Aantekeningen bij overleg Inspraakreacties belangenvertegenwoordigers
9 maart 2017

Rondje algemeen beeld

- Partijen hebben alom commentaar op beleid grondwaardebepaling, residuele methode, canonpercentage, WOZ en BSQ "dubbel" etc. Veel reactie op toekomen van waardestijging aan de gemeente, "gemeente rekent naar zich toe".
- [redacted] Beeld bij overstap is vooral: fixatie op afkoop.
- Aandacht nodig (t.b.v. Nota van Beantwoording / collegereactie) voor onderscheid in onderwerpen in het kader van de inspraak Overstapregeling en wat niet onderwerp van inspraak was.
- T.b.v. Nota van Beantwoording / collegereactie: maak helder onderscheid tussen feiten en stellingnames, let op uiteenlopende interpretatie van definities en spraakverwarring. Pas op voor te defensief gedrag. Communicatief: partijen/erfpachters willen zich "gehoord" voelen.
- Nagaan of we de inspraakreacties van alle belangenvertegenwoordigers in beeld hebben (o.a. MWC).

Actie: [redacted]
SEBA incl. reacties [redacted] en MWC
NLVE
IVBN
VEH incl. RIGO
MVA
Vastgoedbelang
ORAM ([redacted])

Wat doen met:
Bewonersverenigingen, b.v. [redacted]
Partijen als Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
[redacted]
Verontruste Erfpachters Amsterdam / [redacted]

- Vraag is of al deze partijen een "eigen" omvattende reactie moeten krijgen of dat door hen aangedragen onderwerpen, analoog aan andere inspraakreacties, worden betrokken in de Nota van Beantwoording (danwel in collegereactie voorzover onderwerpen niet ter inspraak voorlagen). In ieder geval is van belang bepalen en meenemen van risico's (financieel, juridisch) die specifiek aandacht vereisen; daarbij feitelijke onjuistheden weerleggen. In zijn algemeenheid is in reacties sprake van feitelijke onjuistheden, die steeds weer opduiken (ook bij raadsleden).

NLVE

- Aandacht nodig voor de door de NLVE genoemde systeemfout: erfpachter heeft huis (de stenen) niet in bezit, het erfpachtrecht, het recht om de grond en de opstal daarop te gebruiken.

Actie: [redacted]
In de communicatie rondom erfpacht heeft de gemeente geprobeerd erfpacht zo duidelijk en eenvoudig mogelijk te omschrijven. De gemeente heeft nooit gesteld dat de erfpachter

eigenaar is van het huis (de stenen). In de officiële stukken, zoals de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 is ook duidelijk aangegeven dat de onroerende zaak in erfpacht wordt uitgegeven. De onroerende zaak wordt vervolgens gedefinieerd als *'de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht'*

- Uit de markt is niet af te leiden wat de waardeverdelingsfactor / depreciatie zou moeten zijn. Letten op jurisprudentie.

Actie: n.t.b.

- Vraagstuk (evenredige) waardetoedeling c.q. erfpachtwaardering: de 10% beter uitleggen / motiveren. Wat is redelijk, wat is korting: is aan de bestuurders.
- Stelling NLVE: overstapregeling maakt inbreuk op eigendomsrecht erfpachters. T.b.v. de collegereactie terug laten komen het vraagstuk van redelijkheid (hierbij arrest Haarlemmermeer betrekken, zie ook hierna bij Vastgoedbelang), in relatie tot onderbouwing erfpachtwaarde, inkomstenbelasting en WOZ-waardering.

Actie: [redacted] **.**

SEBA

- Actiepunt: opstellen van een disclaimer in de trant van "waar het college niet inhoudelijk ingaat op onderdelen van reacties, betekent niet dat het college deze reacties onderschrijft". [redacted] maar vast te houden aan de collegedoelstellingen (transparant etc.).

Actie: [redacted]
De overstapregeling is door het college vrijgegeven voor inspraak. In de nota van beantwoording verwerkt de gemeente de inspraakreacties die betrekking hebben op de overstapregeling.
Het voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten alsmede het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten is door het college niet vrijgegeven voor inspraak. De reacties die hier op zijn ontvangen worden niet verwerkt in de nota van beantwoording. Het college heeft er echter voor gekozen om deze reacties afzonderlijk te verwerken.

