

## Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

p/a Gerrit van der Veenstraat 95

1077 DT Amsterdam

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders van Amsterdam

(Inspraak eeuwigdurende erfpacht)

Antwoordnummer 10999

1000 RA Amsterdam

[inspraakerfpacht@amsterdam.nl](mailto:inspraakerfpacht@amsterdam.nl)

En aan B. Rusken

[b.rusken@amsterdam.nl](mailto:b.rusken@amsterdam.nl)

Amsterdam, 18 februari 2017

Betreft inspraak overstapregeling eeuwigdurende erfpacht en reactie op uw schrijven van 5 januari 2017 met het kenmerk 2016-9859

Geacht College en geachte heer Rusken,

Dank voor uw reactie op ons rapport "Bezint eer gij begint". Met het huidige inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht" voor ogen, kunnen wij met plezier constateren dat sommige naar ons oordeel problematische aspecten van eerdere overstapplannen zijn verdwenen. Denk hierbij aan de verouderingsaftrek en aan het niet geheel respecteren van bestaande erfpachtrechten gedurende het restende deel van het tijdvak. Die hadden wij in ons rapport aan de kaak gesteld. Maar er zijn helaas ook nog wel punten waar wij grote moeite mee hebben. Die willen wij derhalve via de inspraakregeling voor heroverweging naar voren willen brengen. Het gaat om het volgende punten.

1. Het gebruik van de residuele benadering bij de overstapregeling. Wij beschouwen het streven van de gemeente om bij overstap nog één keer de opgetreden grondwaardestijging af te romen ten gunste van de gemeenschap als een politiek gegeven. Wij zijn het – anders dan u stelt - niet oneens met uw schrijven dat de Hoge Raad heeft gesteld dat de gemeente in haar recht staat voor een opvolgend tijdvak een nieuwe canon vast te stellen. Dat is overigens ook de huidige praktijk bij tijdvakeinde. Maar wij hebben wél bezwaar tegen de daarvoor gebruikte residuele methode. Die methode gaat namelijk uit van de volstreekte fictie dat de bestaande opstallen op erfpachtgrond worden gesloopt en het erfpachtrecht dan opnieuw wordt uitgegeven waarna herbouw plaats vindt. Hiervan is in de praktijk natuurlijk geen sprake. Maar erger is dat dit indruist tegen de rechten van de erfpachter die een voortdurend erfpachtrecht heeft gekocht. Hij (of zij) wordt zo gedwongen zijn recht in te leveren en het opnieuw te kopen tegen de dan geldende grondprijs. Dat is naar onze mening niet alleen een juridisch lastig


houdbaar verhaal, maar het geeft ook veel onbegrip en verzet. Een erfpachter denkt een pand te hebben gekocht op gemeentegrond en is bereid daarvoor een canon te betalen. Maar door het gebruik van de fictie heeft hij feitelijk niet meer gekocht dan een strippenkaart met een basiswaarde ter waarde van 'de stenen' van de opstal (de herbouwwaarde). Daarbij is het aantal – jaarlijks af te stempelen strippen – gelijk aantal jaren tot einde tijdvak. Bij einde tijdvak (en nu ook bij overstap) heeft de erfpachter slechts recht op de basiswaarde. Dat zal menig erfpachter zich niet hebben gerealiseerd. Wij beseffen goed dat het gebruik van deze fictie historisch is gegroeid en wel degelijk nog op gaat voor tijdelijke erfpacht, die door de gemeente voor de Eerste Wereldoorlog ook wel is geambieerd (tot de banken hiervoor een stokje staken). Maar het nu hanteren van deze fictie is naar onze mening principieel fout en heeft slechts ten doel alle waarde stijging doeltreffend naar de gemeente toe te schrijven.

2. Tegen deze achtergrond adviseren wij de waarde van de bij overstap te verkrijgen rechten (in feite het recht op bloot eigendom, met aftrek van enige belemmeringen) anders te bepalen. Zoals u weet, hebben wij in ons rapport gepleit voor een marktwaardebenadering via de inkomstenmethode, waarbij de waarde van het betreffende recht wordt bepaald door de canoninkomsten voor de gemeente – of van de kant van de erfpachter bezien – door de besparingen op de canonbetalingen contant te maken tegen een marktconforme disconteringsvoet (zoals die door de erfpachter wordt ervaren in zijn / haar tijdsvoorkeur voor geld). Wij beseffen evenwel dat deze benadering enigszins wordt gehinderd door de lastige bepaling van de cash flow die de gemeente opeist bij tijdvakeinde uit hoofde van vergoeding van de grondwaarde stijging. Daarom adviseren wij u bij de Overstapregeling uit te gaan van de historische grondquote of (eenvoudiger in uitwerking) van een grondwaarde die, aangepast aan de historische prijsontwikkeling, is gebaseerd op de historische grondprijs. Dit wordt overigens ook door de IVBN geadviseerd. Dan zouden opgetreden waarde stijgingen worden verdeeld tussen de gemeente en de erfpachter conform de eerder - vrijwillig - overeengekomen grondquote, of – na indexatie – op basis van een veronderstelde waarde vastheid van de grond. Hiermee zou dan ook het probleem zijn opgelost van het huidige gemeentevorstel dat de erfpachter geen vergoeding geeft voor zijn eigen (bij)investeringen in de opstal, beplantingen, buurt enz. Dit leidt immers ook veel wrevel bij erfpachters.
3. Ook wijzen wij erop, dat er in de vaststelling van het canonpercentage er ten dele een dubbele vergoeding voor inflatie is begrepen. Dit komt doordat de gemeente uit gaat een minimum reële rentevoet. Het is jammer dat het document waarin dit staat niet ter inspraak voor ligt.
4. Verder denken wij, dat wanneer er onverhoopt toch wordt uitgegaan van de residuele methode in combinatie met een WOZ-waarde, er geen of te weinig compensatie plaats vindt voor de ficties verbonden aan de WOZ waarde bepaling (eigen grond en leeg te verkopen) en voor eigen investeringen. Dit zou ook in de voorgestelde 10% depreciatie zijn begrepen. Vergeleken met de nu verkregen korting bij tijdvakherziening, van in de praktijk tegen de 40%, is die 10% wel wat laag, ook al betreft het overgang naar een ander erfpachtsysteem.

5. Tenslotte zijn wij van mening dat er inzicht zou moeten komen in de berekening BSQ voor woningen. Voor niet-woningen zou er ook inzicht moeten komen in de uitwerking van de voorgestelde 'genormeerde' residuele benadering met 'gemiddelde' opbrengsten.

Wij hopen dat u onze aanbevelingen ter harte neemt. Eerder hebben wij u in ons rapport 'Bezint eer gij begint' gewaarschuwd voor de mogelijke negatieve reacties op uw voorstellen, maar helaas is er nu al sprake van veel protest en emoties. Het wordt naar onze mening tijd de druk van de ketel te halen. Het maatschappelijk belang van een goede overgang naar eeuwigdurende erfpacht is immers erg groot. Wij hopen hieraan met onze suggesties een bijdrage te hebben geleverd.

Met vriendelijke groet,



De Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht,  
mr. A.C. (Nol) Monster (voorzitter)  
prof. dr. P. (Peter) van Gool FRICS  
dr. P.C.J-P. (Paul) Nelisse FRICS RT