

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)  
Gerrit van der Veenstraat 95  
1077 DT Amsterdam  
M: [bestuur@erfpachtinamsterdam.nl](mailto:bestuur@erfpachtinamsterdam.nl)



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam  
T.a.v. Bestuurlijk Team Eeuwigdurende Erfpacht  
De wethouders Van der Burg, Ivens en Kock  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
M: [inspraakerfpacht@amsterdam.nl](mailto:inspraakerfpacht@amsterdam.nl)  
CC: [b.rusken@amsterdam.nl](mailto:b.rusken@amsterdam.nl)

Betreft: Inspraak SEBA ten aanzien van invoering eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam, 19 februari 2017

Geachte burgemeester en wethouders,

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2016 nieuw beleid vastgesteld voor nieuwe uitgifte van grond in erfpacht. Daarbij is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht onder toepassing van de AB2016.

Op 6 januari 2017 heeft het college van B&W meerdere stukken voor inspraak vrijgegeven, ter voorbereiding van de beslissing die de Gemeenteraad in juni 2017 ten aanzien hiervan zal nemen. De inspraaktermijn eindigt op 19 februari 2017.

De inspraak betreft het volgende stuk:

- De overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (verder de Overstapregeling)

Niet ter inspraak zijn voorgelegd:

- De grondwaardebepaling (verder het Grondwaardebeleid)
- Aanvullend erfpachtbeleid

De notitie "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" (Grondwaardebeleid) wordt in deze inspraak wel meegenomen omdat in de overstapregeling direct naar deze notitie wordt verwezen en derhalve inspraak op de Overstapregeling niet zinvol is indien niet ook op het Grondwaardebeleid wordt ingegaan. De Overstapregeling wordt in grote mate beïnvloed door de grondwaarde bepaling zodat een zinvolle inspraak op die Overstapregeling niet mogelijk is zonder de methode van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde te bespreken. Zonder inspraak ten aanzien daarvan is de inspraakmogelijkheid een exercitie voor de Bühne die het vertrouwen in de democratie schaadt.

Naast de inspraak zijn ook expertsessies gehouden met banken, notarissen en makelaars. Met de inzichten uit deze sessies zegt de gemeente de Overstapregeling mede vorm te hebben gegeven. Openbaarmaking van de stukken die mede ten grondslag liggen aan de besluiten tot vaststelling van de AB2016 en de Overstapregeling is voor erfpachters van groot belang. Het is daarom onbegrijpelijk dat deze stukken niet openbaar gemaakt worden. SEBA heeft begrepen dat een Wob-verzoek hiertoe van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) inmiddels door de gemeente grotendeels definitief is afgewezen. SEBA vindt dit onbegrijpelijk omdat openbaarmaking van de geweigerde stukken in het belang is van een goede en democratische besluitvorming en ook dit het vertrouwen in de democratie schaadt.

SEBA stelt voorop dat zij het onbegrijpelijk en ook onaanvaardbaar vindt dat zij, als verreweg de grootste vertegenwoordiger van de belangen van de erfpachters in Amsterdam, niet intensief is betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe systeem. Op deze wijze heeft de gemeente ervoor gezorgd dat de erfpachters geen geïnformeerde en goed onderbouwde stem hebben gehad bij het opstellen van het voorstel. Daar doet het horen van individuele erfpachters niet aan af, omdat deze uiteraard niet deskundig zijn in dit complexe dossier.

Het uitsluiten van SEBA is te meer een kwalijke zaak omdat het nieuwe erfpachtsysteem niet in de laatste plaats wordt ingevoerd vanwege het referendum dat door SEBA was aangekondigd en waarvoor voldoende handtekeningen waren verzameld. Het uitgeschreven referendum is er, samen met een door SEBA tegen de gemeente opgestarte gerechtelijke procedure, de voornaamste oorzaak van dat erfpacht, en de onaanvaardbaarheid van het bestaande systeem, op de politieke agenda is komen te staan. De gemeente heeft aldus de belangrijkste vertegenwoordiger van de partij, ten bate van wie zij aangeeft het erfpachtstelsel te willen herzien, buiten de discussie gelaten over hoe dat het beste kan gebeuren.

Het gevolg daarvan is dat een systeem wordt voorgesteld dat naar het oordeel van SEBA (samen met een aanzienlijk aantal andere deskundigen en marktpartijen) niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en op volkomen eenzijdige wijze een waardeverdeling aanbrengt tussen de waarde van het erfpachtrecht en het bloot eigendom. Deze waardeverdeling komt, zoals hierna uitgebreid zal worden toegelicht, niet overeen met de waarde die in de markt aan erfpacht wordt toegekend en transacties die daarvoor in de woningmarkt plaatsvinden. Dat stuit op groot verzet van de erfpachters, nu zij als gevolg daarvan dubbel zullen moeten betalen. Dat staat aan een ordentelijke en redelijke overstap naar het nieuwe systeem in de weg.

De gemeente neemt in de Overstapregeling het advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (verder GWC) grotendeels over. Uit de consultatieronde na het verschijnen van het rapport 'Schoon Schip' van de GWC bleek al dat er nagenoeg geen draagvlak is onder erfpachters voor het GWC advies. De uitnodiging van SEBA voor een gezamenlijke 'second opinion' heeft het college afgeslagen. SEBA heeft vervolgens een commissie van onafhankelijke deskundigen, de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (verder MWC), aangesteld om commentaar te leveren op het GWC rapport.

De MWC concludeert dat de GWC wel schoon schip maakt voor de toekomst, conform de bedoelingen van het gemeentelijk beleid, maar dat voor de overgang naar het nieuwe stelsel geen schoon schip wordt gemaakt. De aanvangswaarde van de nieuwe canon lijkt namelijk op de oude gebrekkige wijze te gaan worden berekend. De MWC zegt in haar inleiding:

*“Wanneer het advies van de GWC door de gemeente wordt opgevolgd, zal er geen draagvlak zijn onder erfpachters om over te stappen naar het nieuwe stelsel. In berekeningen laten wij zien dat de afkoopsom van de eeuwigdurende erfpacht dermate hoog uitvalt dat geen redelijk handelend erfpachter daartoe zal overgaan. Een valse start van de nieuwe grondpolitiek zou de gemeente wel eens ernstig kunnen opbreken. Vandaar dat wij ons rapport de naam ‘Bezint eer gij begint’ hebben meegegeven.”*

Het is teleurstellend om te constateren dat ook deze waarschuwing door de gemeente is genegeerd. De bestuurlijke reactie op het MWC rapport, dat nu een jaar later wordt gegeven, is ronduit beklagenswaardig. Deze gaat voorbij aan vrijwel alle fundamentele kritiek die de MWC heeft geuit op het GWC advies en de juridische stellingen van de gemeente over het MWC rapport zijn voorbarig of feitelijk onjuist.

SEBA heeft vanaf de start van het vernieuwingsproces in 2012 steeds aangegeven het erfpachtsysteem te beoordelen of deze voldoet aan de minimale eisen die gesteld worden aan consumentvriendelijke erfpacht. Het erfpachtsysteem - en daarmee ook de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid – moet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig zijn en bij het ontwerpen hiervan dient de erfpachter – de klant – centraal te staan. Hierbij geldt:

- Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en overzien;
- Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak;
- Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen;
- Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht te opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken.

Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het erfpachtrecht – en daarmee van de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid - te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn.

SEBA maakt van de mogelijkheid van inspraak gebruik. Deze tekst is opgesteld door mr. L.E. de Geer en drs. K.M. de Lange. Aangezien SEBA met name de erfpachters van woningen vertegenwoordigt, zal zij haar inspraak op de uitwerking van het nieuwe systeem voor woningen richten.

Deze inspraaknotitie beslaat de volgende onderwerpen:

- Onjuiste waarderingsuitgangspunten bestaande erfpacht
- Tegenstrijdige en onjuiste uitwerking van gekozen methodiek
- Enkele formeel juridische problemen
- Onheldere, verwarrende en op enkele punten misleidende informatieverschaffing
- Conclusie

## **INHOUDELIJKE BESPREKING ONDERWERPEN**

### **1. Onjuiste waarderingsuitgangspunten voor bestaande erfpacht**

- 1.1. Bij ieder aanbod om een voortdurend erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (hetgeen middels de Overstapregeling aan de orde is) is de kernvraag wat de waarde is van een voortdurende erfpachtrecht en wat de waarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht is. Is de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel voor de erfpachter? De erfpachter zal immers slechts voor het verschil extra willen betalen en de gemeente mag, gezien het evenredigheidsbeginsel en de gebonden relatie met de erfpachter, de conversie naar eeuwig durende erfpacht niet tegen een hogere dan marktprijs aanbieden.
- 1.2. Algemeen aanvaard is dat de waarde van een erfpachtrecht wordt gesteld op de waarde van de volle vrije eigendom van de in erfpacht uitgegeven zaak in de markt minus de contante waarde van de toekomstige canon en de aan de in het erfpachtrecht opgenomen niet in geld uitgedrukte voordelen die de gemeente middels het erfpachtrecht behoudt. De volle vrije eigendom is het meest omvattende eigendomsrecht en er mag bij de toedeling van waarde aan het eigendom van een perceel grond en het erfpachtrecht dat hierop gevestigd is, in totaliteit geen sprake zijn van onder- of overwaarde.
- 1.3. In het beleidsdocument "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" (Grondwaardebeleid) geeft de gemeente aan hoe zij de grondwaarde en de canon zal vaststellen op het moment dat de canon kan worden herzien volgens de voor het voortdurende erfpachtrecht geldende algemene bepalingen en bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.
- 1.4. De MWC concludeert dat het van uitzonderlijk belang is om de verschillende waardebegrippen zuiver te hanteren indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn tot een vastgoedobject. Het recht van vol eigendom op de grond, het recht van erfpacht op de grond en het recht van bloot eigendom op de grond hebben marktwaarde. De WOZ-waarde komt ongeveer overeen met de marktwaarde van vol eigendom. Het is voor de

waardebepaling van het vol eigendom van belang om onderscheid te maken tussen onbebouwde en bebouwde grond. Opstalwaarde en grondwaarde zijn begrippen die gebruikt worden voor de economische verdeling (allocatie) van de (markt)waarde.