Voor zowel de inspraakreacties met betrekking tot de overstapregeling als alle overige reacties geldt dat waar het college niet inhoudelijk in gaat op (onderdelen van) reacties, dit niet betekent dat het college deze reacties onderschrijft.

- In Nota van Beantwoording ingaan op stelling van SEBA (en veel andere insprekers) dat de gemeente heeft geweigerd met de SEBA in overleg te gaan: aangeven wat de gemeente wel heeft gedaan qua overleg met partijen. Voorafgaand aan de inspraak is besloten dat alleen de wethouder naar buiten treedt, maar de ambtenaren niet. Nagaan wat feitelijk tussen SEBA en Van der Burg is besproken.

Actie: [redacted] **.**

- De SEBA-reactie bevat enkele feitelijke onjuistheden. Bv. Stelling over kwaliteit deskundigenrapporten voor en na NLVE-vonnis 2010 en de 5-15% in taxatierapporten (komt ook terug in CDA-initiatiefvoorstel). Weerleggen d.m.v. van feitenrelaas over de deskundigenpraktijk als bijlage. Hierbij laten terugkomen reactie op stelling dat grondwaarde reeds betaald is.

Actie: 5.1.2e **(i.o.m.** 5.1.2e **)**
De "5 tot 15%" erfpachtgrondwaarde in de SEBA-inspraak
SEBA ontleent haar statement dat de grondquote slechts 5-15% zou zijn, aan het Gautier-onderzoek. Dit onderzoek gaat echter niet over waardebepaling bij einde-tijdvak, maar over de waardering van lopende erfpachtcontracten.
Gautier stelt o.a.:

> In particular, we find for that case that paying one year in advance results in an increase of the house price by 0.41 percent. If we evaluate this at the average house price (240,010 Euro), this implies 984 Euro per year which is even more than the average land-lease rent of 711 Euro per year.

Dus de huidige canon is gemiddeld slechts € 711 per jaar (met een gemiddelde looptijd van ca. 30 jaar tot 2048), en woningprijzen vertonen een erfpacht-effect, als ware de canon € 948 per jaar.

Dit betekent dus dat de woningkopers alvast uitgaan van een hogere canon na CHET dan de huidige (€ 948 versus € 711). Omdat de CHET gemiddeld pas over ca. 30 jaar plaatsvindt, moet je dan het netto-contante gemiddelde uitrekenen tussen "€ 711 voor de eerste 30 jaar" en "€ ? voor de periode vanaf 30 jaar", zodanig dat dat gemiddelde uitkomt op € 948.
Bij een discontovoet van 3,00% kom je dan uit op ca. € 1.286, als canon die vanaf 2047 moet gaan gelden, om gemiddeld op € 948 uit te komen.
Een Overstapcanon van € 1.286 correspondeert met een netto-overstapgrondwaarde van € 53.800. Dit is netto ca. 22,5% van de gemiddelde woningprijs van 240.010, die Gautier hanteert. Deze 22,5% wijkt ver af van de "5 tot 15%" waarover de SEBA in haar inspraakreactie spreekt. Indien de markt inderdaad zou uitgaan van een depreciatie van 40% (zoals SEBA stelt), betekent dat een bruto BSQ van ongeveer 37,5%.

SEBA stelt verder:

> 1.19. De kwaliteit van de deskundigenrapporten bij canonherziening in Amsterdam laat veel te wensen over. In verschillende juridische procedures (Honnebier, NLVE, SEBA) zijn zo goed als alle in omloop zijnde modellen van rapporten inmiddels door de rechter vernietigd omdat deze ondeugdelijk waren. Desondanks heeft de gemeente tienduizenden erfpachters, onwetende hiervan, gehouden aan de uitkomsten van dergelijke rapporten.
> 1.20. Desalniettemin lijkt het erop dat deskundigencommissies in de afgelopen decennia op basis van hun intuïtief inzicht gezocht hebben naar een evenredige toedeling die in lijn ligt met de nu wetenschappelijk gevonden marktwaarde van erfpachtgrond. Gemiddeld 10% van de totale waarde in vol eigendom in een bandbreedte van 5% tot 15%.
> Daarom zou de Overstap hier ook op moeten uitkomen.

