|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gemeente Amsterdam  Antwoordnummer 10999  1000 RA Amsterdam | |  |
| Amsterdam, | 15 februari 2017 | |
| Onderwerp | Inspraak eeuwigdurende erfpacht | |
| Van | [uw naam] | |
| Telefoon | [uw nummer indien gewenst] | |
| E-mail | [uw e-mailadres indien gewenst] | |
|  |  | |

Geacht college,

Deze brief is geschreven door [uw naam], een van de geschokte erfpachters woonachtig in [de Prinses Irenebuurt te] Amsterdam. Wij maken met deze brief gebruik van de door u geboden inspraakmogelijkheid naar aanleiding van de op 9 januari 2017 bekendgemaakte overstapregeling voor erfpacht en de daarmee samenhangende rekentool. Wij sluiten niet uit dat individuele bewoners apart reageren en inspreken op uw voorstel.

Het feit dat een eeuwigdurend recht van erfpacht tijdvakken kent en dat er een nieuwe canon voor nieuwe tijdvakken (al dan niet afgekocht voor de duur van het tijdvak of eeuwigdurend) kan worden vastgesteld is ons bekend. Het voorstel dat nu op tafel ligt achten wij echter onjuist en volstrekt onacceptabel. Daarnaast vinden wij dat de wijze waarop de gemeente over het voorstel communiceert, zowel in woord als geschrift, misleidend is en zeker niet wat een overheid betaamt. Het proces mist zorgvuldigheid, is onvoldoende gemotiveerd en de uitkomst druist geheel in tegen het gevoel van rechtszekerheid waar wij in Nederland op mogen vertrouwen. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden met de voeten betreden.

Wij vragen met klem om onze inhoudelijke bezwaren, die in deze brief uiteen worden gezet, ter harte te nemen en het voorstel inhoudelijk te heroverwegen.

1. Inspraak overstapregeling, grondwaardebepaling en aanvullen erfpachtbeleid

Wij hebben er kennis van genomen dat de gemeente zich op het standpunt zou stellen dat de huidige inspraak formeel alleen gaat over de “overstapregeling” en niet over “grondewaardebepaling” en “aanvullend erfpachtbeleid”. Dit omdat hierover in 2016 al inspraak over zou zijn geweest. In de beleving van veel bestaande erfpachters ging het in 2016 alleen om inspraak met betrekking tot nieuw uit te geven erfpachtgrond.[[1]](#footnote-1) Het is ons, en met onze vele andere bestaande erfpachters, niet duidelijk geworden, en het is hen door de gemeente ook niet duidelijk gemaakt, dat deze grondwaardebepaling en erfpachtbeleid ook zouden gelden voor hen. Dit terwijl de gevolgen enorm ingrijpend en financieel dramatisch zijn. Wij zijn van mening dat juist de “grondwaardebepaling” voor bestaande erfpachters er fundamenteel anders uit zou moeten zien dan voor nieuw uit te geven grond en wat betreft uitkomsten aan moet sluiten bij de huidige deskundigen praktijk. Het door de wethouder Van den Burg op 8 februari 2017 gebruikte argument dat de grondwaardebepaling en in het bijzonder de BSQ een tarifering zou zijn waar de Inspraakverordering geen inspraak voor toelaat, achten wij zeer discutabel. De BSQ is een factor voor de grondslagbepaling van een canon. Het is geen “tarief voor gemeentelijke dienstverlening” of een “gemeentelijke belasting” zoals genoemd in artikel 2 lid 3 onderdeel c van de Inspraakverordening. En, overigens, als het wel een tarief zou zijn, dan zou dit niet per buurt mogen afwijken op basis van het gelijkheidsbeginsel.

Het is voor ons lastig om de “overstapregeling” los te zien van de “grondewaardebepaling” en “aanvullend erfpachtbeleid”. Willen wij een nieuw transparanter en eerlijk erfpachtstelsel? Jazeker, maar niet tegen deze prijs. Wij gaan er daarom ook vanuit dat u ons de gelegenheid geeft daar onze visie op te geven, zeker omdat financiële en juridische gevolgen van een dusdanig grote omvang zijn dat wij ervan uit zouden moeten kunnen gaan dat u aan onze visie als goed huisvader waarde hecht.

