



## Gemeentebblad afd. 1

Nr. 19.

### Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud.

Amsterdam, 4 januari 2000.

*Aan de Gemeenteraad*

#### **INLEIDING.**

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

Het voornemen om het stelsel aan een nader onderzoek te onderwerpen, betekent echter niet dat er de afgelopen jaren niets is gebeurd. Meest recent zijn de wijzigingen van de Verordening op de stadsdelen op het gebied van de grondzaken, onderdeel erfpacht, uit 1997. Wij verwijzen daartoe naar uw besluit van 19 maart 1997, nr. 118, als resultante van de activiteiten van de werkgroep erfpacht. Deze werkgroep concludeerde dat de uniformiteit (het gelijkheidsbeginsel) een eerste aandachtspunt dient te zijn, omdat met een beter gewaarborgde uniformiteit in het erfpachtbeheer zowel een bijdrage wordt geleverd aan de maatschappelijke acceptatie als geheel als aan de inzichtelijkheid van het stelsel voor de individuele erfpachter. Een tweede conclusie was dat wat lokaal van aard is en de bestemming van de onroerende zaak betreft, bij de stadsdelen dient te worden afgehandeld.

De conclusies leidden tot een aanpassing van de Verordening op de stadsdelen, waarbij een systematische ordening van de centrale bevoegdheden plaatsvond en waarbij het instrument van de aanwijzing werd geïntroduceerd.

Tevens dienen niet onvermeld te blijven de maatregelen op erfpachtgebied, genomen in het kader van de optimalisering van het grondgebruik. Wij verwijzen daartoe naar de Nota Gemeentelijk grondprijnsbeleid 1999 (Gemeentebblad 1998, bijlage N), vastgesteld bij uw besluit van 9 december 1998, nr. 733.

#### *Bestuursopdracht.*

Het voornemen tot nader onderzoek van het stelsel heeft geleid tot een bestuursopdracht, waarmee ons College op 15 april 1997 heeft ingestemd. Onder de titel "100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud" heeft de wethouder voor Grondzaken de bestuursopdracht verstrekt aan de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Ten behoeve van een zorgvuldige uitvoering zijn de verschillende aspecten met betrekking tot het stelsel verdeeld over zes velden, waarbij elk veld is toegewezen aan een werkgroep. De zes velden zijn: eeuwigdurende erfpacht, taxatie-instructie makelaardij, Woz-traject (Woz = Wet waardering onroerende zaken) en lastendossier Amsterdamse burger, wensen klant en de techniek van het stelsel, relatie met de gemeentebegroting en, tot slot, communicatie.

De zes werkgroepen rapporteren hun bevindingen aan een begeleidingsgroep. Hierin hebben naast de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf en enkele medewerkers ook de wethouder voor Grondzaken, de adjunct-directeur Financiën, de directeurs van de Dienst Economische Zaken, van de Dienst der Gemeentebelastingen en van de sector Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Beheer van de Bestuursdienst, alsmede het hoofd Centraal Stedelijke Taken van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam deelgenomen. De taak van de begeleidingsgroep bestond uit het beoordelen en vaststellen van de producten van de werkgroepen.

#### *Uitvoering bestuursopdracht.*

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

*Hoofdrapportage.*

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

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

*Commentaren.*

In totaal zijn tien commentaren op de ambtelijke hoofdrapportage ontvangen van extern betrokkenen. Deze commentaren zijn afkomstig van: de Vereniging Eigen Huis, Vastgoed belang (voorheen: Huis & Eigendom), Neprom, de Raad voor Onroerende Zaken, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Industrieraad Amsterdam, prof. mr. P.H.M. Gerver, Makelaarsvereniging Amsterdam, de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Niet gereageerd hebben de Koninklijke Notariële Broederschap van Notarissen (Ring Amsterdam), de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, de Hollandse Werkgevers en de Federatie van Ondernemersorganisaties in de Regio Amsterdam.

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

*VVD-nota, getiteld: Grondwaardestijging. Bij erfpachters of hun huurders laten zitten, en VVD-enquête over de herzieningen van de erfpachtcanons.*

Op 18 februari 1998 heeft uw Vergadering ingestemd met het betrekken van de notitie van het raadslid Bouma van 15 september 1997 (Gemeentebld afd. 1, nr. 572) ten geleide van de nota, getiteld: Grondwaardestijging. Bij erfpachters of hun huurders laten zitten, bij de bestuurlijke afhandeling van de bestuursopdracht groot onderhoud erfpachtstelsel.