Die 5-15% is trouwens te laag ingeschat door de SEBA, dat moet zijn: 12-15% (zie hieronder).
Vrijwel alle rapporten tot 2010 kwamen daarop uit, de gemeente kent geen CHET-rapporten die tussen de 5% en de 12% uitkwamen.
Verder klopt de stelling niet, dat allerlei soorten rapporten zijn door de rechter vernietigd. Vrijwel alle vernietigde rapporten gingen uit van:

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

De nieuwere CHET-rapporten (na 2011), die gedeeltelijk residueel zijn gebaseerd, zijn niet vernietigd.

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

De genoemde grondquotes in Rijnland (door SEBA in punt 2.12) van 15%-39% (na depreciatie: netto 9%-24%) wijken fors af van de eerder in deze inspraak door SEBA gesuggereerde grondquotes van 5%-15%.
Bovendien speelde het Rijnland-dossier in de jaren '90 van de vorige eeuw, en niet in Amsterdam in de 21e eeuw. Je kunt cijfers uit een andere periode en een andere regio natuurlijk niet 1-op-1 kopiëren naar Amsterdam in 2017.
Wel vormt deze casus een duidelijke illustratie, dat de door SEBA bepleite grondquotes van 5-15% buitenproportioneel laag zijn, en dus niet marktconform.

VEH en RIGO

- Zeker ingaan op de vierde aanbeveling van VEH ("er moet een regeling komen voor verrekening voor erfpachters die vanaf 2000 al de volledige grondwaarde hebben betaald in de afkoop van de canon").

  Actie: 5.1.2e **en** 5.1.2e
  Erfpachters die onder de AB 2000 de canon hebben afgekocht hebben dit gedaan op basis van de gebruiksvergoeding voor 50 jaar.

- Adresseren van stelling VEH dat waardestijging wordt veroorzaakt door erfpachters zelf. Hiertegenover staat dat burgers ook baat hebben bij gemeentelijke investeringen.

Actie: 5.1.2e **i.o.m.** 5.1.2e **en** 5.1.2e
Bij de invoering van erfpacht is nooit gesteld dat het de bedoeling was met erfpacht gemeentelijke investering "terug te verdienen". Erfpacht is ingevoerd met het politieke motief dat vooruitgang 'alleen is te bereiken door strijd, wedijver en selectie'. Maar deze "strijd" moet zo eerlijk mogelijk zijn en niet worden beheerst door omstandigheden 'welke met persoonlijke gaven en verdiensten niets hebben uit te staan.' Persoonlijke winsten door grondwaardestijging behoren daar toe. Grondwaardeveranderingen zijn niet het resultaat van individu maar van het collectief. Het erfpachtstelsel is ingevoerd met de bedoeling grondwaardestijgingen als gevolg van het collectief ook aan het collectief toe te laten komen. [voetnoot: Treub, 'De staat en het eigendomsrecht II', in: Vragen des Tijds (1896-II) p. 65-80) Naar mate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen, zal, en niets dan dat, de grond in en om de plaats waar dit geschiedt, in waarde stijgen. Deze grond, behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn, omdat zij aan deze plaatselijke bevolking haar waarde te danken heeft. Het privaat eigendomsrecht op zulke terreinen geeft de eigenaar niet het recht zich ten koste van de gemeenschap, zonder enige arbeid, zonder enige verdienste, te verrijken.]
Leuke winkels, gezellige café's en restaurant zijn net als openbaar vervoerverbindingen waard verhogend voor locatie. Niet specifiek een huis neemt in waarde toe, maar de gehele buurt als gevolg van de mensen die er wonen en werken. Met erfpacht wordt beoogd dat iedereen daar van profiteert door de grondwaardestijging aan via de gemeente aan alle

Amsterdammers te laten toekomen.

IVBN

- Risico-opslag blijft bij diverse partijen (en overige insprekers) een discussiepunt; ook raadsleden stellen er steeds weer vragen over. Reactie hierop beperken tot het uitgangspunt dat de gemeente niet twee canonpercentages wil hebben, zoals reeds was verwoord bij de inspraak AB2016.
- Reactie maken op IVBN-commentaar bij 1. Overdrachtsbelasting en 2. Het buiten erfpacht houden van investeringen in duurzaamheid.