In dit kader merken wij ook op dat de besluitvorming door de gemeente over de wijze van overstappen geen eenzijdige regeling is die door de gemeente kan worden opgelegd aan de erfpachters. Er is sprake van een goederenrechtelijk en verbintenisrechtelijke relatie waar uiteindelijk de Nederlandse rechter een oordeel over kan vellen. Het innemen van een evident onjuist standpunt met betrekking tot de gemeentelijke positie als erfverpachter leidt tot misbruik van proceseconomie en kostbare tijd van zowel de gemeente als haar inwoners. Wij proberen dat te voorkomen.

1. het proces

De gemeente heeft jarenlang geen tot onvoldoende informatieverstrekt aan individuele erfpachters en hen geheel in het duister laten tasten over de onzalige plannen. De gemeente moet zich hiervan rekenschap geven. Dit is des te meer het geval omdat het voorstel uitgaat van rekenregels die substantieel afwijken van de huidige regels ten nadele van de erfpachter. Het feit dat de nadelige effecten voor de erfpachter substantieel zijn, maakt het voorstel tot het eenzijdig afkondigen van een nieuwe rekensystematiek volstrekt onredelijk en totaal onaanvaardbaar.

In dit kader moet de gemeente zich bewust zijn van de twee petten die ze draagt: enerzijds die van drager van goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke rechten en verplichtingen en anderzijds die van publiekrechtelijke rechtspersoon. Voor de gemiddelde burger zijn die twee petten lastig te onderscheiden. Op het moment dat de gemeente in zijn hoedanigheid van privaatrechtelijke partij optreedt, zoals in dit geval, moet de gemeente er voor waken dat de burger de rechten uitoefent die hem of haar toekomen en niet, vanwege een misleidende positionering door de gemeente, dit niet doet. Anders misbruikt de gemeente haar positie. Er is dan sprake van ongeoorloofde ‘détournement de pouvoir’. Dat moet te allen tijde voorkomen worden door alle kanten van het voorstel te belichten en door een voorstel op tafel te leggen dat steek houdt. En dat ontbeert de huidige communicatie en het voorstel.

Tevens is het de gemeente op basis van wet en jurisprudentie ook bij de uitoefening van een bevoegdheid die krachtens het privaatrecht aan de gemeente toekomt (lees: de rechten als erfverpachter” verplicht om die bevoegdheid uit te oefenen met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De huidige gang van zaken is niet in lijn met deze algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als voorbeelden gelden dat de wijze van informatieverschaffing (zoals de Black Box BSQ) niet conform het motiveringsbeginsel is, dat het proces, mede gezien alle lacune’s en fouten in de voorgestelde regels, niet in lijn is met het zorgvuldigheidsbeginsel en de wijze waarop de gemeente een enorme steen in de erfpachtvijver heeft geworden, druist volstrekt in tegen het vertrouwensbeginsel.

In dit kader merken wij op dat de wijze van het bepalen van de waarde van het bloot eigendom dat de gemeente van de percelen heeft, totaal niet in lijn is met de geest van de algemene bepalingen die voor het grootste deel van de Prinses Irenebuurt gelden. Immers, tot en met de AB 1955 was het uitgangspunt voor de vergoeding bij “bona fide” einde erfpacht (en daarmee voor de waarde van wat van de gemeente is en wat van de erfpachter is en dus ook relevant is voor de afkoop) gebaseerd op een concept dat zich het beste kan laten omschrijven als de “residuele *opstal*waarde” en niet op de residuele *grond*waarde.[[2]](#footnote-2) In latere Algemene Bepalingen is het schadebegrip geintroduceerd al dan niet via een verwijzing naar de Onteigeningswet. En ook het schadebegrip laat alle ruimte voor de interpretatie van de waarde die aan het recht van erfpacht toekomt zoals dat door de erfpachters wordt voorgestaan. De huidige deskundigen methode bij afkoop die voortvloeit uit de relevante Algemene Bepalingen geeft veel meer rekenschap van de geest van de Algemene Bepalingen door de hogere afslag dan de nieuwe voorgestelde methodiek. Het afwijken van de ingeslagen weg is totaal onacceptabel en dat is des te meer het geval omdat de informatieverschaffing doet denken aan een “offer we cannot refuse”.[[3]](#footnote-3) Welnu, dat kan zeker wel.