- 1.5. De gemeente maakt, evenals de GWC, onzuiver gebruik van waarde begrippen. Door naast het 'grondwaarde' begrip ook nog de begrippen 'erfpachtgrondwaarde', 'schaduwgrondwaarde', 'onbezwaarde waarde', 'opstalwaarde', 'vastgoedwaarde', 'vervangingswaarde' en 'herbouwwaarde' te introduceren wordt de verwarring compleet en wordt fictie op fictie op fictie gestapeld. Het Grondwaardebeleid en de Overstapregeling zijn hierdoor onduidelijk en niet transparant. Ze bevatten onnodig complexe componenten waardoor een erfpachter de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, niet kan begrijpen, beoordelen en overzien. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn niet Duidelijk.
- 1.6. De grondwaarde wordt door de gemeente residueel bepaald. De grondwaarde wordt vastgesteld door de marktwaarde van de zaak in volle eigendom te verminderen met de opstalwaarde. De marktwaarde wordt bij woningen gesteld op de WOZ-waarde van de zaak. De opstalwaarde wordt gesteld op de herbouwwaarde van de opstal minus de kosten van onderheien. Hoe de herbouwwaarde precies wordt berekend is door de gemeente niet bekend gemaakt. Uit de aftrek van de herbouwwaarde van de WOZ-waarde in een bepaalde buurt wordt een buurtstraatquote (BSQ) afgeleid. De BSQ varieert van 5% tot 85%. De BSQ bepaalt voor ieder huis als percentage van de WOZ-waarde de waarde die de gemeente als de grondwaarde aan zichzelf toebedeelt.
- 1.7. De aldus gevonden grondwaarde wordt met 10% verlaagd om de erfpachtgrondwaarde vast te stellen. De erfpachtgrondwaarde is de grondslag voor de canon en voor de afkoopsom.
- 1.8. De gehele aanbidding van de gemeente is dus gebaseerd op twee ficties:
  - De eerste fictie is dat de residueel berekende grondwaarde de gemeente toekomt en dus de grondslag van de canon en afkoopsom kan en mag zijn. Dit geldt zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende erfpacht.
  - De tweede fictie is dat de gemeente bij voortdurende erfpachtrechten kan bepalen hoe hoog de canon aan het einde van het tijdvak wordt.
- 1.9. Beide ficties zijn onjuist. De vermogensrechtelijke uitkomst van de te betalen canon (afkoopsom) zijn hierdoor niet uitlegbaar, redelijk en acceptabel voor de erfpachter. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn niet Veilig.
- 1.10. Omdat voor de vraag of een erfpachter zal overstappen allereerst de vraag van belang is wat zijn huidige erfpachtrecht waard is, gaat SEBA eerst in de op de tweede fictie. De fictie dat de gemeente kan bepalen hoe hoog de canon wordt voor een nieuw tijdvak bij

voortdurende erfpachtrechten. Daarna zal, in zeker mate aanvullend, worden ingegaan op hoe de waarde tussen erfpachter en erfverpachter redelijkerwijs verdeeld dient te worden.

### **Vaststelling van de canon bij voortdurende rechten: drie onafhankelijke deskundigen**

- 1.11. Anders dan de gemeente doet voorkomen in de overstapregeling wordt de canon aan het einde van een tijdvak bij voortdurende erfpacht niet op grond van de door de gemeente gekozen grondprijzenadering vastgesteld. De gemeente mag uiteraard een aanbieding doen voor een nieuwe canon, maar geen enkele set algemene bepalingen verplicht de erfpachter die aanbieding te aanvaarden. De canon zal, indien het aanbod van de gemeente niet redelijk voorkomt, door drie onafhankelijke deskundigen worden vastgesteld.
- 1.12. De huidige praktijk is dat de deskundigen de canon op een wijze vaststellen die slechts in de verte lijkt op wat de gemeente zal aanbieden. In ruim 82% van de gevallen wordt de canon door deskundigen lager vastgesteld dan de gemeentelijke aanbieding. Gemiddeld € 591 - ruim 45% - lager.
- 1.13. Deskundigencommissies hebben in de afgelopen decennia bij canonherzieningen de canon veelal vastgesteld aan de hand van de actuele marktwaarde. Hierbij is vanaf medio jaren 90 van de vorige eeuw tot begin jaren '10 voornamelijk gebruik gemaakt van de door de Makelaars Vereniging Amsterdam (verder MVA) gepropageerde grondquote methode<sup>1</sup>. Deskundigencommissies hanteren bij canonherzieningen een grondquote tussen de 20% en 25% van de volle eigendomswaarde en vervolgens een depreciatie hiervan met 40%<sup>2</sup>.
- 1.14. Pas in de afgelopen paar jaar hebben een aantal deskundigencommissies op voorspraak van de erfpachtcommissie van de MVA geëxperimenteerd met een vorm van een residuele methode. Deze residuele MVA methode is – terecht - door de GWC sterk bekritiseerd<sup>3</sup>. De GWC oordeelde dat deze deskundigenrapporten het winnen van die van de gemeente waar het gaat om inzichtelijkheid, maar oordeelt ook dat een aantal stappen in de berekening discutabel zijn. De GWC krijgt de indruk dat bij deze deskundigenrapporten patronen (automatismen) zijn ingesleten en dat foutief wordt geredeneerd. Saillant hierbij is dat de deskundigen de verlaging van de depreciatie door de gemeente van 40% naar 25% in 2011 niet hebben gevolgd maar hebben vastgehouden aan de gebruikelijke depreciatie van 40%.
- 1.15. De depreciatie die door deskundigen wordt toegepast is geenszins vrijblijvend. In het arrest van hof Den Haag van 23 oktober 2012 is uitgemaakt dat het redelijk is dat een deel van de gestegen grondwaarde aan de erfverpachter toekomt en dat daarover dus de canon mag worden berekend<sup>4</sup>. Een redelijk deel. De verplichting om evenredig toe te delen volgt uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

---

<sup>1</sup> MVA richtlijn taxatie erfpacht canonherziening Amsterdam 1996.

<sup>2</sup> Rekenkamer Amsterdam, juni 2012, 'Canonherzieningen einde tijdvak'

<sup>3</sup> GWC, 18 juni 2015, 'Schoon Schip', p 37

<sup>4</sup> Arrest hof Den Haag van 23 oktober 2012, ECLI:NL:GHSRG:2012:BY0519, rov 16 t/m 18

- 1.16. De MWC adviseerde dat als wordt gekozen voor een residuele benadering en volle eigendom, uit te gaan van een depreciatie van 40%<sup>5</sup>, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van ervaringsregel betreft dit de sloopkosten). De gemeente heeft dit advies van de MWC onbehandeld gelaten en genegeerd.
- 1.17. De deskundigen kunnen ook een andere systematiek kiezen waarbij de waarde toedeling op evenredige wijze geschiedt. Dit blijkt uit het arrest van gerechtshof Amsterdam van 26 oktober 1995 (**bijlage 1**). In deze zaak hebben de deskundigen ervoor gekozen de canon vast te stellen door na te gaan welke verhouding partijen bij aangaan van het erfpachtrecht, en dus het enige moment dat zij in volledige vrijheid ten opzichte van elkaar stonden, hadden gekozen tussen hetgeen de erfpachter toekwam en hetgeen de erfverpachter toekwam. Zij achtten het, gezien de vanaf dat moment ongewijzigde verhouding tussen partijen, het meest redelijk indien ook de verhouding tussen de aan de erfpachter en de erfverpachter toebehorende vermogensbestanddelen gelijk bleef. Deze methode wordt wel de historische grondquote methode genoemd.
- 1.18. Over de marktwaarde van erfpachtgrond is begin januari 2017 een gedegen wetenschappelijk onderzoek verschenen<sup>6</sup> (**bijlage 2**). De hoogleraren Gautier en Van Vuuren onderzochten de effecten van erfpacht op de Amsterdamse huizenprijzen. Van 117.000 verkooptransacties in de periode 1985-2011 zijn de prijsverschillen tussen woningen op eigen grond, woningen waarbij het erfpachttijdvak is afgekocht en jaarlijks canon betalende woningen onderzocht. Rekening is gehouden met de kwaliteit van een huis. Voor een groter huis of een huis in een duurder wijk is de grondwaarde en daarmee de erfpacht hoger. Het blijkt dat het verschil in marktwaarde van jaarlijks canon betalende woningen (in het huidige voortdurende erfpachtsysteem) en woningen op eigen grond gemiddeld 10% is. De actuele marktwaarde van erfpachtgrond onder bestaande woningen in Amsterdam bedraagt dus 10% van de totale waarde in vol eigendom, met een spreiding van 5% tot 15%.
- 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%.

---

<sup>5</sup> MWC, 6 januari 2016, 'Bezint eer gij begint', p 28

<sup>6</sup> Gautier P. en Van Vuuren A. (2017), ' [The effect of land lease on house prices](#) '

- 1.21. SEBA stelt zich op het standpunt dat welke berekeningsmethode voor de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ook gekozen wordt, dat de uitkomst voor het berekenen van de waarde van erfpachtgrond alleen marktconform en voor erfpachters daarmee aanvaardbaar is indien deze voor Amsterdam gemiddeld 10% bedraagt, en voor individuele erfpachters met een minimum van 5% en een maximum van 15%, van de marktwaarde in vol eigendom (WOZ-waarde). Een theoretisch beredeneerde canon is redelijk en billijk indien deze wordt vastgesteld (als in de overeengekomen voorwaarden geen criteria zijn opgenomen) aan de hand van hetgeen gebruikelijk is.
- 1.22. Het is aannemelijk dat de Amsterdamse makelaarsvereniging (MVA), waarbij de meeste deskundigen zijn aangesloten die bij canonherziening aan het einde van het tijdvak optreden, haar methode in de nabije toekomst wederom zal aanpassen, zodanig dat de verplichte evenredige toedeling beter in beeld komt en de uitkomsten aansluiten bij de nu wetenschappelijk gevonden marktwaarde van erfpachtgrond.
- 1.23. De MVA heeft hier, als vertegenwoordiger van de Amsterdamse makelaars, ook alle redenen toe. Verreweg de meeste van deze transacties hebben plaatsgevonden met bemiddeling van een Amsterdamse makelaar. Die makelaar heeft de plicht zowel de koper als de verkoper juist te informeren over de marktwaarde van hetgeen deze koopt dan wel verkoopt. Het is onder die makelaars volstrekt ongebruikelijk om bij overdacht van erfpachtrechten en bij taxaties die betrekking hebben op die overdracht, te vermelden dat waarde van het overgedragen erfpachtrecht dient te worden vastgesteld op de opstalwaarde (de herbouwaarde van de opstal). Als er al iets wordt vermeld dan is dat dat erfpacht doorgaans wel iets minder waard is, maar dat dit verschil met eigendom beperkt is. 10% is daarom een goede indicatie. De makelaars kunnen dit ook zeggen omdat ook de gemeentelijke belastingdienst op ongeveer gelijke wijze de WOZ-waarde vaststelt. Dat is namelijk de waarde van referenties op erfpacht plus een deel van de contante waarde van de canon.
- 1.24. De leden van de MVA kunnen dus niet aan de ene kant, bij het optreden als deskundige bij canonherziening, het uitgangspunt aanvaarden en hanteren dat de gestegen grondwaarde de gemeente toekomt, terwijl zij aan de andere kant kopers en verkopers informeren dat er slechts een klein verschil is tussen de waarde van erfpacht en die van volle eigendom. Dat zou immers meebrengen dat de makelaars de kopers en verkopers van erfpachtrechten foutief informeren (hetgeen verwijtbaar is en aansprakelijkheid meebrengt).
- 1.25. In het Grondwaardebeleid wordt aan dit alles volkomen voorbij gegaan. De gemeente doet het voorkomen alsof de canon bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen zal worden berekend middels de BSQ. Dat is feitelijke onjuist en ook misleidend. Dit beleid, en de verwijzing ernaar in het inspraakdocument, gaat dus uit van onjuiste uitgangspunten en informeert de erfpachter op wie het inspraakdocument is gericht onjuist, althans roept een verkeerd beeld op.



