijke bepaling nu wordt ingebracht.
Ondanks deze Rotterdamse argumenten blijkt Amsterdam op grond van deze bepaling van opzegging in het algemeen belang verschillende malen op minnelijke wijze, zonder zware procedure grond in handen te hebben gekregen. De juridische houdbaarheid van het instrument heeft daarbij niet ter discussie gestaan. Daarom wordt voorgesteld deze procedure nogmaals op zijn merites te beoordelen en deze vooralsnog in het kader van de harmonisatie/convergentie in het Rotterdamse stelstel over te nemen. Mocht dit voortel op onoverkomelijke maatschappelijke bezwaren stuiten, dan kan altijd nog besloten worden dit te laten vallen ('wisselgeld').

Ad 5. Start-grondwaardebepaling
Zowel in Amsterdam als in Rotterdam wordt bij het begin van een erfpachtovereenkomst de grondwaarde vastgesteld op basis van de marktwaarde. De gebruikte methodieken vertonen verschillen en kunnen (bijv. in het kader van de grondprijzenbrief) nog eens naast elkaar gelegd worden. Vanwege de verschillen in marktsituatie blijkt in de praktijk dat in Amsterdam gemiddeld hogere grondprijzen gerealiseerd worden. Dit betekent dat men in absolute zin meer incasseert, waardoor de noodzaak en de mogelijkheden om tussentijds de grondwaardeontwikkeling op de voet te volgen wellicht minder urgent is. Wel wordt in Amsterdam de grondwaarde jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd (zie ad 11). M.a.w. dit geeft een beeld dat Amsterdam hoger 'instapt' dan Rotterdam, maar dat het Rotterdamse stelsel weer progressiever is, waardoor het rendement op de grond over een langere peri-

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

ode vergelijkbaar zal zijn.

Ad 6. Grondwaardeontwikkeling
Na de vaststelling van de start-grondwaarde wordt in Amsterdam de waardeontwikkeling gevolgd via de schaduwgrondwaarde (die wordt bepaald door jaarlijks te indexeren met een inflatiepercentage minus 1%). Hiermee beoogt Amsterdam de feitelijke waardeontwikkeling van bebouwde grond te volgen. Volgens de Rotterdamse erfpachtvoorwaarden wordt bij zowel de 10-jaarlijkse heroverweging als de herwaardering na 50 jaar de grondwaarde opnieuw vastgesteld op 100% van de grondwaarde vergelijkbare nieuwe uitgiften, waarbij voor de 10-jaarlijkse heroverweging een limiet van 15% verschil geldt. Dit uitgangspunt heeft bij de 10-jaarlijkse heroverweging nog geen problemen opgeleverd (zo bleek o.a. uit de evaluatie van de eerste ronde heroverwegingen in 1992), maar het is niet zeker of dit in de toekomst houdbaar blijft. Het kan immers zijn dat de waardeontwikkeling van bebouwde grond op den duur achterblijft bij die van nieuwbouwgrond, maar deze situatie is in Rotterdam nog niet aan de orde geweest. Voor de langere termijn kunnen hierover dus nog geen uitspraken gedaan worden. Hier zal nadere studie naar verricht moeten worden.
In Amsterdam heeft men hiermee reeds ervaring opgedaan en er ook onderzoek naar laten doen. Daarbij is o.a. geconstateerd dat de waarde van de grond een relatie heeft met de waarde van de opstal en dat de waarde van bebouwde grond niet gelijk is aan die van onbebouwde grond (alleen al omdat de gebruiker van onbebouwde grond meer mogelijkheden t.a.v. het gebruik van de grond heeft). Uitwerking van deze bevindingen via de schaduwgrondwaarde heeft het nadeel er geen rekening gehouden wordt met het verschil in waardeontwikkeling bij verschillend functioneel gebruik van de grond en verschillende gebieden binnen de stad.
Omdat er in Rotterdam op basis van de huidige markt, grondprijzen en ervaringen na de eerste 10 jaarlijkse heroverweging geen reden is de actualisering van de grondprijzen a.h.v. nieuwbouwwaarden los te laten, is het niet logisch op dit moment de Amsterdamse systematiek over te nemen