Tevens is de wijze van het vaststellen van de aan de gemeente toekomende waarde van de percelen op basis van de rekentool niet in lijn met de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt. Wij beschikken over overzichten, die de gemeente in het kader van bezwaarprocedures zelf heeft toegestuurd aan erfpachters die tegen een WOZ-beschikking bezwaar aan tekenden, waarin heel duidelijk de waarde van een perceel wordt opgedeeld in een woningdeel en de kavel. De waarde van de kavel is in die berekening slechts een klein percentage van de waarde van het perceel; een percentage dat in lijn is met de huidige deskundige methode en in het geheel geen percentage dat in de verte lijkt op de uitkomst van de rekentool. Volgens een rapport van de Amsterdamse Rekenkamer uit 2012 bedroegen de gebruikelijke taxaties door deskundigen van de erfpachtgrondwaarden 12%-15% van de totale woningwaarde.

1. Kenmerken prinses Irenebuurt

In de Prinses Irenebuurt staan volgens ois-amsterdam 695 woningen. Deze woningen kunnen - in BSQ terminologie - worden onderverdeel in enerzijds appartementen (BSQ 33-43%) en anderzijds eengezinswoningen (BSQ 69-77%). De buurt is gebouwd in de jaren vijftig en behoort dus tot de groep van de “laatste 10.000 contracten” met vaste relatief lage erfpachtcanons die nog in hun eerste tijdvak lopen. De meeste tijdvakken lopen in de periode 2028 tot 2032 af.

De Prinses Irenebuurt staat onder de rook van de Zuid-as en de toekomstige Zuidasdok. Al deze werkzaamheden hebben op de middellange termijn geen positieve uitwerking op het leefklimaat van de Prinses Irenebuurt.

1. Uitkomsten rekentool

Wij hebben de rekentool ingevuld en kennisgenomen van de onredelijke en absurde uitkomsten. De uitkomst van de rekentool voor een achttal willekeurige appartementen die representatief zijn voor vele andere appartementen in de Prinses Irenebuurt staat hieronder weergegeven:

de gemiddelde WOZ van een dergelijk appartement is € 350.063;

de bandbreedte van de BSQs is 33% tot 43%;

de gemiddelde grondwaarde voor deze appartementen is volgens de rekentool € 119.028. Dit komt neer op een grondquote van gemiddeld 34% wat het twee- tot drievoudige is van de 10-15% onder de huidige gebruikelijke deskundigen methode (zie volgende bladzijde);

gezien het einde tijdvak 2029 voor deze appartementen betekent dit een gemiddelde afkoopsom van € 89.652;

gemiddelde canon bij begin van volgend tijdvak zal dan – uitgaande van een jaarlijkse indexering met 2% inflatie - €3.680 zijn. Dat is een stijging van 1.931% ten opzichte van het huidige canon. Opgemerkt zij dat deze erfpachtsommen niet meer aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting zodra een hypotheek is afbetaald en, voor zover de erfpachtsommen wel aftrekbaar zouden zijn, hebben vele, veelal oudere, bewoners onvoldoende inkomsten uit Box 1 om de aftrek van de voorgestelde gigantische bedragen ook ten gelde te maken om de canon mee te financieren[[4]](#footnote-4); en

de gemiddelde afgeleide herbouwwaarde van deze appartementen is € 1.999 per m2. Dit is onder de theoretische € 2.100 welke alsnog een onrealistisch laag bedrag is en geen recht doet aan het gemiddelde afwerkingsniveau van deze appartementen.



De uitkomst van de rekentool voor een achttal willekeurige eengezinswoningen die representatief zijn voor vele andere eengezinswoningen in de Prinses Irenebuurt staat hieronder weergegeven:

de gemiddelde WOZ van deze eengezinswoningen is € 829.375;

de bandbreedte van de BSQs is 69% tot 77%;

de gemiddelde grondwaarde voor deze eengezinswoningen is volgens de rekentool € 559.828. Dit komt neer op een grondquote van gemiddeld 68 % hetgeen het vijf- tot zevenvoudige is van de 10-15% onder de huidige gebruikelijke deskundigen methode (zie volgende bladzijde);

gezien het einde tijdvak 2029 is voor deze eengezinswoningen betekent dit een gemiddelde afkoopsom van € 429.697;