- 1.26. Het voorgaande brengt uiteraard mee dat de Overstapregeling zelf niet deugd, nu deze uitgaat van een onjuiste waardering van bestaande voortdurende erfpachten. Het brengt echter ook mee dat de inspraakprocedure niet deugd, omdat de erfpachter waarvan inspraak gevraagd wordt, foutief worden voorgelicht.

### **Wat behoort toe aan wie?**

#### *Residuele methode niet geschikt*

- 1.27. De gemeente hanteert de zogenaamde residuele grondwaardeberekening. De methode is niet ontwikkeld voor het waarderen van de canongrondslag bij tussentijdse canonherziening of canonbepaling bij voortzetting van bestaande erfpachtrechten. De methode is daarvoor ook niet geschikt, omdat de methode uitgaat van de onterechte fictie dat de gemeente de beschikking heeft over de volle vrije eigendom van (onderheide) bouwgrond. Dat is niet het geval. De gemeente heeft slechts beschikking over bloot eigendom. Bloot eigendom is het vermogensrecht dat resteert indien op een zaak een erfpachtrecht wordt gevestigd.
- 1.28. De MWC stelt dat het gebruik maken van de residuele grondwaardeberekening, zoals de gemeente nu doet in de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, ondeugdelijk is. Er bestaat na uitgifte in erfpacht geen recht meer van vol-eigendom op de grond. Door toch de fictieve waarde van het vol-eigendomsrecht tot uitgangspunt te maken lijkt het of bij de Overstapregeling een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd. De gemeente heeft in haar bestuurlijke reactie op het MWC rapport deze kritiek onbesproken gelaten en genegeerd.
- 1.29. De gemeente gaat er blijkens de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid vanuit dat de middels de BSQ bepaalde grondwaarde als deel van de WOZ-waarde van de gemeente is en slechts het restant (de opstalwaarde) aan de erfpachter toebehoort. Dit is het principiële standpunt dat de gemeente aan de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ten grondslag legt. Dit uitgangspunt heeft de volgende onontkoombare implicaties:
- In principe zijn alle erfpachtrechten in Amsterdam met een gelijk oppervlak en gelijke bouwkosten evenveel waard. De locatiewaarde behoort immers niet tot de waarde van de opstal maar tot de grond. Een erfpachtrecht in de Banne in Noord van een huis met hetzelfde oppervlak en dezelfde bouwaard is dus evenveel waard als een erfpachtrecht van zo'n huis in Oud Zuid;
  - De markt waardeert erfpacht verkeerd door de waarde van erfpachtrechten te schatten op gemiddeld 90% van de volle eigendomswaarde;
  - Makelaars informeren kopers verkeerd bij aankoop van een erfpachtrecht;
  - Banken taxeren erfpacht verkeerd ten behoeven van de vestiging van hypotheekrechten;
  - Notarissen wijzen kopende erfpachters niet op hetgeen zij bij de aankoop feitelijk niet verkrijgen;

- De belastingdienst hanteert deze onjuiste marktgegevens als referenties voor het vaststellen van de WOZ-waarde. De erfpachtreferenties die zij hanteert zijn immers niet de echte marktwaarde maar het gevolg van foute adviezen;
- De belastingdienst gaat er ten onrechte vanuit dat de waarde van volle eigendom is te schatten op de marktwaarde van erfpachtrechten plus een deel van de contante waarde van de toekomstige canon;
- De gemeente heeft immer op het oog gehad alle waardevermindering van de gehele zaak boven de geldontwaarding aan zichzelf te laten toevallen en dit ook steeds glashelder gecommuniceerd;
- Dat dit zo is blijkt helder en onontkoombaar uit de vestigingsakte van het erfpachtrecht en de toepasselijke algemene voorwaarden;
- Het is ook redelijk om deze gehele waardevermindering aan de gemeente te laten toevallen. Dat geldt ook voor de waardeverminderingen die het gevolg zijn van maatschappelijke ontwikkelingen die de erfpachter ten goede diende te komen. Deze waardeontwikkelingsaspecten zijn onder andere:
  - o Door de gemeente gecreëerde schaarste als gevolg van haar grondmonopolie en de (vaak bewuste) keuze om het aanbod van grond voor eigen woningen laag te houden;
  - o De hypotheekrenteaftrek (ter stimulering van het eigen woningbezit);
  - o De financieringsbereidheid van banken ( ter verhoging van de opbrengst om beïnvloeding van de markt om zekerheid te vergroten);
  - o De lage hypotheekrente;
  - o De authenticiteitswaarde van een huis of een buurt als gevolg van de constante inspanning van de bewoners;
  - o De wens van mensen om bij gelijkgestemden in de buurt te wonen.
- Erfpachters worden (indien de markt erfpacht wel juist zou waarderen) in relatieve zin steeds armer. Als zij hun erfpachtrecht verkopen, dan kunnen zij van de opbrengst daarvan, naarmate de tijd vordert, slechts een steeds minder waardevol huis op eigen grond kopen.
- De woonlast van een woning op erfpacht stijgt sneller dan de geldontwaarding en sneller dan de huizenmarkt.
- Het is onmogelijk om onder deze woonlast uit te komen, afgezien van verkoop van het huis.
- Het is onmogelijk om vermogen te creëren door aflossing van de woningschuld.

1.30. Het nieuwe beleid kan niet aanvaard worden als ten aanzien van het voorgaande niet volmondig en met overtuiging door de gemeente kan worden gezegd dat dat juist is. Als ook maar één van de voorgaande stellingen wordt betwijfeld, dan klopt het door de gemeente gehanteerde uitgangspunt niet.

1.31. En dat is ook zo. Uiteraard zijn voormelde stellingen niet allemaal juist. Dat zou immers tot een maatschappelijke chaos leiden die een gemeente zich niet kan veroorloven en waarvan zij, gezien het belang van de burgers dat zij vertegenwoordigt, ook niet de aanstichter kan

en mag zijn. Er zou een stroom van rechtszaken komen van erfpachters die makelaars, banken en notarissen aansprakelijk houden voor de verkeerde inschatting die zij ten aanzien van de waarde van het erfpachtrecht hebben gemaakt en er zou (mogelijk zelfs met terugwerkende kracht) een ware hoosbui aan WOZ-procedures worden opgestart omdat de belastingdienst van onjuiste referenties is uitgegaan. Dat zal echter niet gebeuren, omdat het merendeel van de stellingen niet juist is. Het nu door de gemeente gehanteerde uitgangspunt dat de stijging van de marktwaarde aan de gemeente ten goede komt is dan ook niet houdbaar.

#### *Juiste waardering erfpacht en bloot eigendom*

- 1.32. De simpele regel bij erfpacht is dat de waarde van de volle vrij eigendom gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht opgesteld bij de waarde van de bloot eigendom. De waarde van bloot eigendom is niet gelijk aan de waarde van de grond, maar volgt uit de inhoud van de erfpachtakte en dient te worden gesteld op de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen en de in het erfpachtrecht vervatte bij de gemeente resterende voordelen. Gebruikelijk is dat deze waarde wordt geschat op circa 17 keer de canon. Dat is de wijze waarop de belastingdienst de waarde van de bloot eigendom waardeert bij het vaststellen van verschillende belastingen. Het is ook de wijze waarop de gemeente zelf bloot eigendom waardeert in haar besluit van 25 maart 2011 (beleid aankoop bloot eigendom) als zij bloot eigendom moet aankopen (i.p.v. verkopen). De gemeente gaat uit van een iets lagere rendementseis voor haar investering en is bereid maximaal tussen de 18 en 22 keer de jaarcanon te betalen. Het is een methode die bij zo goed als elke transactie van bloot eigendom wordt gehanteerd indien deze transactie niet ziet op de overdracht van de bloot eigendom aan de erfpachter zelf (en dus gebeurt in een gebonden verhouding).
- 1.33. De bestuurlijke reactie van de gemeente op het compromis voorstel van de MWC om uit te gaan van maximaal 17 keer de canon in de Overstapregeling is sterk politiek gemotiveerd en weinig inhoudelijk. Het lijkt er zelfs op dat het college het voorstel niet goed heeft willen begrijpen, nu hier de uitleg aan wordt gegeven dat de methode zou leiden tot grote ongelijkheid tussen erfpachters met een verschillende erfpachtsituatie. Het eenvoudigweg lezen van het MWC rapport of navraag doen in het afgelopen jaar had dit misverstand kunnen verhelpen. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om het voorstel door te rekenen, zodat iedere fundering van de bewering ontbreekt.
- 1.34. De gemeente wil dus bij aankoop van bloot eigendom van een derde daarvoor een veel lagere prijs betalen dan zij nu aan de Amsterdamse erfpachters middels eeuwigdurende afkoop in rekening brengt.
- 1.35. SEBA wijst er op dat, indien de overdracht aan de (middels zijn erfpachtrecht gebonden) erfpachter zelf plaatsvindt (zoals bij de verkoop van percelen op de wadden eilanden door Staatsbosbeheer of de Staat, of in buurgemeente Zaandam), deze in de vrije markt gebruikelijke regeling wordt losgelaten om plaats te maken voor het in rekening brengen

van de gehele vrije grondwaarde. Van een gebonden erfpachter, die een speelbal is van de overheid/grondeigenaar waar het de hoogte van de canonverplichting betreft, worden prijzen gevraagd die niets met de vrije markt van bloot eigendom te maken hebben. Zij krijgen daadwerkelijk het vel over de oren getrokken. De gemeente schaart zich met het door haar gehanteerde uitgangspunt van de residuele grondwaarde netjes in dat rijtje. Waar zij zelf bereid is maximaal 18 tot 22 keer de canon te betalen voor bloot eigendom, vraagt zij de erfpachter een veelvoud daarvan.