Ad 7: Afkoopmogelijkheden
Het verschil t.a.v. de afkoopmogelijkheden betreft een tweetal punten:
a. de beperking van de afkoop voor 99/100 jaar
b. de mogelijkheid om op elk moment voor 50 jaar af te kopen.

ad a:
Amsterdam wil (op advies van financieel deskundigen) geen afspraken maken voor zeer lange perioden en zal daarom afkoop van de canonverplichting voor 100 jaar alleen nog bij uitzondering toestaan. Bijkomende reden is dat de fiscus er moeite heeft de grondwaarde als heffingsgrondslag voor de omzetbelasting te hanteren als feitelijk de grondwaarde plus opslagpercentage (in Rotterdam: 10%-20%) wordt betaald. Anderzijds wordt erkend dat zich situaties kunnen voordoen waarin het bieden van een afkoopmogelijkheid voor zeer lange perioden (politiek) gewenst is. Daarom wil men voor die gevallen een uitzondering kunnen maken.
Als Rotterdam het Amsterdamse voorstel zou volgen, dan betekent dat in feite een verzwaring van het erfpachtstelsel voor de erfpachter. Deze afkoopmogelijkheid is immers op aandringen van de markt geïntroduceerd en het is een vreemd signaal

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

om deze op dit moment te beperken (zonder aanwijsbaar financiële voordeel). Anderzijds moet erkend worden dat van deze afkoopmogelijkheid slechts weinig gebruik gemaakt wordt (afhankelijk van de functie 7-13% van de contracten), zodat het effect van een eventuele beperking niet groot zal zijn. Om deze reden, en vanwege de onduidelijkheid omtrent de fiscale behandeling van deze afkoopvorm, kan het zinvol zijn deze afkoopmogelijkheid eens tegen het licht te houden. Daarbij zal ook gekeken moeten worden naar de betekenis van het Fonds Reserve Erfpacht Afkoopsommen (RAER) voor de gemeente.

ad b:
Amsterdam wil in het vervolg de mogelijkheid bieden om op elk moment de canonverplichting te kunnen afkopen voor een periode van 50 jaar. Rotterdam kent deze mogelijkheid tot dusverre niet. Op zich kan een dergelijke optie qua systematiek zonder problemen in het Rotterdamse stelsel worden ingevoerd. In lijn met de afkoopsom bij het afsluiten van het contract zou op dat moment de actuele grondwaarde berekend kunnen worden. Anderzijds geldt dat er op het ogenblik geen behoefte is om het Rotterdamse evenwicht tussen canonbetaling en afkoop te verschuiven. Om die reden ligt het niet voor de hand nu een extra mogelijkheid tot afkoop te introduceren. Ook moet bedacht worden dat Amsterdam deze optie heeft geïntroduceerd om tegemoet te komen aan het beperken van de afkoop voor 100 jaar. Dit is in Rotterdam niet aan de orde.

Ad 8: Afkoopmoment
Het Rotterdamse stelsel biedt beduidend minder momenten om (alsnog) tot afkoop over te gaan dan het Amsterdamse, waar afkoop mogelijk is op elk moment tot het 38e jaar van een tijdvak. Betoogd kan worden dat meer afkoopmomenten de klantvriendelijkheid van het stelsel ten goede komt. Daarom zou overwogen kunnen worden om (naast de afkoopoptie bij vervreemding en bij heroverweging) tussentijds nog een mogelijkheid tot afkoop te bieden, bijvoorbeeld eens in de 5 jaar of jaarlijks bij de indexering.
M.b.t. de (Amsterdamse) beperking van de afkoopoptie tot het 38e jaar van de termijn geldt dat deze te maken heeft met de verwachte inkomstenderving van de gemeente omdat de schaduwgrondwaarde achterblijft bij de verwachte grondwaarde na 50 jaar. Dit is voor de Rotterdamse situatie niet van toepassing.