gemiddelde canon bij begin van volgend tijdvak zal dan – uitgaande van een jaarlijkse indexering met 2% inflatie - € 16.704 zijn. Dat is een stijging van 5.306% ten opzichte van het huidige canon. Opgemerkt zij dat deze erfpachtsommen niet meer aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting zodra een hypotheek is afbetaald en, voor zover de erfpachtsommen wel aftrekbaar zouden zijn, hebben vele, veelal oudere, bewoners onvoldoende inkomsten uit Box 1 om de aftrek van de voorgestelde gigantische bedragen ook ten gelde te maken om de canon mee te financieren; en

de gemiddelde afgeleide herbouwwaarde van deze eengezinswoningen is € 1.200 per m2. Dit is onder de theoretische € 1.500 welke alsnog een onrealistisch laag bedrag is. Hier lijkt iets mis te zijn gegaan in de berekeningen. De afgeleide typische herbouwaarde van onderstaande eengezinswoningen is onder de € 200.000. Dit zijn hele typische uitkomsten van de rekentool en eerder de regel dan de uitzondering. Deze bedragen staan haaks op welke realiteit dan ook.



Om misverstanden te voorkomen, de appartementen en eengezinswoningen die hierboven beschreven staan, zijn niet de uitzondering in de buurt maar de regel. Dit zijn hele typische woningen en ook hele typische uitkomsten van de rekentool. Echter, niet vergeten moet worden dat in onze buurt ook huizen staan met een WOZ die het veelvoud is van de bovenstaande bedragen. Voor die woningen geldt de geschetste problematiek idem dito. In dat kader willen we opmerken dat de rekentool ook voor de woningen in die categorie tot absurde en willekeurige uitkomsten leidt. Zo geldt voor de ene woning op de Minervalaan een enorm véél hogere canon en afkoopsom dan de andere woning terwijl de grootte van het perceel identiek is. Dit enkel omdat de ene woning meer m2 woonruimte heeft dan de andere (terwijl de andere woning zeker de potentie en mogelijkheid heeft om extra m2 te creeeren). Het verfraaien, verbeteren en vergroten van de Amsterdamse woningen op erfpacht loont dus niet meer en velen zullen wel 10 keer nadenken alvorens nog 1 cent in hun woning te steken anders dan voor regulier onderhoud.

De hoogte van deze bedragen – canon en afkoop – zijn onacceptabel en zal voor de meesten van ons niet op te brengen zijn. In het bijzonder geldt dit voor buurtbewoners die hier al tientallen jaren wonen en wier inkomen (AOW-plus pensioen) niet met duizenden procenten is gestegen. Maar deze bedragen zijn ook niet op te brengen voor het merendeel van de goedverdienende (twee)verdieners die hier juist de afgelopen jaren zijn komen wonen. Voor nagenoeg alle bewoners geldt dat de door de rekentool berekende canons (die oplopen tot tientallen duizenden euro’s) niet te betalen zijn, en dat de afkoopbedragen (die oplopen tot vele honderdduizenden euro’s) niet te financieren zijn.

1. Veranderingen erfpachtgrondwaarderingsmethodiek

De nieuwe erfpachtgrondwaarderingsmethodiek blijkt veel ongunstiger dan de gangbare deskundigen praktijk. De gangbare deskundigen praktijk is bijvoorbeeld te vinden in het rapport “Canonherzieningen einde tijdvak” geschreven door de Rekenkamer Amsterdam in 2012. In de gangbare deskundigen praktijk zijn grondquotes (percentage grond van de WOZ waarde) van 10-15% de norm. Deze waardering is overigens ook in lijn met een wetenschappelijk onderzoek dat concludeert dat het gemiddelde verschil tussen koopprijzen van erfpachtwoningen en woningen op eigen grond (gecorrigeerd voor alle andere factoren, dus “like-for-like”) ca. 10% bedraagt (zie "The effect of land leases on house prices, VU University – Tinbergen instituut, Gautier en van Vuuren, januari 2017” zie: https://gupea.ub.gu.se/bitstream/2077/51240/1/gupea\_2077\_51240\_1.pdf). Dit is waar men in de Prinses Irenebuurt (en in alle andere buurten) redelijkerwijs mee rekening kon houden. Voor de woningen (welke typisch zijn voor de prinses Irenebuurt) hierboven geldt dat de huidige overstapregeling twee tot zeven keer duurder is dan wanneer de huidige deskundigen erfpachtgrondwaarderingsmethodiek was gebruikt voor de overstapregeling.