In het bijlagenboek bij de hoofd rapportage Groot onderhoud Amsterdamse erfpachtstelsel is reeds een voorlopige ambtelijke reactie op de nota van het Gemeentelijk Grondbedrijf opgenomen.

Uw Vergadering heeft ermee ingestemd dat de nota wordt betrokken bij de bestuurlijke afhandeling van de bestuursopdracht "100 jaar erfpacht; operatie groot onderhoud". Daaraan wordt dan nu gevolg gegeven.

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

*Programmakkoord 1998-2002.*

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

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

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

Voor de overheid gelden de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van het toepassen van het gelijkheidsbeginsel in het publiekrechtelijke handelen, maar dit geldt ook in het privaatrechtelijke handelen van de overheid. Het dient hier dan wel te gaan om gelijke gevallen. In het geval van erfpacht wordt nogal eens een vergelijking gemaakt tussen de particuliere erfpachters en de woningcorporaties. Zoals bekend, nemen de woningcorporaties in de gemeentelijke volkshuisvesting een geheel eigen plaats in. In verband daarmee heeft de gemeente met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over een groot aantal volkshuisvestelijke onderwerpen. Deze afspraken zijn er bij voorbeeld op gericht, dat de corporaties een voldoende kernvoorraad van voldoende kwaliteit handhaven met een voor de huurders goede prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast zullen de corporaties onrendabel investeren in nieuwbouw en verbetering.

Het geheel van afspraken, waarvan de sociale erfpacht een onderdeel is, draagt er zorg voor dat belangrijke groepen (aspirant)huurders van woningen toegang behouden of zullen hebben op de woningmarkt. In verband daarmee is een simpele verwijzing naar het gelijkheidsbeginsel in het onderscheid particulier en woningcorporaties niet juist. In deze zin vormt het uitgangspunt van het programakkoord, dat vergelijkbare gevallen vergelijkbaar worden behandeld, een verheldering die niet uit het oog mag worden verloren. Het betekent in ieder geval dat, meer nog dan voorheen, aan communicatie moet worden gedaan. Ook dit aspect is in de voorstellen meegenomen.

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

Onder punt 2.d is vermeld dat “de opbrengsten van de herziening van particuliere (erfpacht)contracten aan het einde van het tijdvak herkenbaar worden besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. Daartoe wordt 30% gestort in een Groen/Parkenfonds, 30% gestort in het Stadsdeelfonds, 30%

centraal besteed en gaat 10% (na aftrek van de opbrengstderving als gevolg van het ingroeimodel zoals bedoeld onder c) terug naar het desbetreffende stadsdeel”.

Inmiddels hebben wij deze twee punten uit het programakkoord nader uitgewerkt. Publicatie daarvan heeft inmiddels in afd. 3 van het Gemeenteblad plaatsgevonden (volgnrs. 53 en 54 van 23 juni 1999).

#### *Harmonisatie erfpachtstelsels Rotterdam en Amsterdam.*

Een van de verdiensten van het eerdergenoemde symposium is de grotere externe gerichtheid. Dit vindt ook zijn weerklank in het feit dat inmiddels onder begeleiding van mevr. prof. mr. J. de Jong van de Technische Universiteit Delft besprekingen met ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam worden gevoerd om te bezien, of de stelsels van beide steden wat dichter tot elkaar kunnen worden gebracht. Voor deze harmonisatie verwijzen wij naar onderdeel L van deze voordracht.

#### **1. EINDRAPPORTAGE.**

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

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

De hoofdpunten uit de eindrapportage zijn de volgende:

- A. algemeen beeld van de reacties op de voorlopige beleidsvoorstellen;
- B. erfpacht en eigendom;
- C. soorten erfpacht;
- D. financieel-economische systematiek;
- E. problematiek van de herwaardering;
- F. waardering op basis van de Wet Waardering onroerende zaken (Woz) en erfpacht;
- G. acceptatie van het erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van de erfpachtinkomsten;
- H. overige aanpassingen in het stelsel;
- I. het stedelijk erfpachtbeleid en de rol van de stadsdelen;
- J. communicatie;
- K. nota Grondwaardestijging en VVD-enquête;
- L. harmonisatie erfpachtstelsel met Rotterdam;
- M. financieel effect realisatie bestuursopdracht.

**A. Algemeen beeld van de reacties.**

Over het geheel genomen, hebben de respondenten een positief oordeel over de gevolgde weg en wordt de openheid die daarbij is betracht, goed gewaardeerd.