Ad 9: Afkoopsom
In het kader van de operatie Groot Onderhoud stelt Amsterdam momenteel voor om de afkoopmogelijkheid voor 100 jaar te beperken tot uitzonderingen, waarover B&W per geval een beslissing neemt. Volgens dit voorstel zal in de erfpachtvoorwaarden ook geen prijsberekening voor dergelijke langdurige afkoop worden vastgelegd. In het huidige Amsterdamse stelsel bedraagt deze afkoopsom de actuele grondwaarde plus een opslag van 25% en dit zal waarschijnlijk ook de norm blijven in toekomstige (uitzonderings-)gevallen. In Rotterdam is voor deze opslag een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en niet-woningbouw (resp. 10% en 20%).
Uit de onderlinge discussies is naar voren gekomen dat de in Rotterdam gebruikte opslagpercentages vergelijkenderwijs aan de lage kant zijn en dat er bovendien geen reden is om een onderscheid te maken tussen de bestemming wonen en niet-

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

wonen. Deze stellingen werden m.n. onderbouwd doordat Amsterdam met het uniforme percentage van 25% geen problemen heeft. Wel moet opgemerkt worden dat het vaststellen van een opslagpercentage altijd arbitrair blijft, omdat de waardeontwikkeling van de grond over een termijn van 100 jaar niet te voorspellen is. Omdat Amsterdam op dit moment het opslagpercentage uit de algemene erfpachtbepalingen wil schrappen, ligt het niet voor de hand dat Rotterdam het (oude) Amsterdamse percentage nu gaat introduceren. Een wijziging van het percentage zou meegenomen kunnen worden in een nadere studie naar het nut en de werking van de afkoopmogelijkheid voor 99 jaar (zie 8a).
Voor de mogelijke afkoopsom bij een eventuele tussentijdse afkoop voor 50 jaar wordt verwezen naar 8b.

Ad 10: Canonvormen
Amsterdam kiest voor een gevarieerd aanbod van drie canonvormen. Momenteel kent het Amsterdamse stelsel twee canonvormen, namelijk de indexcanon en de vaste canon. Het Rotterdamse stelsel kent slechts één canonvorm, namelijk de indexcanon. Een argument voor Amsterdam om meer canonvormen aan te bieden is dat men verwacht dat hiermee een evenwichtiger verhouding zal ontstaan tussen canonbetaling en afkoop. Amsterdam wil de afkoop ontmoedigen, omdat dat financieel onvoordelig is voor de gemeente. Verondersteld wordt dat als de erfpachter kan kiezen uit meer canonvormen, er meer kans is dat er een methodiek mogelijk is die aansluit bij zijn financiële structuur en hij dus minder snel zal afkopen. Aangezien veelal ook psychologische factoren een rol spelen bij de beslissing omtrent afkoop is het niet zeker of dit effect ook gerealiseerd wordt.