De bedragen die onze buren van de Apollo- en Beethovenbuurt in de afgelopen jaren moesten gaan betalen bij het aflopen van dat tijdvak waren (vastgesteld volgens de oude gangbare deskundigenmethodiek) stukken lager dan de bedragen van de rekentool. Dit verschil kan oplopen tot 5-7 keer. Zo’n abrupte breuk met de huidige praktijk is niet uit te leggen. Op basis van het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel moeten de bewoners van de Prinses Irenebuurt ervan uit kunnen gaan dat zij financieel niet slechter af zouden moeten zijn dan bewoners van de voorgenoemde Apollo- en Beethovenbuurt. Met de uitkomsten van de rekentool zijn zij dat wel, alleen al door het verschil in looptijd van het huidige tijdvak.

Rechten van erfpacht die volgens die huidige gangbare en meestal voor de erfpachter veel voordeliger regels zijn vastgesteld, hebben in de nieuwe rekenmethodiek een substantieel voordeel. Dit wordt duidelijk aan de hand van de rekentooluitleg “hoe wordt rekening gehouden met mijn huidige afkoop” zoals te vinden is op de website van de gemeente. Hoe verder kasstromen immers in de toekomst liggen hoe lager de netto contante waarde hiervan is. En omdat de hogere kasstromen van de erfpachtcanons onder de nieuwe rekenregels relatief wat verder in de toekomst liggen, is de netto contante waarde hiervan vandaag de dag dan relatief lager. Kortom de klap van de nieuwe rekenregels komt minder hard aan bij erfpachtcontracten die volgens de oude regels zijn vastgesteld omdat deze nog relatief lang lopen vergeleken met de Prinses Irenebuurt waar de herziening tussen 2028 en 2032 plaatsvindt. Hoe hoger en verder weg de kasstroom immers zijn, hoe groter de dempende werking met betrekking tot de nieuwe erfpachtgrondwaarderingsmethodiek. Indien de waarderingsmethodiek niet veranderd was, zou het niet heel veel uit moeten maken wanneer een tijdvak afloopt.

1. Onredelijke grondslagen nieuwe erfpachtgrondwaarderingsmethodiek

De onredelijke bedragen die uit de rekentool komen voor afkoop en canonherziening, zijn het gevolg van verkeerde grondslagen en de substantiële wijziging van erfpachtgrondwaarderingsmethodiek. Wij verwijzen in dit kader specifiek naar de rapporten “Bezint eer gij begint” van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht onder leiding van mr. A.C. Monster, prof. dr P. Van Gool FRICS en dr. P.C. J-P. Nelisse FRICS RT geschreven in opdracht van Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam en “Eeuwigdurende erfpacht” en “Eeuwig duur?” van het RIGO geschreven in opdracht van de Vereniging Eigen Huis. Deze rapporten concluderen in zijn gezamenlijkheid dat de voorgestelde regeling eeuwigdurend erfpacht veel te duur is en de spelregels bepaald niet in het voordeel van de erfpachters zijn. De berekeningen van de rekentool maken de overstapregeling veel te duur. Dit houdt verband met de onderstaande punten.

WOZ is geen betrouwbaar uitgangspunt:

de WOZ is niet bedoeld om als basis te dienen voor erfpachtberekeningen omdat de WOZ bedoeld is voor belastingheffing en omdat er sprake is van ficties die niet thuishoren bij de bepaling van de waarde van het bloot eigendom (zie artikel 17 lid 2 Wet waardering onroerende zaken)[[5]](#footnote-5)”;

de WOZ-taxatie is geen individuele taxatie per object maar een modelmatige benadering en daarom al verre van perfect. In de huidige gangbare deskundigen methode nemen taxateurs hiervoor dan ook een veiligheidsmarge; en

burgers konden niet weten dat de gemeente anno 2017 de WOZ zouden gebruiken als basis voor de erfpachtberekeningen. Als zij dat geweten hadden, hadden zij er gezien de uitkomsten van de rekentool massaal bezwaar tegen aangetekend

De WOZ-waarde geeft op zichzelf staand al verschillen in gewildheid tussen buurten weer: Het verschil in gewildheid tussen de ene en de andere buurt uit zich al in verschil in WOZ-waardes. “Betere” buurten leiden voor vergelijkbare huizen tot hogere WOZ-waardes. Met het invoeren van BSQs worden grondwaarden te hoog vastgesteld. Daarbij komt dat wethouder Van der Burg op 8 februari 2017 stelde dat de BSQs een tariferingskwestie betrof. Indien de gemeente dit zo ziet, dan dient de gemeente een tarief te hanteren voor de gehele stad. Het gelijkheidsbeginsel verplicht de gemeente er toe geen willekeurig onderscheid te maken tussen verschillende straten en buurten wat betreft tarifering.