- 1.36. In dit licht wijst SEBA er ook nog op dat in Nederland de overheid een aanzienlijke erfpachtportefeuille heeft. De overheid heeft de macht en de invloed om haar grondpositie zelfs met (semi) wetenschappelijke rapporten te versterken. Zij doet dat ook (zij het veelvuldig met een beperkt aantal deskundigen waarvan zij weet dat die haar uitgangspunten onderschrijven). Zij creëert daarmee ook de basis voor een erfpachtsysteem dat voor andere grondeigenaren aantrekkelijk is, aangezien de opbrengsten uit die gronden middels een op die wijze ingevuld erfpachtsysteem, in verhouding tot hetgeen bij andere wijze van beleggen kan worden verwacht, extreem gunstig zijn. Vandaar het huidige probleem van de stedelijke particuliere erfpacht. De huisjesmelkers volgen het overheidssucces met het afkomen van de grondwaarde op de voet en kopiëren dat eenvoudigweg.
- 1.37. Daar staat dan een land als Noorwegen tegenover, in sociale politiek vaak een voorbeeld voor Nederland. In Noorwegen is veel grond in handen van particuliere grootgrondbezitters. Die grootgrondbezitters deden precies hetzelfde als wat de overheid als grondbezitter in Nederland doet. Dat, in de ogen van de Noorse bevolking onacceptabele, gedrag heeft bij de Noorse regering tot scherp ingrijpen aangezet. Wettelijk is vastgelegd dat erfpachtrechten voortdurend dienen te zijn en dat de canon slechts aan de geldontwaarding kan worden aangepast.
- 1.38. De overheid komt de vrijheid toe om in het algemeen belang, in het bijzonder met het oog op sociale en economische doelstellingen, bepaald beleid te voeren waarbij inmenging plaats kan vinden in eigendomsrechten. Hierbij valt onder meer te denken aan maatregelen op het gebied van de controle van de woningmarkt, belastingheffing, ruimtelijke ordening en grondpolitiek.
- 1.39. De gemeente opereert bij deze vernieuwing van het erfpachtsysteem niet alleen als eigenaar en monopolist, maar ook als overheidsorgaan. De grenzen die aan de gemeente Amsterdam worden gesteld wanneer ze zich in het (economisch) eigendom van een erfpachter inmengt zijn ook op deze erfpachtvernieuwing, en dus op de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, van toepassing. Hierbij geldt dat:
  - Een inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod op willekeur;
  - De inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient te dienen;

- De inmenging proportioneel dient te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene;
- Een inmenging geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene mag leggen.

1.40. Indien de gemeente met de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid al gebruik wil maken van de vrijheid die ze geniet om zich in te mengen in het eigendom van erfpachters, dan worden de grenzen van de vrijheid hier ruimschoots overschreden. Een kleine greep: Zo lijken bijvoorbeeld BSQ's willekeurig bepaald en biedt de obligatoire overeenkomst, door het ontbreken van zakelijke werking, voor verreweg de meeste erfpachters geen rechtszekerheid; is er geen gerechtvaardigd algemeen belang voor het uitgangspunt dat de woningwaarde wordt afgeroomd; worden zowel het canonpercentage als de grondwaarde zodanig vastgesteld dat geen evenredige verdeling van de waarde plaats vindt. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid leiden ertoe dat de erfpachter een onevenredige last krijgt opgelegd. Ook als er van wordt uitgegaan dat de (politieke) geest van de gemeente gewillig is, dan blijkt het vlees zwak.

1.41. De juiste waardering van de bloot eigendom is dus de contante waarde van de canon en niet de residuele waarde van de grond. Door die grondwaarde toch als uitgangspunt te nemen eigent de gemeente zich op onrechtmatige wijze een deel van de waarde van het erfpachtrecht toe.

#### *Rechtvaardige verdeling*

1.42. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem eind 19<sup>de</sup> eeuw op het oog gehad dat stijging van de waarde van de grond die voortvloeide uit de demografische ontwikkeling (de bevolkingsaanwas) en die het gevolg waren van de investeringen van de gemeente als collectief, niet aan de individuele huizenbezitter diende toe te vallen. Zij wilde voorkomen dat met de grond gespeculeerd zou worden zonder dat de Amsterdamse burger daar beter van werd. Zij had daarmee niet de hard werkende Amsterdammer op het oog die middels zijn eigenwoningbezit (het aan hem toebehorende erfpachtrecht) ook een oudedagvoorziening opbouwde. Sterker, de gemeente wenste met het erfpachtsysteem dat huisbezit juist mogelijk te maken voor minder vermogende Amsterdammers door een deel van de aanvangswaarde, de grond, middels uitgifte in erfpacht te financieren. Dit alles is geen onrechtvaardig uitgangspunt en kan ook naar het oordeel van SEBA bij vestiging van een erfpachtrecht aldus worden afgesproken. Dat dient dan wel zodanig te gebeuren dat iedereen weet dat dit aan de orde is en de markt een erfpachtrecht dienovereenkomst zal waarderen.

1.43. Een daar ligt bij de BSQ het grote probleem. Allereerst blijkt uit de erfpachtaktes en de algemene voorwaarden helemaal niet dat de gemeente alle waardetoeename boven de geldontwaarding aan zichzelf toerekent. Dan had de akte wel een zwart omliggende waarschuwing bevat (als bij een pakje sigaretten):

**LET OP: VAN DIT ERFPACHTRECHT WORDT U ARMER!**

Er staat niets van dien aard in de akte en ook anderszins heeft de gemeente zich nimmer op deze wijze geuit naar de Amsterdamse burger. Ook nu staat op de site van de gemeente nergens te lezen:

**LET OP: BIJ ERFPACHT IS HET MERENDEEL VAN DE WAARDE VAN DE GEMEENTE  
(EN DAT WORDT STEEDS MEER).**

Het staat nergens en de gemeente heeft er nooit voor gewaarschuwd. Ook nu niet.

- 1.44. Daarnaast is de stijging van de waarde niet het (enkele) gevolg van de bevolkingstoename en investeringen van de gemeente. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om dit te onderzoeken of zich daarover te laten informeren door onafhankelijke deskundigen op dit gebied. Ten aanzien van de bevolkingsgroei kan worden opgemerkt dat er nu niet heel veel meer mensen in Amsterdam wonen dan begin 20<sup>ste</sup> eeuw, terwijl het aantal beschikbare vierkante meters woonruimte sterk is toegenomen. De bevolkingsdruk per vierkante meter woonoppervlak is dus juist afgenomen. Daarnaast is vastgesteld dat de investeringen van de gemeente in voorzieningen mogelijk wel invloed hebben, maar dat die invloed ook al in de aanvangscanon aanwezig was. Als er dus al waarde toename is als gevolg van deze aspecten, dan is van een zorgvuldige gemeente toch tenminste te verwachten dat dat inzichtelijk wordt gemaakt.
- 1.45. In de open brief van P.G. Jager en L.E. de Geer wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten die de waardeverhoging van huizen in Amsterdam hebben veroorzaakt (**bijlage 3**). Hieraan kan nog worden toegevoegd de invloed van de (relatief) lage hypotheekrente. Ook dit is een waardebeïnvloedend aspect waaraan de gemeente op geen enkele wijze heeft bijgedragen.
- 1.46. In ieder geval is niet redelijk dat alle waardeverhoging die het gevolg is van de door de gemeente opzettelijke gecreëerde schaarste, de hypotheekrenteaftrek, de financieringsbereidheid van banken, de lage rente en de authenticiteits- en buurtwaarde geheel ten voordelen van de gemeente worden gerekend. Te meer niet omdat de erfpachters bij de aankoop van hun erfpachtrecht aan hun rechtsvoorganger deze waarde hebben betaald. Als zij daarvoor nu ook aan de gemeente dienen te betalen, betalen zij dus dubbel zonder dat daar een redelijke grondslag voor wordt aangevoerd.
- 1.47. Het voorgaande brengt mee dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid op een onjuist, niet evenredig en oneerlijk uitgangspunt is gebaseerd. Als gevolg hiervan zijn beide regelingen voor een erfpachter niet Nuttig.

## 2. Tegenstrijdige en onjuiste uitwerking van gekozen methodiek

- 2.1. Ook los van de voormelde principiële onjuistheid van de gehanteerde methode van de residuele grondwaardeberekening en de daaruit voortvloeiende BSQ's, is ten aanzien van deze methode zoals die nu wordt toegepast en zoals die wordt toegelicht in het Grondwaardebeleid veel aan te merken. SEBA stipt de volgende tegenstrijdigheden en onjuistheden aan.

*WOZ-waarde geen juiste marktweergave*

- 2.2. De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de fictie van de waarde van de volle eigendom van een gebouw. Deze waarde wordt opgebouwd door enerzijds referentiestransacties van erfpachtrechten te zoeken en bij de aldus gevonden waarde van het erfpachtrecht (een deel van) de contante waarde van de toekomstige canon op te tellen.
- 2.3. De WOZ-waarde gaat er dus vanuit dat de gevonden referenties de marktwaarde van het erfpachtrecht weergeven. Uit de residuele grondwaardeberekening en de BSQ blijkt echter dat de markt in de ogen van de gemeente een verkeerd beeld heeft van de waarde van erfpachtrechten. Dat brengt mee dat voor de WOZ-gehanteerde referentiewaarden geen reële marktwaarde betreft en dus evenmin voor het vaststellen van de WOZ-waarde kunnen worden gehanteerd. Zij zijn immers tot stand gekomen in een verstoorde markt waarin, volgens de gemeente, kopers onjuist door hun adviseurs zijn voorgelicht ten aanzien van de reële marktwaarde van erfpachtrechten.
- 2.4. De gemeente geeft in de documenten de volgende definitie van marktwaarde:

*“Het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen bij een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”<sup>7</sup>*

- 2.5. De door de gemeentelijke belastingdienst gehanteerde referentiewaarden voldoen (zo blijkt uit het nu door de gemeente ingenomen standpunt) niet aan deze definitie nu de erfpachters bij het bepalen van die waarde volgens de gemeente juist niet goed geïnformeerd waren en er geen rekening mee hebben gehouden dat de volgens de BSQ vast te stellen grondwaarde de gemeente toekomt en dus niet in de kooprijs kon worden meegenomen.
- 2.6. De WOZ-waarde kan dus niet op deze wijze als uitgangspunt voor het residueel berekenen van de grondwaarde worden gehanteerd, nu dit geen goed onderbouwde, realistische en juiste weergave van de marktwaarde van de volle eigendom betreft.

---

<sup>7</sup> Zie p 7 van het document “Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten”.