Bij de afweging voor Rotterdam om de Amsterdamse canonvormen over te nemen speelt ook het karakter van de canon een rol. De Rotterdamse indexcanon geldt als een vergoeding voor het gebruik van de grond en is daarom gekoppeld aan de waarde(ontwikkeling) van de grond. De renteconversiecanon (waarbij de canon periodiek wordt herijkt op het actuele canonpercentage) en de vaste canon gelden meer als financieringslast, waarbij de grondwaarde geldt als gekapitaliseerde waarde met het daarbij horende vermogensbeslag. Periodieke aansluiting op de kapitaalmarktrente is dan logisch. In het canonpercentage voor deze canonvormen worden (zoals ook in de bankwereld gebruikelijk is) opslagpercentages voor de omrekening van Staat naar gemeente (0,25%) en voor debiteurenrisico en administratie (1,25%) gerekend.
Bij deze canonvormen wordt verder gedurende een tijdvak geen rekening gehouden met de grondwaardeontwikkeling. Aangezien deze 10-jaarlijkse heroverweging juist als een van verworvenheden van het Rotterdamse stelsel beschouwd kan worden, is het niet logisch de nu in Amsterdam voorgestelde additionele canonvormen in het Rotterdamse stelsel te introduceren.
Met deze stellingname wordt niet ontkend dat het invoeren van meer canonvormen op zich een waardevolle toevoeging aan het Rotterdamse erfpachtstelsel kan zijn. Evenals bij hypotheken zal de klant in de toekomst meer keuzemogelijkheden willen, zodat maatwerk mogelijk is.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ad 11: Canonwijziging: indexering
Amsterdam past bij inflatiecorrectie op het prijsindexcijfer een verlaging van 1% toe. Een dergelijke verlaging van de jaarlijkse canonaanpassing zal voor Rotterdam altijd een inkomstenderving opleveren. Zeker omdat bij de evaluatie van de eerste ronde heroverweging bleek dat een indexering met het inflatiepercentage reëel en houdbaar was (en deze correctie het gehele tijdvak doorwerkt) is een dergelijke aanpassing op dit moment moeilijk te beargumenteren.
Zoals aangegeven onder 6 is met de grondwaardeontwikkeling voor bebouwde grond gedurende een tijdvak van 50 jaar is in Rotterdam nog geen ervaring opgebouwd. Daardoor is dus niet te beoordelen of een jaarlijkse indexering met volledige prijsindexcijfer haalbaar is of dat een indexering met inflatie minus 1% leidt tot een reële grondwaarde na 50 jaar.
M.b.t. de toe te passen indexeringsreeks geldt dat Amsterdam en Rotterdam momenteel een verschillende CBS-reeks hanteren (resp. Consumenten prijsindexcijfers (CPI) alle huishoudens en CPI-werknemers laag). Voor de keuze van de specifieke CPI-reeks in Rotterdam bestaat geen principiële inhoudelijke argumentatie en daarom is een overstap naar de meer algemene reeks CPI-alle huishoudens te overwegen.

Ad 12: Canonwijziging: heroverweging
Een van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is dat de waardevermeerdering van de grond toevalt aan de gemeenschap. Om deze waardevermeerdering zo vroeg mogelijk te incasseren en te schoksgewijze verhoging van de lasten te vermijden, is in Rotterdam een systematiek van de 10-jaarlijkse heroverweging geïntroduceerd. Daarmee wordt elke 10 jaar bezien of met de jaarlijkse indexering de waardeontwikkeling van de grond adequaat gevolgd is. De indexering vormt in feite een soort voorschot. Hierbij geldt een limiet van 15% naar boven en beneden en het referentiekader bij heroverweging is nieuwbouwgrond. Een zelfde redenering geldt voor het opnieuw vaststellen van de canon na 50 jaar; de ontwikkeling van de grondwaarde is gevolgd met de 10-jaarlijkse heroverweging, zodat geen grote schokeffecten te verwachten zijn.
Amsterdam heeft besloten de systematiek van een 10-jaarlijkse heroverweging niet over te nemen. Wel wordt (bij de indexcanon) de canon jaarlijks geïndexeerd en daarbij heeft men de systematiek van de schaduwgrondwaarde geïntroduceerd (zie ad 6). Voor Rotterdam is het geen logische stap om op dit moment de 10 jaarlijkse heroverweging los te laten of deze op te rekken tot een 25-jaarlijkse heroverweging (waarmee aangesloten wordt op een conversiemoment t.a.v. de vaste canon in Amsterdam). De systematiek is in 1982 ingevoerd en levert geen problemen op.
Van de eerste ronde heroverwegingen is in 1992 een evaluatie gemaakt. Daaruit kwam naar voren dat met de jaarlijkse indexering voor inflatie de ontwikkeling van de grondwaarde doorgaans goed gevolgd is. Er is nauwelijks sprake geweest van reële canonbijstellingen. Wel is het de vraag of het in de loop van de tijd ook haalbaar zal blijven om de grond met oudere bebouwing te blijven koppelen aan de grondwaarden voor nieuwbouw.
Een versoepeling van de heroverwegingsmethodiek zal (bij een positieve grondwaardeontwikkeling) een inkomstenderving voor de gemeente tot gevolg hebben. Er vinden dan immers geen of vertraagde canonaanpassingen plaats, die de jaren daarna niet geïncasseerd kunnen worden en ook jaren niet meegenomen worden in

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

de grondslag voor indexering. In het geval van een waardevermindering van de grond geldt uiteraard het omgekeerde. Wel moet worden opgemerkt dat het feitelijke financiële effect van een eventuele versoepeling van de heroverwegingssystematiek sterk beïnvloed wordt door de verhouding tussen het aantal gevallen van afkoop en van canonbetaling. Bij afkoop van de canonbetaling is immers geen sprake van een tussentijdse heroverweging en dus ook niet van een financieel effect. De laatste jaren worden (vooral in de woningbouw) steeds meer contracten afgekocht.