De invoering van BSQs: het gegeven dat een hogere WOZ op zich zelf al leidt tot een hogere erfpachtcanon wil de gemeente nog een keer corrigeren door middel van de zogenoemde nieuwe buurtstraatquotes (BSQs 5%-85%). Bewoners gaan daarbij dubbel betalen. Met het invoeren van BSQs worden grondwaarden vele malen te hoog vastgesteld. Bovendien is het een nodeloos complexe en onrealistische benadering.

Afgeleide herbouwwaardes zijn volstrekt onrealistisch zowel wat betreft appartemente als eengezinswoningen. Een eengezinswoning met een door middel van BSQ afgeleide absurde herbouwaarde van € 1.200 per vierkante meter of lager zijn in de Prinses Irenebuurt de norm en niet de uitzondering. Er gaat in de berekening van de BSQ iets mis. Volledige openheid over de Black Box BSQ is noodzakelijk.

De officiële huidige BSQ onderschat de herbouwwaarde en afwerkingsniveau van woningen in zijn algemeenheid en het afwerkingsniveau in Amsterdam-Zuid in het bijzonder. Dit geeft het rapport “Eeuwig duur?” duidelijk aan. BSQs gaan uit van een basic afwerkingsniveau.

Ook andere investeringsrisico’s (fundering, verduurzaming, renoveren, verduurzamen, dakkapel, uitbouw, opbouw etc.) zijn voor rekening van de erfpachter. Alle investeringen worden nu toegerekend aan de grondwaarde. Een burger die in zijn woning heeft geïnvesteerd leidt bij de huidige methodiek enorme schade, en mag met de BSQ minus 10% nog een keer voor zijn investering betalen. Financieel was het met de nieuwe waarderingsmethodiek beter geweest een huis te verwaarlozen en niet te renoveren. Met de huidige regeling worden bewoners totaal niet meer gemotiveerd te investeren in hun woning met de nodige gevolgen voor onder meer het straatbeeld.

Garages worden als woonoppervlak “vol” meegerekend. Dit leidt tot onrealistische afkoopsommen voor parkeergarages

“Aparte BSQ categorie eengezinswoning”: puur willekeurig wordt ook nog eens de aparte categorie eengezinswoning, die een dubbele buurtstraatquote kent, in het leven geroepen. Dit is meteen een breuk met huidige deskundigen methode waarbij er erfpacht per vierkante meter werd berekend en niet per woning type. Een appartementgebouw van tien verdiepingen betaalt immers het vijfvoudige van een appartement van twee verdiepingen. Daar wordt ook geen onderscheid gemaakt. Waarom opeens wel voor eengezinswoningen? Dit lijkt op het wegpesten van gezinnen!

“Depreciatiefactor is veel te laag”: zoals het rapport “Eeuwig duur?” duidelijk stelt, is de 10% depreciatiefactorwaarde waar de gemeente nu rekening mee houdt voor bestaande contractrelaties veel te laag ten opzichte van de volgens de gemeente “minder handelingsvrijheid” van de erfpachter “in vergelijking met iemand op eigen grond”. In de huidige gangbare deskundigenmethode is 40%-45% de norm (zie rapport “Canonherzieningen einde tijdvak” geschreven door de Rekenkamer Amsterdam in 2012).[[6]](#footnote-6) Terzijde: de wijze waarop de gemeente de 10% presenteert, namelijk als een soort geste / “korting” is misleidend. Er is geen sprake van een geste maar van een (overigens foutieve) waardering van het feit dat de gemeente een bestaande erfverpachter is. Zonder de “korting” zou het model nog meer enige realiteitszin ontberen;

Geen regeling oude erfpachtcontracten: zoals eerder beschreven hebben de “laatste 10.000 contracten” bij het nieuwe stelsel een financieel rekenkundig nadeel omdat het huidige tijdvak nog maar relatief kort loopt (10-15 jaar). Hier moet specifiek aandacht aan worden besteed in het kader van een nieuwe regeling.