## *WOZ-waarde 2015*

- 2.7. De gemeente biedt bij de overstap in 2017 aan uit te gaan van de WOZ-waarde van 2015 (peildatum 1 januari 2014). De bezwaartermijn van de beschikkingen waarbij deze WOZ-waarde is vastgesteld is reeds verlopen, zodat deze waarderingen (mogelijk) onaantastbaar zijn geworden. Dat brengt echter niet mee dat de beschikkingen ook juist zijn. Het belang bij het aanvechten van een WOZ-beschikking, indien deze slechts wordt gehanteerd voor het vaststellen van enkele belastingen, weegt niet op tegen de kosten die daaraan verbonden zijn. Nu uit de WOZ-waardering echter ook de hoogte van de afkoopsom en canon bij overstap wordt afgeleid, is de juistheid van die waardering van veel groter belang geworden. Dat brengt mee dat de erfpachters in de gelegenheid zullen moeten worden gesteld om bezwaar tegen de WOZ-waarde 2015 aan te tekenen en deze waardering inhoudelijk aan te vechten. Dat is te meer zo omdat de gemeente bij het vaststellen van de WOZ-waarde, naar nu blijkt, van onjuiste marktgegevens is uitgegaan.
- 2.8. Daarnaast is dit ook van belang omdat in de praktijk is gebleken dat de WOZ-waarde voor bijvoorbeeld identieke appartementen in eenzelfde gebouw aanzienlijk van elkaar kunnen afwijken. Nu deze afwijkingen tot verschillende erfpachtgrondwaarden leiden (en als gevolg hiervan tot verschillende canons en afkoopsommen), dient de juistheid van de WOZ-beschikking opnieuw aan de orde te kunnen worden gesteld. Dit is een financieel belang dat de fiscale betekenis van de WOZ-waarde verre overstijgt.
- 2.9. Uit de Overstapregeling blijkt niet dat aan de erfpachters die mogelijkheid wordt geboden.

### *Gehanteerde buurtstraatquote (BSQ) niet gebruikelijk en niet onderbouwd*

- 2.10. De BSQ's zijn volstrekt niet inzichtelijk en, gezien hetgeen gebruikelijk is, onjuist. SEBA licht dat hieronder nader toe.

### *Gebruikelijk grondquotes*

- 2.11. De gemeente heeft het Rekenkamer Amsterdam rapport "Canonherzieningen einde tijdvak" uit juni 2012 genegeerd en ongemotiveerd terzijde geschoven. Uit dit onderzoek blijkt dat deskundigen uitgaan van een grondquote van tussen de 20% en 25%. De BSQ's wijken zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde sterk af van deze gebruikelijke grondquotes, zonder dat de gemeente cijfermatig glashelder inzichtelijk maakt dat daar een goede reden voor is.
- 2.12. Ook uit het door RIGO Research ten behoeven van het hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerde onderzoek (zie punt 1.15) blijkt dat de gebruikelijk gehanteerde grondquotes bij andere gemeenten aanzienlijk lager liggen dan die nu middels de BSQ worden vastgesteld, zeker waar het de bovenkant van de markt betreft. In die zaak oordeelde het hof dat de canongrondslag die op advies van RIGO Research (bijlage 4) door het hoogheemraadschap van Rijnland was vastgesteld middels grondquotes variërend van 15 tot 39% en gedeprimeerd met 40%, - waarbij tevens een overgangperiode van 20 jaar werd



gehanteerd -, voldoet aan het vereiste van evenredige toedeling van de waardestijging. De rechtszaak bij hof Den Haag ging over het vaststellen van een redelijke canon (retributie) bij eeuwigdurende opstalrechten. Dit geldt evengoed voor erfpacht.

- 2.13. SEBA wijst erop dat de gemeente zich ten aanzien van de gebruikelijke grondquotes ook niet extern heeft laten adviseren, maar deze zelf - en dan ook nog eens op oncontroleerbare wijze - heeft vastgesteld. Een gerechtelijke toets zullen de nu door de gemeente gehanteerde BSQ's niet doorstaan.
- 2.14. De van het gebruikelijke afwijkende grondquotes worden ook niet gerechtvaardigd doordat de huizenprijzen zijn gestegen omdat in die gebruikelijk grondquotes ermee rekening wordt gehouden dat de grondquote bij een hogere waarde hoger ligt dan bij een lagere waarde. De stijging van de waarde is dus ook in de gebruikelijke grondquotes geïncorporeerd.

#### *Opstalwaarde*

- 2.15. De gemeente gaat er bij het vaststellen van de grondwaarde vanuit dat de opstalwaarde gelijk is aan de herbouwwaarde van het huis. De gemeente meent dat dit uitgangspunt in alle gevallen geldt en dus gebruikt kan worden om de grondwaarde te berekenen door van de totale waarde de herbouwwaarde af te trekken.
- 2.16. Omdat er geen handel in opstallen op een stuk grond plaatsvindt is er geen marktwaarde voor de opstallen vast te stellen. Het is echter geenszins aannemelijk dat de opstalwaarde in alle gevallen gelijk is aan de herbouwwaarde. Wellicht geldt het uitgangspunt voor opstallen die geen enkele authenticiteit bezitten maar het geldt in ieder geval niet voor de opstallen met een bijzonder karakter. Gezien de populariteit van Amsterdam onder toeristen, is het volstrekt vanzelfsprekend om er van uit te gaan dat een grote hoeveelheid huizen in Amsterdam een bijzonder karakter heeft. Dat betekent dat het bijzondere karakter tot een andere waarde van de opstallen leidt dan slechts de herbouwwaarde. De waarde van een schilderij van Jan Steen kan ook niet worden vastgesteld op de kosten van het reproduceren daarvan. Jan Steen kan eenvoudigweg niet worden gereproduceerd. Dat zelfde geldt, zij het in mindere mate, ook voor een groot deel van de huizen in Amsterdam, zeker in de buurten waar de marktprijzen hoger liggen. Die huizen hebben vaak een bijzonder karakter dat bij herbouw verloren gaat en de prijs beïnvloed. Dat betekent dat het door de gemeente gehanteerde uitgangspunt onjuist is.

#### *Herbouwwaarde*

- 2.17. Maar ook indien het wel juist is dat de waarde van de opstal en de herbouwwaarde gelijk gesteld kunnen worden, dan nog heeft de gemeente op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt dat de gehanteerde herbouwwaarden ook aanvaardbaar en juist zijn. Indien de herbouwwaarden worden berekend middels de gebruikelijke methode die door verzekeraars wordt gehanteerd, bijvoorbeeld middels <https://www.verzekeraars.nl/verzekeringsbranche/publicaties/Paginas/De-Herbouwwaardemeter-Woningen->

[.aspx](#), dan komt de opstalwaarde vaak aanzienlijk hoger uit dan uit de betreffende BSQ volgt. De gemeente dient daarom ten minste inzichtelijk te maken hoe zij tot haar berekening is gekomen. Daarnaast dient de erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld om aan te tonen dat de door de gemeente in het individuele geval gehanteerde BSQ niet redelijke uitpakt omdat daaruit een verhouding voortvloeit die, ook al zou de methode juist zijn, geen redelijke verdeling tussen opstal en grondwaarde weergeeft.

- 2.18. Uit de praktijk blijkt (SEBA heeft daar vele voorbeelden van ontvangen) dat de herbouwwaarde door aannemers en verzekeraars op een veel hoger bedrag worden geschat dan de gemeente doet.
- 2.19. De door gemeente gehanteerde herbouwwaarden dienen daarom op zijn minst inzichtelijk te worden gemaakt en onafhankelijk gevalideerd te worden.

#### *Onderheien*

- 2.20. Bij nieuwe uitgifte in erfpacht door de gemeente Amsterdam worden de kosten van onderheien, indien deze door de gemeente wordt uitgevoerd, bovenop de canon of afkoopsom aan de erfpachter in rekening gebracht<sup>8</sup>. Uit niets blijkt dat dat in het verleden anders is geweest. Het is dan ook volstrekt onredelijk om bij het vaststellen van de stichtingskosten de kosten van onderheien buiten beschouwing te laten. Dat brengt immers mee dat de daartoe gedane investering op het conto van de gemeente wordt bijgeschreven en zij daarover de canon mag berekenen. De gebruikelijk door de erfpachter gedane investeringen in de toestand van grond of opstal mogen niet ten goede komen aan de gemeente. De grondwaarde dient dus met de kosten van die investeringen verminderd te worden.

#### *Duurzaamheidseisen*

- 2.21. Uit het document Grondwaardebepaling blijkt niet hoe de gemeente rekening heeft gehouden met de hogere eisen die aan bouwen worden gesteld in verband met duurzaamheidseisen. Nu de gemeente bij de BSQ in wezen uitgaat van de herbouwwaarde, dient er tevens rekening gehouden te worden met de bij herbouw ten aanzien daarvan te stellen eisen. Dat betekent dat hogere investeringen in energievoorzieningen of isolatie, dan wel in het gebruik van duurzame bouwmaterialen en bouwmethodes, in de herbouwwaarde moeten worden meegewogen. De gemeente kan niet aan de ene kant van zijn inwoners eisen dat zij hun best doen duurzaam te bouwen (en daar dus meer in te investeren) terwijl zijn anderzijds de daarbij komende extra kosten buiten beschouwing laat bij de residuele berekening van de grondwaarde. Deze aspecten dienen dus uitgewerkt en toegelicht te worden.

---

<sup>8</sup> Zie bijvoorbeeld de brochure "Wat kost het bouwen van een huis" op de gemeentesite <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/>

### *BTW over de grondwaarde*

- 2.22. Uit de documentatie van de gemeente wordt niet duidelijk of de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld in- of exclusief BTW. De WOZ-waarde, nu dit uitgaat van de volle eigendomswaarde op de markt, is vastgesteld inclusief BTW. Dat betekent dat in de residuele grondwaarde (die uitgaat van de levering van bouwrijpe grond) ook een BTW component aanwezig is. Aangezien bij gronduitgifte de BTW door de erfpachter moet worden betaald, dient deze BTW uit de grondwaarde te worden gehaald. Er is dus geen goede reden de canon of afkoopsom te berekenen over de grondwaarde inclusief BTW, nu de gemeente die BTW ook niet hoeft af te dragen bij een bestaand erfpachtrecht. Dat betekent dat de middels de BSQ gevonden erfpachtgrondwaarde met 21% moet worden verlaagd.

### *Depreciatie onvoldoende*

- 2.23. Allereerst valt op dat de door de gemeente vastgestelde depreciatie van 10% geldt zowel voor de canon bij voortdurende erfpacht als bij eeuwigdurende erfpacht. Dat brengt mee dat de gemeente ervan uitgaat dat eeuwigdurende erfpacht niet waardevoller is dan voortdurend erfpacht. Dit is overigens ook de conclusie die KPMG heeft getrokken ter beantwoording van de vraag of bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht overdrachtsbelasting moet worden betaald. De conclusie is dat dat niet het geval is.