Ad 13: Canonpercentage
N.a.v. de operatie Groot Onderhoud stapt Amsterdam over op het gebruik van de marktrente (i.p.v. de ALF-rente) als canonpercentage. Daarvoor wordt als voornaamste argument aangevoerd dat de ALF-rente strategisch gedrag kan stimuleren. Betoogd kan worden dat bij een hogere ALF-rente in vergelijking met de marktrente (zoals de laatste jaren het geval is) dit een stimulans zal zijn om af te kopen. De gemeente derft dan (in geval van een stijgende canon) inkomsten doordat op die contracten de indexering en de heroverwegingen gemist worden. Wanneer anderzijds de marktrente hoger is dan de ALF-rente, zal er doorgaans (iets) minder worden afgekocht. Aangezien dan een lage canon wordt berekend kan betoogd worden dat de gemeente ook in dat geval inkomsten derft. Door dit financiële argument uit de keuze canonbetaling of afkoop weg te nemen hoopt Amsterdam een meer evenwichtige verhouding tussen beide betalingsvormen te bereiken.
Of het geschetste strategisch gedrag daadwerkelijk zo'n omvang heeft wordt van Rotterdamse zijde betwijfeld. Deze redenering is op zich juist, maar de keuze voor canonbetaling of afkoop is van meer factoren afhankelijk. Zo spelen ook psychologische factoren (geen onzekerheid over canonverhoging), fiscale, subsidietechnische en begrotingsmotieven een rol.
Een ander argument van Amsterdam om met de marktrente te gaan werken is een betere aansluiting op de kapitaalmarkt (m.n. bij de renteconversiecanon en de vaste canon) en een (qua hoogte van het percentage) duidelijker herkenbaarheid naar de markt.
In het verleden heeft Rotterdam ook de marktrente als canonpercentage gebruikt. In 1982 is overgestapt op de ALF-rente omdat dit percentage stabieler is en daarmee voorkomen wordt dat zich grote verschillen voordoen in canonvaststelling voor soortgelijke uitgiften in een zelfde periode en bij de 10-jaarlijkse heroverweging.
Daarnaast is de ALF-rente in feite een historische marktrente (namelijk een gemiddeld rentepercentage van de laatste 5 jaar), zodat het over de langere termijn qua inkomsten voor de gemeente niet uitmaakt welk percentage wordt gehanteerd. Het financiële voordeel voor de gemeente bij een hogere ALF-rente wordt dan over de gehele periode gecompenseerd door het financiële nadeel bij een lager ALF-rente. M.a.w. op het ogenblik zouden de gemeentelijke inkomsten bij gebruik van de marktrente hoger zijn, maar het is heel goed mogelijk dat de situatie over enkele jaren andersom is. Daar komt nog bij dat door de toepassing van opslagpercentages bij de renteconversiecanon en de vaste canon (zoals in Amsterdam wordt voorgesteld) deze canonpercentages ook in de huidige situatie wel eens boven het niveau van de ALF-rente zouden kunnen uitkomen.
Op basis van de bovenstaande argumenten wordt (na overleg met de directeur Fi-

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

nanciën over deze materie) geadviseerd de ALF-rente als canonpercentage te handhaven, tenzij er marktargumenten zijn om anders te beslissen. Op het ogenblik zijn deze dus niet voor handen.