Canonpercentage: het canonpercentage is met 2.39% geen reeële afspiegeling van de huidige economische omstandigheden. Zowel de risico-opslagen (welk risico loopt de gemeente nu de grond eeuwigdurend in erfpacht is uitgegeven en er geen enkele relevante bewerking aan de grond hoeft te worden gemaakt?) als de inflatieverwachting zijn veel te hoog ingeschat.

Appartementen: voor appartementsrechten geldt specifieke problematiek omdat er formeel pas tot (eeuwigdurende) afkoop van de canon kan worden besloten wanneer alle leden van een VVE hiertoe bereid zijn. Deze problematiek is des te meer relevant indien een VVE niet alleen leden kent die het appartementsrecht gebruiken als woning maar ook leden die het appartementsrecht voor een onderneming gebruiken (denk aan de onderste plint van een flatgebouw). De “zwakste schakel” kan hierdoor de ketting doorbreken.

1. Goed huisvaderschap

Juist omdat Amsterdamse erfpachters aan de gemeente vastzitten als contractspartij moeten canonverhogingen in onze ogen redelijk en billijk zijn. Amsterdamse burgers zouden er blind op moeten kunnen vertrouwen dat de gemeente als goed huisvader het erfpachtstelsel op een zodanige wijze zal hanteren, dat de financiële consequenties te overzien zijn en redelijkerwijze door de inwoners gedragen kunnen worden. Als goed huisvader voor zijn burgers, zou u zich als bestuurders van de gemeente moeten realiseren dat de bedragen die uit de rekentool komen voor de meeste huizenbezitters van Amsterdam, waaronder de bewoners van de Prinses Irenebuurt, onredelijk hoog en onbetaalbaar zijn. De uitkomsten van de rekentool voor de Prinses Irenebuurt vergroten slechts uit wat er voor de overgrote deel van geldt: de overstapregeling is incorrect en daardoor veel te duur. Burgers hebben slapeloze nachten van uw voorstel en in sommige gevallen zal dit gaan leiden tot gedwongen verhuizingen. Dit kan niet de bedoeling zijn van uw voorstel.

Wij rekenen de gemeente ook aan dat zij “stond erbij en keek ernaar” toen de huizenprijzen op erfpachtgrond min of meer op gelijke voet stegen met die van huizen op eigen grond. Indien de gemeente van mening was dat de markt zich baseerde op onjuiste informatie en daaruit volgende aannames met betrekking tot de waarde van het recht van de gemeente als erfverpachter, had zij dit moeten laten weten. De enige informatie die beschikbaar was, was de deskundigen methode. En erfpachters mochten er op vertrouwen dat die methode – mede vanwege de evidente objectiviteit van de methodiek – “het” uitgangspunt was voor bepaling van de waarde van het recht van de gemeente als erfverpachter. De gemeente zou een “winstwaarschuwing” hebben moeten geven als ze van mening zou geweest dat de markt niet op basis van juiste informatie handelde in dit kader. En dat is niet gebeurd. En waarom niet: omdat daar geen reden toe was. Immers, deskundigen methode werd door de gemeente ook als juist gezien. Het daar plotseling en ongefundeerd van afwijken is een gotspe.

Een ander aandachtspunt is dat ook erfpachters die er niet voor kiezen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen of vast te stellen wel geconfronteerd zullen worden met de regeling eeuwigdurende erfpacht omdat wij er kennis van hebben genomen dat de gemeente het voornemen heeft om die regeling integraal van toepassing te verklaren voor toekomstige overstappers. In onze visie zouden erfpachters de mogelijkheid moeten hebben om te kiezen dat de huidige algemene bepalingen worden voortgezet, al dan niet met enige wijzigen om de tand des tijds te kunnen doorstaan. De gemeente misbruikt haar positie. Goed huisvaderschap is ook in dit kader ver te zoeken.

Wij wijzen u er met klem op dat veel van onze bewoners geschokt en op zijn minst zeer verontrust zijn omdat zij enerzijds het gevoel hebben de complexe financiële materie onvoldoende te begrijpen en zich anderzijds ook onder druk gezet voelen vanwege de krappe tijdslijnen. Voor zover wij begrijpen vindt de besluitvorming al halverwege dit jaar plaats en dan zullen de bewoners naar hun gevoel heel snel een beslissing moeten nemen aangezien de gemeente aangekondigd heeft de afkoopprijzen volgend jaar met gemiddeld 28% te laten stijgen. Dit terwijl de uitkomsten van de rekentool nu al onredelijk en onacceptabel hoog zijn. Wij zouden ervoor willen pleiten de WOZ-waardes met peildatum 1 januari 2014 blijvend te hanteren als maximum.