### *Depreciatie bij voortdurende erfpacht*

- 2.24. Het hanteren van een depreciatie van 10% bij herziening van de canon bij voortdurende erfpacht voor een periode van vijftig jaar is ronduit ridicuul. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem er welbewust voor gekozen dat zij - vanwege haar financiële belang bij een hoge canon - niet de juiste partij was om te bepalen hoe de canon aan het einde van het tijdvak zou moeten worden vastgesteld. Die canonbepaling zou aan onafhankelijke deskundigen moeten worden overgedragen.
- 2.25. Het eerdergenoemde Rekenkamer rapport en het MWC rapport geven aan dat een depreciatie van 40% bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen gebruikelijk is. De onafhankelijke deskundigen achten dus een depreciatie van circa 40% voor voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar redelijk. De gemeente gaat bij het opstellen van het nieuwe beleid voor canonherziening bij voortdurende erfpachtrechten volstrekt aan dit gegeven voorbij en negeert het door haar bij invoering van het erfpachtrecht gekozen uitgangspunt van de objectieve waardering.
- 2.26. Daarnaast gaat de gemeente ook volstrekt voorbij aan hetgeen bij gemeentelijke erfpacht in andere steden gebruikelijk is. De gemeente heeft geen benchmark gedaan noch aangegeven waarom de situatie in Amsterdam afwijkt van andere steden en een dergelijk afwijkend lage depreciatie rechtvaardigt.

- 2.27. De gemeente tracht daarmee een haar niet toebehorende invloed op de prijsvorming uit te oefenen.

*Depreciatie bij eeuwigdurende erfpacht*

- 2.28. Het erfpachtrecht bevat aanzienlijke beperkingen die bij vol eigendom afwezig zijn. Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht zijn die beperkingen wellicht minder dan bij een verder gelijkkluidend tijdelijk erfpachtrecht of een voortdurend erfpachtrecht met periodieke canonherziening. Maar ze zijn er wel. Ook heeft de gemeente in de AB2016 een aantal bepalingen in haar voordeel aangescherpt.
- 2.29. Vraagt u zich maar eens af of u voor een huis hetzelfde zal betalen als in de leveringsakte de volgende rechten voor de verkoper zijn opgenomen.
- Wij verhogen uw prijs bij inflatie, maar verlagen deze niet bij deflatie (art 7 AB2016)
  - Als u schade toebrengt aan het milieu of de volksgezondheid, dan gooien wij u uit uw huis (art 9 AB2016)
  - Wij mogen bij u binnenkomen om te kijken of u het wel goed doet (art 17 AB2016)
  - Als u niet op tijd uw belasting betaald (of een andere periodieke betalingsverplichting) dan leggen wij u een boete op (art 18 AB2016).
  - Als u die boeten niet tijdig betaald of niet kunt betalen, dan zetten wij u uit uw huis (art 27 lid 5 AB2016)
  - Als u uw huis anders gaat gebruiken, dan willen wij een nabetaling (art 20 AB2016)
  - Als wij u huis nodig hebben, dan kunnen wij u zonder rechterlijk vonnis uit uw huis zetten (art 25 AB2016) maar als u het niet meer wilt, dan is dat uw zaak. Dan verkoopt u het maar aan een ander.
- 2.30. De gemeente meent dat een afslag van 10% wel volstaat voor deze beperkingen waarbij dan tevens wordt meegewogen dat het huis er als staat en dat u de grond dus niet zo kunt bebouwen als u dat zelf wenst. SEBA acht deze depreciatie niet reëel.

*Conversie tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht*

- 2.31. De gemeente meent dat bij conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht geen depreciatie nodig is. Dit beleid is in strijd met de bestaande jurisprudentie op dit punt<sup>9</sup>. De rechter heeft uitgemaakt dat conversie van een tijdelijk recht geen nieuwe uitgifte betreft maar te vergelijken is met canonherziening einde tijdvak. Dat betekent dat alle afslagen die door deskundigen worden toegepast bij canonherziening einde tijdvak ook bij conversie dienen te worden toegepast. SEBA zal iedere erfpachter die met conversie naar eeuwigdurend erfpacht te maken krijgt en geconfronteerd wordt met dit onrechtmatige beleid aanbevelen dat aan de rechter voor te leggen. Naar de huidige stand van de

---

<sup>9</sup> (o.a het (tussen) arrest van rechtbank Amsterdam van 16 december 2015, niet gepubliceerd, r.o. 4.4.2, **bijlage 5**)

jurisprudentie zal de rechter een dergelijke zaak in het voordeel van de erfpachter beslechten.

- 2.32. Bij het voorgaande geldt ook dat de gemeente de plicht heeft zijn burgers, en dus ook de erfpachters volledig en juist te informeren. De gemeente dient een erfpachter van wie het recht zal worden geconverteerd er dus op te wijzen dat er rechtspraak is waarin het conversiebeleid als onrechtmatig is betiteld. Doet zij dat niet dan is er mogelijk sprake van misleiding, maar in ieder geval van dwaling nu de gemeente bij haar bekende en voor de beslissing van de erfpachter relevante informatie achter heeft gehouden.

#### *Canonpercentage*

- 2.33. De gemeente berekent de canon door de disconteringsvoet minus de inflatie te delen door 1 plus de disconteringsvoet. Die disconteringsvoet wordt vastgesteld als optelsom van de reële rente, een risico opslag en de inflatieverachting. Op zich lijkt dit niet onredelijk omdat de reële rente onderdeel is van de nominale rente op 10 jaar staatleningen. De reële rente ziet dus in wezen op de vergoeding die men betaalt voor het lenen van geld.
- 2.34. Er zitten echter twee addertjes onder het gras. De eerste is dat de reële rente wordt beperkt tussen 1 en 3%. De tweede is dat de risico opslag van 1,5% veel te hoog is.
- 2.35. Dat het canonpercentage dat de gemeente hanteert niet marktconform is volgt ook uit het artikel van K.M. de Lange, "Een Procrustes Bed in Amsterdam; Tijdwaarde van Erfpachtgrond; een rationeel canonpercentage" (**Bijlage 6**). Hieruit blijkt dat het door de gemeente gehanteerde canonpercentage 3 tot 5 keer het rationele canonpercentage is.
- 2.36. In het door de gemeente gehanteerde canonpercentage zijn te hoge en onnodige kosten verstopt. De erfpachter maakt hierdoor voor het erfpachtrecht extra kosten te opzichte van de aankoop van het volle eigendom. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn niet Doelmatig.

#### *Reële rente, maar dan niet reëel*

- 2.37. De gemeente hanteert een minimum voor de reële rente van 1%. De feitelijke waarde is op dit moment – 1,27%. Dat betekent dat de gemeente de afslag die zij hanteert voor de inflatieverwachting (die noodzakelijk is omdat de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast) in wezen ongedaan maakt en de inflatie dus dubbel in rekening brengt. Het betekent ook dat zij een canonpercentage hanteert dat aanzienlijk hoger is dan de rente die nu voor bijvoorbeeld voor 10 jaar vast voor een hypotheek betaald moet worden (1,6%). Het is dus goedkoper een gelijkwaardig stuk grond met geleend geld te kopen dan middels de berekening van de gemeente in erfpacht te nemen. Dat, terwijl het geleende bedrag na tien jaar relatief minder waard zal zijn dan de grond en dus goedkoop kan worden afgelost. Dit miskent de economische realiteit dat een erfpachtperceel minder waard is dan een perceel in eigendom en dat daar dus een lagere vergoeding voor wordt betaald.

- 2.38. De gemeente rechtvaardigt deze ingreep met de motivering dat de rentestand ongebruikelijk laag is en dat er dus, omdat dat op lange termijn wel eens anders kan zijn, een matiging van die omstandigheid dient plaats te vinden. SEBA vraagt zich af waarom dit anders is voor de huizenbubbel waarin we momenteel leven. Professor Eichholtz, een van de leden van de GWC, heeft overtuigend aangetoond hoe omvangrijk die huizenbubbel op dit moment is. Het is een historisch ongekende piek in de waarde van woning. De gemeente heeft er geen probleem mee om die uitzonderlijke omstandigheid, die in extreme mate in haar voordeel uitpakt, wel volledig mee te wegen bij het bepalen van de canon en afkoopsom. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel waarbij belangen van de gemeente en de burger op evenredige wijze dienen te worden afgewogen.

*Risico opslag = vergoeding toekomstige waardevermindering op voorhand*

- 2.39. De MWC is in haar rapport zeer uitgebreid ingegaan op het canonpercentage<sup>10</sup>. De MWC stelt onder andere de vraag of het redelijk is dat een vergoeding van (nu) 1,5% voor risico's voor rekening van de erfpachter moeten komen, zeker in een situatie van eeuwigdurende erfpacht. De MWC acht een risico opslag van slechts 0,1% rechtvaardig. De gemeente heeft dit advies volledig genegeerd en heeft hier geen enkele reactie op gegeven.
- 2.40. Een risicoslag van 1,5% met een canonpercentage van 2,39% brengt mee dat 63% van de canon wordt betaald vanwege het zogenaamde risico aan de zijde van de gemeente. Bij erfpachtrecht, waarbij de gemeente de achterstallige canon kan verhalen op de gehele waarde van de zaak door (met een beroep op artikel 5:87 lid 2 BW) het erfpachtrecht op te zeggen, en elk incasso risico derhalve ontbreekt, is SEBA van mening dat de risico opslag puur en alleen ziet op het risico van de gemeente dat de grond in de toekomst meer waard wordt dan middels de inflatieverhoging van de canon in rekening wordt gebracht.
- 2.41. Dat betekent dat de gemeente de canon met 60% verhoogd omdat zij mogelijke waardeontwikkeling van de grond in de toekomst misloopt. Dit is volstrekt in strijd met de uitdrukkelijke toezegging van de gemeente dat de waardevermindering van de grond vanaf nu voor de erfpachter is. Dat is helemaal niet zo. De erfpachter betaald middels de canon die toekomstwaarde op voorhand. Hij betaalt dus een gefingeerde toename van de grondwaarde zelf indien niet zeker is dat die waarde toename zich in de praktijk ook zal voortdoen. En dat die waardevermindering zich zal gaan voordoen spreekt geenszins vanzelf, nu als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd dat de waarde van huizen even snel stijgt als de geldontwaarding en de demografische ontwikkeling in Nederland een afname laat zien.
- 2.42. Het is volstrekt onaanvaardbaar dat de gemeente een zo belangrijk element als het in rekening brengen van de toekomstige waardevermindering op deze wijze verstopt in het canonpercentage terwijl zij daarnaast goede sier wil maken met het afschaffen van het zo verfoeide afkomen van de grondwaardevermindering.