Ad 14: Betaling van de canon
De wijze waarop de canon betaald moet worden verschilt. In de Rotterdamse erfpachtbepalingen is voorgeschreven dat de canon in vooruit te betalen kwartaaltermijnen voldaan moet worden, terwijl Amsterdam voorstelt om voortaan alleen te bepalen dat er betaald moet worden in door B&W vast te stellen termijnen. Daarmee zou de mogelijkheid ontstaat om op het punt van het betalingsritme flexibel in te spelen op de marktontwikkelingen. Wel wordt qua termijnen een voorkeur geuit voor betaling in maandtermijnen, waarmee aangesloten wordt op de betalingstermijnen van andere veel voorkomende vastgoedlasten (huur, hypotheek etc.).
Een aanpassing van betalingstermijnen zou financiële gevolgen hebben voor de gemeente Rotterdam. Een omschakeling naar maandtermijnen, waaraan Amsterdam momenteel denkt, is nadelig voor de gemeente. Rotterdam werkt momenteel met drie maanden vooruit te betalen canons en maandelijkse betaling (zowel vooruit als achteraf) zou dus een rentenadeel opleveren.
Maandtermijnen geven tenslotte ook meer incassoproblemen. Automatische incasso lijkt een oplossing voor deze problemen maar is niet verstandig. De gemeente zou dan immers de te vroege betalingen (10 tot 20%) mislopen. Om die reden gaat ook de Gemeentelijke Belastingdienst niet over op automatische incasso.

Ad 15: Geschillenbeslechting
In het verleden hanteerde Rotterdam in geval van geschillen eveneens bindend advies (i.p.v. arbitrage nu). De reden dat destijds is overgestapt op een arbitrage is dat verondersteld werd dat bindend advies (of wel: een deskundigenprocedure) in strijd was met het NBW.
De overwegingen voor bindend advies zijn dat arbitrage eventuele geschillenkwesties sterker juridiseert dan nodig is en dat het een meer tijdrovende en duurdere aanpak is. Bovendien is een arbitrage-uitspraak niet meer aanvechtbaar, maar kan een bindend advies nog wel (op redelijkheid en billijkheid) getoetst worden.
Een nadere analyse t.a.v. een mogelijke strijdigheid van arbitrage met het NBW leerde dat geschillenbeslechting volgens het NBW in principe alleen mag plaatsvinden door een rechter of door arbiters, tenzij de erfpachter in de gelegenheid gesteld wordt om i.p.v. een bindend advies van deskundigen de kwestie aan een rechter voor te leggen. De huidige Amsterdamse bepalingen bieden deze mogelijkheid, zodat er geen sprake is van strijdigheid met het NBW. Wel dient daarbij te worden opgemerkt dat de rechter wellicht niet over alle mogelijke geschillen een oordeel kan vellen en dat hij daarbij advies van deskundigen nodig heeft. In Amsterdam heeft dat (qua snelheid en procedure) niet tot problemen geleid omdat de deskundigen waarop bij bindend advies een beroep gedaan werd ook aan de rechtbank verbonden waren.
E.e.a. betekent dat op basis van nadere analyse vastgesteld is dat bindend advies niet strijdig is met het NBW, mits een beroep naar de rechter openstaat. Op dat moment biedt bindend advies van deskundigen voordeel omdat het minder juridiseert en goedkoper is.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ad 16: Bijbetaling
Er kan een onderscheid gemaakt worden in bijbetaling (tussentijdse canonverhoging of aanvullende afkoopsom) als gevolg van volume uitbreiding en als gevolg van functiewijziging. In beide gemeenten geldt dat de uitgegeven grond bebouwd moet worden conform het goedgekeurde bouwplan. Indien er meer of anders gebouwd wordt, moet daarvoor ontheffing verleend worden.
In Rotterdam kunnen bij een dergelijke ontheffing uitsluitend financiële voorwaarden (bijbetaling) gesteld worden. In Amsterdam is het mogelijk om dan ook niet-financiële voorwaarden te stellen. Deze mogelijkheid is in Rotterdam destijds als signaal naar de markt geschrapt de erfpacht soms werd 'misbruikt' voor doeleinden die op een publiekrechtelijke wijze gerealiseerd zouden moeten worden. In (diverse) Amsterdamse regelgeving en geldt dit onderscheid tussen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bepalingen minder scherp dan in Rotterdam. In die zin zijn de tradities verschillend.