1. Ons verzoek

Omdat de geest nu uit de fles is kunnen we niet meer terug. De combinatie van de specifieke kenmerken van de Prinses Irenebuurt, i.e. de “laatste 10.000” oude erfpachtcontracten met oude, relatief lage vaste canons, relatief korte looptijd huidig tijdvak, eengezinswoningen en specifieke bevolkingsopbouw, met de nieuw gewijzigde erfpachtgrondwaarderingsmethodiek, o.a. hoge BSQ Amsterdam-Zuid, hoge BSQ eengezinswoningen verlagen van depreciatiefactor van 40% naar 10%, zorgen ervoor dat de uitkomsten van de rekentool dusdanig zijn dat veel bewoners zich met recht ernstig zorgen maken of zij vanaf 2028 nog in deze buurt - maar ook in buurten als Buitenveldert en Watergraafsmeer - kunnen wonen. Wij achten het daarom absoluut noodzakelijk dat de erfpachtcasuïstiek op zeer korte termijn wordt opgelost, waarbij wat betreft de erfpachtgrondwaarderingsmethodiek aansluiting gevonden zou moeten worden bij de waarderingen conform de tot nu toe gehanteerde huidige deskundigen praktijk.

Wij vertrouwen er op dat wij met deze brief een constructieve bijdrage aan de discussie rond de herziening van het erfpachtstelsel leveren. Amsterdam is een sociale stad en dat is een verworvenheid die, samen met ons, in stand gehouden dient te worden. Bewoners van de Prinses Irenebuurt stellen zich graag redelijk op en willen echt wel hun steentje bijdragen. Solidariteit komt echter van twee kanten en ook wij, huiseigenaren, hebben recht op een redelijke behandeling. Wij zijn geen roepende in de woestijn. Met ons zijn er velen. De Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam doet zeer goed werk (zie onder meer het rapport “Bezint eer gij begint” van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht” die op verzoek van de SEBA een analyse heeft gemaakt van de waarde van het bloot eigendom dat aan de gemeente toekomt en dat in lijn is met onze positie). Maar ook vele individuele erfpachters verzetten zich met hand en tand tegen de onzalige voorstel.

Ons verzoek aan u is dat u zich in deze casus als goed huisvader opstelt zodat wij erop kunnen vertrouwen dat u onze belangen ter harte neemt en de regeling aanpast. Indien u dit niet voldoende doet zullen velen van ons zich genoodzaakt zien juridische stappen te ondernemen.

We zijn uiteraard beschikbaar voor constructief overleg indien u aanvullende vragen heeft naar aanleiding van bovenstaande.

Hoogachtend,

[Uw naam]

1. In een recente juridische procedure is duidelijk geworden dat een voortdurende afkoop beslist niet kan

   worden gezien als een hernieuwde uitgifte in erfpacht en dat ook de waardering niet op die basis kan

   geschieden. De rechter bepaalde verder dat de gemeente de waardebepaling aan deskundigen

   dient over te laten en niet eenzijdig en naar believen kan vaststellen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zie artikel 19 AB1915 en artikel 21 lid 2 van AB1937 en AB1955 “…de waarde, welke de opstal

   vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de

   waarde van de grond, …”. De residuele grondwaarde is precies het omgekeerde, namelijk gangbare

   verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van de opstal. [↑](#footnote-ref-2)
3. Zie onder meer de aanbevelende bewoordingen op de erfpachtsite van de gemeente zoals “overstappen

   2017 voordelig” e.v.a. [↑](#footnote-ref-3)
4. Als de erfpachtcanons overigens niet in aftrek zullen worden beperkt of uitgesloten – wij begrijpen dat hier

   in politiek Den Haag ook over wordt gesproken. Het zou de gemeente gesierd hebben (understatement) om

   ook hier een disclaimer over op te nemen op de erfpachtsite. [↑](#footnote-ref-4)
5. Artikel 17 lid 2 Wet waardering onroerende zaken: “De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.” [↑](#footnote-ref-5)
6. In Den Haag werd 45% depreciatiefactor gehanteerd volgens de Haagsche methode. [↑](#footnote-ref-6)