---

<sup>10</sup> MWC, 6 januari 2016, 'Bezint eer gij begint', p 31- 40

*Overstapregeling aanvaardbaar? Een rekenvoorbeeld*

- 2.43. SEBA zal middels een voorbeeld laten zien dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid voor erfpachters onaanvaardbaar is.
- 2.44. Het voorbeeld betreft een appartement buiten de ring A10 van 91m<sup>2</sup>. De grond is in 2010 door de gemeente in erfpacht uitgegeven onder de AB 2000 aan een projectontwikkelaar en begin 2013 is het appartement opgeleverd aan de eerste bewoner. De transactieprijs bedroeg € 215.000 inclusief BTW en de canon voor het eerste tijdvak, dat loopt tot 2060, was hierin afgekocht voor een bedrag gelijk aan de grondwaarde van € 33.842. De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2013 bedroeg € 216.000. De BSQ (2014) bedraagt 25-30%. In de tabel is een gemiddelde BSQ van 27,5% aangehouden.

€ (x 1)	2013	2014	2015	2016
<b>Transactieprijs</b>	<b>215.000</b>			
WOZ peildatum 1-1	216.000	256.000	261.000	297.000
Opstalwaarde	182.158	182.400	182.400	182.400
Grondquote/ BSQ	15,7%	27,5%	30,1%	38,6%
<b>Grondwaarde</b>	<b>33.842</b>	<b>70.400</b>	<b>78.600</b>	<b>114.600</b>
GW index (2013=100)		208	232	339
Depreciatie 10%		7.040	7.860	11.460
Erfpachtgrondwaarde		63.360	70.740	103.140
<b>Afkoopsom/ extra afkoopsom</b>	<b>33.842</b>	<b>22.368</b>		<b>37.304</b>
jaar van afkoop/overstap	2010	2017		2018
jaarcanon (index, per 2060)		1.514		2.465

- 2.45. Dit voorbeeld laat zien dat de opstalwaarde gedurende de jaren zo goed als gelijk blijft, terwijl de WOZ-waarde in deze periode met € 81.000 is gestegen. In de berekeningsmethode die de gemeente hanteert wordt alle waardeverhoging aan de grond toegerekend. De BSQ verdubbelt dan ook ruim in 4 jaar tijd, van 16% naar 39%.
- 2.46. De erfpachter ziet zich in de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, 4 jaar na oplevering van deze nieuwbouwwoning, geconfronteerd met een onverwachte extra afkoopsom die circa 2/3 bedraagt van de grondwaarde bij uitgifte. De grondwaarde was bij uitgifte al residueel bepaald, zodat de volledige grondwaarde al een keer is betaald. De gemeente heeft bij de afkoopsom voor het eerste tijdvak geen rekening gehouden met de zogenaamde restwaarde van de grond aan het einde van het eerste tijdvak.
- 2.47. Artikel 10 lid 2 van de AB2000 is opgenomen:

*“Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.”*

Nu de gemeente dus schadeloos is gesteld wegens derving van (toekomstige) canon en deze schadeloosstelling gelijk is geweest aan de residueel berekende volle grondwaarde, ligt het helemaal niet voor de hand om bij afgekochte erfpachtrechten überhaupt nog een bedrag in rekening te brengen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

- 2.48. Indien de erfpachter dit jaar bijvoorbeeld de financiële middelen voor de afkoopsom voor overstap niet bij elkaar kan vinden, wordt hij bovendien geconfronteerd met een steeds maar sneller oplopende prijs. Volgend jaar is de extra afkoopsom al meer dan de 4 jaar geleden betaalde volle grondwaarde. Op deze wijze wordt door de gemeente een onacceptabele financiële druk op de erfpachter gelegd.
- 2.49. Indien de erfpachter er rekening mee houdt dat de huizenmarkt op dit moment wel eens op een absoluut hoogtepunt zou kunnen zijn, dan zal een overstap zoals die nu door de gemeente wordt voorgesteld nog veel ongunstiger uitpakken voor de erfpachters.

### **3. Enkele formeel juridische problemen**

#### *Vrijwillige overstap en moment van overstap*

- 3.1. Uitgangspunt bij de overstapregeling is dat de overstap vrijwillig is. Zoals de regeling is geformuleerd wordt met deze vrijwilligheid juridische vrijwilligheid bedoeld. De gemeente zal geen gebruik maken van de haar mogelijk toekomende bevoegdheden de overstap af te dwingen.
- 3.2. Met de vrijwilligheid wordt (kennelijk) niet bedoeld op maatschappelijke omstandigheden die kunnen meebrengen dat de erfpachter gedwongen wordt over te stappen. In de regeling zijn immers geen bepalingen opgenomen die meebrengen dat die omstandigheden worden weggenomen. Wel wordt al het flankerende beleid, dat het voor erfpachters mogelijk maakte om optimaal van het voortdurende erfpachtsysteem gebruik te maken, buiten werking gesteld. Dit flankerend beleid is door de jaren heen ontstaan om problemen die zich bij voortdurende erfpacht voordeden, zoals ten aanzien van beslissingen waarbij kennis van de toekomstige canonverplichting noodzakelijk was, op te lossen. Door het afschaffen van dit beleid komen deze problemen weer in beeld en wordt voortdurende erfpacht dus welbewust onaantrekkelijk gemaakt.
- 3.3. Allereerst acht SEBA het wenselijk dat de gemeente helder communiceert dat zij geen bevoegdheid heeft de overgang van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht af te dwingen. Nu doet zij het voorkomen alsof de gemeente van het gebruik van een wel bestaande bevoegdheid af ziet, maar dat dat in de toekomst ook anders zou kunnen zijn. De gemeente heeft die bevoegdheid niet en dat dient duidelijk te zijn.
- 3.4. Daarnaast zou SEBA het op prijs stellen als de gemeente verder gaat in deze vrijwilligheid en ook aangeeft dat indien er omstandigheden ontstaan die de erfpachter, buiten zijn wil om, verplichten over te stappen, de gemeente alle mogelijke maatregelen zal nemen om de



oorzaken van die verplichting weg te nemen. Zij dient dus te garanderen dat de erfpachter immer zonder externe dwang voor de overstap kan kiezen.

- 3.5. Daarbij dient het flankerende beleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten in stand te blijven zodat erfpachters die een voortdurend erfpachtrecht willen behouden, daar geen onnodig nadeel van ondervinden. Het vaststellen van de grondwaarde voor voortdurende erfpachtrechten dient op de wijze zoals dit tot 2016 gebruikelijk was gecontinueerd te worden. Ook het recent genomen besluit om bij voortdurende erfpachtrechten een drempelwaarde voor het canonpercentage in te voeren van 3% dient teruggedraaid te worden. Hoewel hier steevast anders over is gecommuniceerd, blijkt uit alles dat deze beleidswijzigingen in het afgelopen jaar vooruitlopend op de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn genomen.
- 3.6. Elke andere benadering brengt mee dat de erfpachters wel onder druk komen te staan om over te stappen naar het nieuwe systeem.

#### Overstap te alle tijden mogelijk voor woningbezitters

- 3.7. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de erfpachter te allen tijde over kan stappen naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem.
- 3.8. Uit de praktijk en de jurisprudentie blijkt dat er een grote vrijheid bestaat voor overheden om op beleid en de daarin geformuleerde uitgangspunten terug te komen. De huidige regeling geeft daarom onvoldoende garanties.
- 3.9. Dat brengt mee dat erfpachters aangezet kunnen worden om over te stappen omdat zij ervoor vrezen dat de gemeente de toezegging dat dit te allen tijde mogelijke is niet gestand zal doen. Dat is in strijd met het uitgangspunt dat de overstap vrijwillig is.
- 3.10. Er dient derhalve door de gemeente een eeuwigdurende toezegging worden gedaan dat deze overstap, op grond van de overgangsregeling ook daadwerkelijk ten alle tijden mogelijk is. Dit kan middels een concrete toezegging en middels een in de bestaande erfpachtakte op te nemen verklaring of bepaling die daartoe strekt.

#### Individueel overstap van appartementsgerechtigden

- 3.11. De gemeente wil het ook voor individuele appartementsgerechtigden mogelijk maken om over te stappen, indien niet alle leden van de VvE die keuze maken. Dit wordt geregeld door een obligatoire overeenkomst waarin de gemeente de nieuwe (pro rato) canon of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor het appartementsrecht overeenkomt en waarbij deze canon of afkoopsom in de plaats komt van de pro rato canonverplichting van het lopende erfpachtrecht van de VvE. Ook worden de AB2016 met betrekking tot het appartementsrecht van toepassing verklaard.

- 3.12. Het is goed mogelijk dat de overeenkomst met de appartementseigenaar beschouwd moet worden als een verzekeringsovereenkomst in de zin van artikel 7:925 BW. Er is immers sprake van een overeenkomst middels welke door de appartementsgerechtigde aan de gemeente een bedrag dient te worden betaald (de aanvullende hogere jaarlijkse canon of afkoopsom vanwege eeuwigdurende erfpacht) om te bewerkstelligen dat de gemeente bij canonherziening einde tijdvak in het bestaande voortdurende erfpacht zal afzien van het doorbereken van het pro rata deel van een mogelijke hogere canon aan de appartementsgerechtigde.
- 3.13. Het betreft dan een schadeverzekering ingevolge artikelen 1:1 Wft juncto 7:925 BW juncto 7:944 BW. Er is sprake van een meerszijdige rechtshandeling, waarbij één of meer partijen jegens een of meer anderen een verbintenis aangaan; er is sprake van een verbintenis tot het doen van een geldelijke betaling door de erfpachter (een additioneel canonbetaling of afkoopsom) aan de gemeente die zich heeft verbonden tot het doen van een of meer uitkeringen (het niet in rekening brengen van een hogere canon in opvolgende erfpachttijdvakken indien een CHET hier aanleiding toe geeft); op het moment van het sluiten van de overeenkomst bestaat geen zekerheid dat, of tot welk bedrag een uitkering moet worden gedaan, of ook hoe lang de overeengekomen premiebetaling zal duren (in een volgend erfpachttijdvak kan de situatie weer anders zijn of de uitkering kan eeuwig doorlopen).
- 3.14. De classificatie als (schade)verzekeringsovereenkomst heeft, nu de gemeente bij erfpacht is aan te merken als onderneming, tot gevolg dat er sprake is van het aanbieden van een verzekering in de zin van artikel 1 lid 1 sub c van de Wft. Ingevolge artikel 2:26 Wft is het aanbieden van een dergelijke overeenkomst verboden zonder vergunning. De gemeente zal derhalve voorafgaande aan het aanbieden van de overstap aan appartementsgerechtigden een vergunning dienen aan te vragen dan wel een beschikking te verkrijgen waaruit blijkt dat de gemeente niet vergunning plichtig is in de zin van de Wft.
- 3.15. Verder heeft een overeenkomst als de onderhavige te gelden als een duurovereenkomst en is die overeenkomst dus in principe opzegbaar. Dat brengt zowel voor de appartementsgerechtigde als voor de gemeente onzekerheid met zich mee.
- 3.16. Daarnaast vraagt SEBA zich af waarom de gemeente een boetebeding op zijn plaats acht. De gemeente neemt immers als uitgangspunt dat de overstap, zeker op de lange termijn, voordelig voor de appartementsgerechtigde uitpakt. Dan valt niet in te zien welke schade aan de zijde van de gemeente de boete rechtvaardigt. Indien een opvolgende appartementsgerechtigde geen sessie van de obligatoire overeenkomst wenst, bijvoorbeeld omdat het voortdurend erfpachtrecht door hem gunstiger wordt geacht, dan zou dat, gezien het uitgangspunt bij de invoering van het eeuwige erfpachtsysteem, de gemeente om het even moeten zijn. Zij heeft dan een tijdlang een hogere canon ontvangen en dat is slechts in haar voordeel.