Actie 1. 5.1.2e **. Actie 2.** 5.1.2e **en** 5.1.2e **.**

- M.b.t. reactie IVBN dat overstap alleen vanaf 10 jaar voor einde tijdvak mogelijk is, vasthouden aan bestaande teksten, heel kort geformuleerd: onderwerp blijft op de agenda, echter nu eerst de vernieuwing zoals die nu in de steigers is gezet goed afmaken en implementeren.
- Reactie maken op IVBN-punten 1. Geschillenbeslechting en 2. Huur versus koop.

Actie 1. 5.1.2e **, 2.** 5.1.2e

Het college heeft niet gekozen voor een geschilbeslechting door derden bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, omdat de overstap vrijwillig is. Bij een nieuw 50 jarig tijdvak blijft het voor de erfpachter wel mogelijk om de aanbieding van de gemeente niet te accepteren en deskundigen de canon te laten bepalen.
Het college ziet dat in de deskundigencommissies in het kader van de CHET verschillende methoden van canonbepaling wordt gehanteerd. Omdat steeds andere deskundigencommissies worden aangesteld, zijn er grote verschillen in waardebepaling en dus de uiteindelijke canon, van erfpachtrechten die vrijwel identiek zijn. Dit maakt het huidige systeem onvoorspelbaar en ongelijk. Een van de doelstellingen van het nieuwe systeem is voorspelbaarheid en gelijke gevallen gelijk behandelen. Daarom kunnen geen deskundigen worden ingeschakeld bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Vastgoedbelang

- Reactie maken op de zevende systeemfout volgens Vastgoedbelang, nl. dat "de WOZ-waarde niet de juiste grondslag is voor verhuurde woningen", in combinatie met sociaal en anti-speculatiebeleid in het achterhoofd.

Actie: 5.1.2e

- Onderwerp: bij sociale verhuur gelijkschakelen aan corporaties.

Actie 5.1.2e

Corporatiewoningen mogen niet overstappen naar de AB2016.

De grondprijzen voor corporaties zijn onderdeel van een breder pakket met "lusten en lasten" voor Toegelaten Instellingen, waaronder investeringsverplichtingen in onrendabele sociale nieuwbouw en onrendabele stedelijke vernieuwing, marktcontraire huurprijsafspraken en aanbiedingsafspraken. De corporaties zijn hierbij gehouden aan een veelheid van marktcontraire afspraken. Binnen dit stelsel rekent de gemeente een lagere grondprijs voor sociale huurwoningen, met daarbij een aanvullende grondprijsbetaling bij uitponden. Omdat de corporaties zowel in de duurdere als de goedkopere buurten veel bezit hebben, kan de gemeente stadsbrede afspraken met hen maken.

De gemeente kan met de grote hoeveelheid (grote en kleine) particuliere verhuurders, die veelal slechts in één of enkele buurten actief zijn, niet zulke generieke afspraken maken over bijv. aanvangshuren, nieuwbouwinvesteringen en stedelijke vernieuwing. De grondprijzen voor Toegelaten Instellingen en voor particuliere verhuurders kunnen dus niet zomaar met elkaar worden vergeleken. Vanwege de grote verschillen in wettelijke behandeling, maar ook in omvang en spreiding van het bezit over de verschillende stadsdelen, kan de gemeente niet zulke allesomvattende afspraken maken met individuele particuliere beleggers.

- Hier ligt ook een relatie met rechten van de mens (Europese Hof) resp. Haarlemmermeer.

Actie: 5.1.2e.

Initatiefvoorstel CDA PvdO PvdD

- Plan is om het college op 6 april (cf. de termijn bij initiatiefvoorstel) een meer procesmatige reactie te laten vaststellen, waarmee de raad wordt geïnformeerd dat het college de reactie op het voorstel meeneemt in zijn definitieve voorstellen over de Overstapregeling etc. Concept in BT 20 maart.

Actie: 5.1.2e

BT 20 maart: akkoord met bestuurlijke reactie. Reactie wordt geagendeerd voor college 4 april.

- Vraag is of punt 7c in het initiatiefvoorstel "per direct overstappen op de nieuw vast te stellen eeuwigdurende canon en die jaarlijks gaan betalen" in het "mandje"(BT 13 februari) zit.

Actie: 5.1.2e

5.2

Actie: n.t.b.

- Kijken naar studie–Gautier (waardeverschil).

Actie: 5.1.2e.