Een ander punt van verschil is dat in Rotterdam de wijze waarop de bijbetaling berekend wordt niet in de algemene bepalingen is aangegeven, terwijl deze formules in Amsterdam wel zijn vastgelegd. De reden van dit verschil in formalisering is waarschijnlijk gelegen in het verschil in aanpak. De Rotterdamse regeling op het punt van volumewijziging is bijvoorbeeld veel soepeler dan die in Amsterdam, zodat in Rotterdam in veel minder gevallen daadwerkelijk een bijbetaling gevraagd wordt. Hoofdregel in Rotterdam is dat alleen bijbetaling wordt gevraagd, wanneer het bouwvolume ook bij het begin van de erfpacht bepalend is geweest voor de hoogte van de grondwaarde (dus wanneer de prijs is uitgedrukt per m^2 bvo). In Amsterdam wordt in veel meer gevallen tot bijbetaling overgegaan. Amsterdam overweegt in ieder geval bij uitbreiding van woningen (waar in Rotterdam in het geheel geen bijbetaling gevraagd wordt) een opschuiving in de richting van het Rotterdamse systeem. Daarbij maakt men een afweging tussen de opbrengsten en de (apparaats)kosten. Over het al dan niet weglaten van de berekeningsmethode uit de algemene bepalingen moet dan nog nader overleg plaatsvinden.
Wat betreft functiewijziging wordt in Rotterdam alleen een bijbetaling verlangd, als overgestapt wordt naar een bestemming en/of gebruik met een 'duurdere' grondwaarde. Omdat bijbetaling op het punt van functiewijzing scherp is aan te duiden zou vastlegging van de toe te passen berekeningsformule in de algemene bepalingen van Rotterdam op dit punt wel mogelijk zijn. Wel doet zich dan natuurlijk de vraag voor of dit niet verwarrend werkt i.r.t. bijbetaling bij volumewijziging, dat moeilijker is vast te leggen. In het kader van de Operatie Groot Onderhoud introduceert Amsterdam het begrip flex-bestemming, waarbij een wisseling van functies is toegestaan zonder dat daarvoor de akte en de canon behoeven te worden aangepast. Dit idee vergt nog nadere studie om te bezien of dit op de Rotterdamse situatie toepasbaar is.

Ad 17: Milieubepalingen
In de Rotterdamse erfpachtvoorwaarden zijn uitgebreide bepalingen omtrent de risicoverdeling m.b.t. bodemverontreiniging opgenomen. In Amsterdam is tot dusverre op dit punt niets geregeld. Amsterdam heeft aangegeven in het kader van de harmonisatie/ convergentie de Rotterdamse milieubepalingen over te willen nemen. De uitvoering hiervan vergt uiteraard nog aandacht.

ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM
Stadstimmerhuis, Galvanistraat 15, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ad 18: Toestemming
In Amsterdam geldt in bepaalde situaties (bijv. tijdens de bouw) een toestemmingsvereiste van de gemeente voor splitsing of overdracht van de erfpacht en voor een splitsing van de erfpacht in appartementsrechten W.b. verhuring en verpachting van de erfpacht is in de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden niets geregeld.
In Rotterdam moet de gemeente toestemming geven voor overdracht of toedeling van de erfpacht op een onroerende zaak met een niet-woon bestemming en voor de splitsing in appartementsrechten. Wel moet de gemeente schriftelijk toestemming geven voor het verhuren of verpachten van de erfpacht.
De conclusie is dat het beeld qua toestemmingsvereisten gedifferentieerd is. Om het punt van splitsing en overdracht is Amsterdam 'strenger', w.b. de splitsing in appartementsrechten verschillen de regelingen nauwelijks en als het gaat om verhuring en verpachting is de Rotterdamse regeling stringenter. Op het punt voor overdracht en splitsing is vooral vormt de Amsterdamse toestemmingsvereiste voor woningbouw tijdens de bouw een discussiepunt. Anderzijds is de Rotterdamse bepaling voor toestemming voor verhuring en verpachting een aandachtspunt. Deze is ingevoerd om te voorkomen dat de gemeenten na expiratie met ongewenste verhuringen achterbleef. Bij een overgang op voortdurende erfpacht zou deze toestemmingsvereiste kunnen vervallen.