- 3.17. Bij de overstap van appartementsgerechtigden dient de gemeente verder te garanderen dat appartementsgerechtigden in een en dezelfde VvE naar rato een gelijke canon of afkoopsom krijgen aangeboden. Dit is relevant omdat in de praktijk blijkt dat WOZ-waarden voor gelijke appartementsrechten in een zelfde gebouw sterk kunnen afwijken en dat bij toepassing van de BSQ zou leiden tot verschillende canons of afkoopsommen voor overigens gelijke appartementen. Nu de canon voor die gelijke appartementen gelijkelijk is verdeeld en ook bij canonherziening einde tijdvak weer hetzelfde zal worden vastgesteld, is een onderscheid in afkoopsom of canon bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op geen enkele wijze te rechtvaardigen.
- 3.18. Een andere benadering brengt strijd met het gelijkheidsbeginsel mee. Dit geldt overigens in mindere mate ook voor woningen in een zelfde straat.
- 3.19. Het aangaan van een obligatoire overeenkomst met een afzonderlijke appartementsgerechtigde stuit verder op de nodige juridische problemen. Zo zullen de bepalingen van titel 9 van boek 5 BW die specifiek zien op appartementsrechten van een erfpachtrecht, vanwege het gesloten systeem van de beperkte zakelijke rechten, niet op deze overeenkomst en de AB2016 van toepassing zijn. Dat levert een juridisch diffuse verhouding die tot de nodige ongelijkheid tussen de verschillende appartementsgerechtigden kan leiden.

*AB2016 worden direct van toepassing*

- 3.20. De overstapregeling brengt mee dat de AB2016 direct van toepassing worden. Ten aanzien van de AB2016 loopt momenteel een door SEBA op grond van artikel 6:240 BW opgestarte procedure bij het gerechtshof Den Haag over de vraag of meerdere in de AB2016 opgenomen bepalingen onredelijk bezwarend zijn of niet. Het oordeel van gerechtshof Den Haag in deze procedure zouden doorwerken in de regeling die bij overstap op de erfpachtrechten van toepassing is.
- 3.21. SEBA acht het op zijn plaats dat de gemeente een overzicht maakt waaruit blijkt welke voor- en nadelen de AB2016 meebrengen ten opzichte van de daarvoor bestaande algemene bepalingen, zodat de erfpachter die overstapt weet in welke zin de toepasselijkheid van de AB2016 hem voor- of nadeel brengt. Hij zal dit immers willen meewegen bij de overstap.

**4. Ondoorzichtige, verwarrende en op enkele punten misleidende informatieverstopping**

- 4.1. De gemeente geeft in het Overstapdocument op meerdere punten verwarrende of misleidende informatie. SEBA licht dat hieronder toe.

Gestegen grondwaarde komt de erfpachter vanaf de overstap niet toe

- 4.2. De gemeente doet het voorkomen alsof de stijging van de waarde van onroerend goed vanaf het aangaan van een eeuwigdurend erfpachtcontract aan de erfpachter toekomt. Dat is in ieder geval onjuist voor erfpachters die een jaarlijkse canon gaan betalen. In de berekening van het canonpercentage zit immers een opslag van 1,5% (circa 60% van het gehanteerde percentage op dit moment) dat is opgenomen om de gemeente te compenseren voor toekomstige waardeinstijging. Deze gang van zaken is vergelijkbaar met het afsluiten van een verzekeringspolis voor de waardeontwikkeling. De erfpachter dient dus een premie te betalen van 1,5%-punt van de huidige canongrondslag om zich ervan te verzekeren dat de toekomstige grondwaarde niet bij hem in rekening wordt gebracht indien deze is gestegen.

Gemeente mag de canon bij voortdurende erfpacht niet zelf bepalen

- 4.3. De gemeente doet het voorkomen alsof zij bij het einde van een tijdvak de canon zelf mag vaststellen en dat zij dat kan doen aan de hand van de BSQ methode met 10% depreciatie. Dit is volstrekt onjuist. De gemeente kan hooguit een aanbieding doen. De canon wordt echter door onafhankelijke deskundigen vastgesteld op een geheel andere wijze dan de gemeente dat wenst. De afkoopsom en de canon pakken daarom aanzienlijk lager uit bij voortdurende erfpacht dan de gemeente het in haar documenten doet voorkomen. Dit is misleidend voor de erfpachters die hun beslissing op informatie van de gemeente baseren.

Opbrengst nieuwe stelsel voor gemeente ook op de lange termijn gunstig

- 4.4. De gemeente doet het voorkomen of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gunstig is voor de erfpachter. De gemeente komt tot deze conclusie door de kosten van eeuwigdurende erfpacht te vergelijken met de kosten van voortdurende erfpacht volgens de door de gemeente gedane aanbieding bij einde tijdvak. Dat is echter niet de canon die de erfpachter bij einde tijdvak zal moeten betalen. Die canon wordt immers doorgaans door deskundigen op een veel lager bedrag gesteld.


**5. Conclusie**

- 5.1. Amsterdam is gebouwd op palen, maar dit erfpacht plan is gebouwd op drijfzand. De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht is voor huiseigenaren niet aanvaardbaar. Dit blijkt ook uit de massale en soms felle protesten van de afgelopen weken.
- 5.2. Ongeloof is misschien nog wel de beste karakterisering voor het gevoel dat mensen krijgen na het invullen van de rekentool op de gemeentewebsite. Ongeloof dat de gemeente losgezongen is van elke vorm van realiteitszin. Ongeloof over dat de gemeente zonder overleg en ten koste van huiseigenaren zichzelf zo wil verrijken. Ongeloof ook over de manier waarop het voorstel vervolgens verdedigd wordt.

- 5.3. Uit het voorgaande blijkt dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid niet voldoen aan de criteria voor consumentvriendelijke erfpacht. Dit erfpachtbeleid is niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig.
- 5.4. De door de gemeente in de Overstapregeling beoogde aanbieding om het voortdurende erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is niet redelijk is en ook niet juist.
- 5.5. Daarbij zijn drie afwegingen van doorslaggevende betekenis.
- 5.6. Allereerst is met het eeuwigdurende erfpachtstelsel beoogd vanaf nu de toegenomen grondwaarde niet meer af te romen maar aan de erfpachter ten goede te laten komen. De vraag is dus aan de orde of dat ook gebeurt. Uit het voorgaande blijkt dat dat niet het geval is en dat de gemeente de toekomstige grondwaarde incasseert middels een verdubbeling van de canon.
- 5.7. De tweede afweging is of het voor een erfpachter, ook los van die toezegging, feitelijk financieel voordelig is om te converteren. Als dat niet zo is zal immers niemand ervoor kiezen over te stappen. Het kan dat dit voor sommige erfpachters het geval is maar voor een aanzienlijk deel daarvan is het aanbod niet voordelig ten opzichte van de canon die bij voortdurende erfpacht en bij conversie van tijdelijke erfpachtrechten door onafhankelijke deskundigen wordt vastgesteld.
- 5.8. De derde afweging is of de gemeente, met het aanbieden van de conversie naar het eeuwigdurend systeem, zorgvuldig, eerlijk en evenredig handelt. Dit is de belangrijkste kwestie omdat deze ziet op de geloofwaardigheid van de overheid en het vertrouwen dat de burger zou moeten kunnen koesteren dat die overheid eerlijk handelt. Zoals hiervoor uitvoerig door SEBA is betoogd is ook dat niet het geval. De gemeente rekent de gehele waardeinstijging van onroerend goed (en door de onduidelijke berekening wellicht zelfs nog wat meer) naar zichzelf toe en gaat volstrekt voorbij aan hetgeen in den lande gebruikelijk is en in de rechtspraak ten aanzien daarvan is overwogen.
- 5.9. Indien het beleid zoals dat nu voorligt wordt doorgevoerd, dan zullen er slechts weinig erfpachters gebruik van maken terwijl er nog jarenlang door erfpachters tegen de gemeente zal worden geprocedeerd. Dat zal zowel door SEBA als individueel zijn en zal zowel gaan over de overstapregeling naar eeuwigdurend erfpacht, als op het beleid bij voortdurend erfpacht en bij conversie.
- 5.10. De gemeente schiet met de invoering van het eeuwigdurende stelsel met de nu voorliggende voorstel het doel om op eerlijke wijze rust en helderheid te creëren op de Amsterdamse huizenmarkt volstrekt voorbij.

- 5.11. SEBA verzoekt het college met klem om af te zien van een residuele berekeningsmethode in het Grondwaardebeleid en in de Overstapregeling en het beleid zodanig aan te passen dat het nieuwe erfpachtsysteem consumentvriendelijk wordt.
- 5.12. SEBA stelt zich op het standpunt dat welke berekeningsmethode voor de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ook gekozen wordt, dat de uitkomst voor het berekenen van de waarde van erfpachtgrond alleen marktconform en voor erfpachters daarmee aanvaardbaar is indien deze voor Amsterdam gemiddeld 10% bedraagt, en voor individuele erfpachters met een minimum van 5% en een maximum van 15%, van de marktwaarde in vol eigendom (WOZ-waarde).
- 5.13. SEBA verzoekt het college ook met klem om de benodigde aanpassingen in nauw overleg met SEBA voor te bereiden alvorens een definitief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

Hoogachtend,  
Met vriendelijke groet,

  
Koen de Lange  
Voorzitter SEBA

Bijlagen:

1. Arrest hof Amsterdam, 26 oktober 1995
2. 'The effect of land lease on house prices', P. Gautier en A. van Vuuren, januari 2017
3. 'Open brief aan gemeenteraad Amsterdam', P. Jager en L.E. de Geer, 19 januari 2017
4. 'Herziening opstalrecht Rijnland, R. de Wildt en J. Scheele-Goedhart - Rigo Research, januari 2007
5. Arrest rechtbank Amsterdam, 16 december 2015
6. 'Een Procrustes Bed in Amsterdam', K.M. de Lange, 18 juni 2016