De hoofdrapportage en de daarin gedane beleidsvoorstellen worden over het algemeen goed ontvangen, behalve waar het gaat om de essentiële vraag over de keuze tussen erfpacht en eigendom.

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

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

**B. Erfpacht en eigendom.**

De gemeentelijke erfpacht dateert van 1896, het jaar waarin de eerste algemene bepalingen voor erfpacht door uw Vergadering zijn vastgesteld. Sindsdien zijn de algemene bepalingen voortdurend aangepast aan de eisen van de tijd. Dit neemt niet weg dat de vraag gerechtvaardigd is, of de argumenten die destijds geleid hebben tot de invoering van het erfpachtstelsel, nu nog geldig zijn. Deze argumenten luiden als volgt:

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

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

*Reacties.*

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

**Conclusie.**

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



### **C. Soorten erfpacht.**

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

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

#### ***Conclusie.***

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

### **D. Financieel-economische systematiek.**

#### ***Inleiding.***

In de hoofdrapportage, die, zoals vermeld, voorlopige beleidsvoorstellen bevat, zijn aanbevelingen gedaan om de bestaande onevenwichtigheid in de financiële systematiek van het erfpachtstelsel te elimineren.

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

De werkgroep heeft zich laten leiden door de volgende uitgangspunten:

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

Tegen die achtergrond stelde de werkgroep voor:

- handhaaf het uitgangspunt van de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar bij de bepaling van de prijs voor alle geboden vormen van erfpachten;
- maakt de financieel-economische onderbouwing van het stelsel wiskundig consistent;

- onderbouw het canonpercentage en de afkoopsom marktconform en relateer niet langer aan de leningsfondsrente;
- stap af van de huidige afkoopmethodiek en stel de afkoopsom bij uitgifte gelijk aan de grondwaarde.

***Voorlopige alternatieve opzet van het erfpachtstelsel en het proces daarna.***

De werkgroep heeft vervolgens een analyse gemaakt van verschillende combinaties van lengten van tijdvakken (van kortdurend tot eeuwigdurend) en manieren van canon betalen (indexcanon, vaste canon, canon met renteconversie, afkopen). Op basis hiervan is zij tot een voorlopige alternatieve opzet van het Amsterdamse stelsel gekomen. Voor een nadere uiteenzetting verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van de eindrapportage.

De werkgroep heeft vervolgens aan drie externe partijen de opdracht verstrekt om over het alternatieve stelsel een contra-expertise te maken of een nader advies uit te brengen.

Die drie partijen zijn:

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

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

***Het bestaande stelsel.***

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

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

Voor de volledigheid kan daaraan nog worden toegevoegd:

5. het tussentijds afkopen voor de alsdan resterende periode van het tijdvak;
6. de mogelijkheid tot vervroegde wijziging van de erfpacht<sup>1</sup>.

***Onevenwichtigheden in het bestaande stelsel.***

Met name voor de indexering van de canon met de volledige inflatie geldt, dat de canonlast voor de erfpachter hoog is ten opzichte van het financieel gezien meer verantwoorde afkopen. De canon is hierbij gebaseerd op de leningfondsrente, waarin reeds een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Wanneer nu de canon periodiek wordt verhoogd met de geconstateerde inflatie, wordt de inflatie feitelijk tweemaal in rekening gebracht.

De canonlast bij de andere twee vormen van canon betalen (vaste canon, afkopen) wordt bepaald door verwachtingen over toekomstige economische ontwikkelingen. Een andere onevenwichtigheid is de manier waarop de afkoopsom wordt bepaald. Deze is hoger dan de grondwaarde en daardoor moeilijk te verklaren. Daarbij is afkopen voor nieuwbouwwoningen verplicht. Ook dit komt de acceptatie van het stelsel niet ten goede.

***Het nieuwe stelsel.***

***1. Voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar.***

Zoals in het programmakkoord is aangegeven, dient handhaving van het bestaande voortdurende stelsel uitgangspunt te zijn.

Daarnaast is van belang, dat de deskundigen afraden afspraken te maken voor zeer lange perioden. Ook bestaat bij de deskundigen veelal geen voorkeur voor tijdvakken korter dan vijftig jaar. Het nadeel van kortdurende tijdvakken is, dat reeds relatief kort na de uitgifte de grondwaarde moet worden herzien. Dit heeft onder andere consequenties voor de manier waarop de canon moet worden geïndexeerd. Verder biedt een korte duur minder zekerheid en bemoeilijkt deze voor de erfpachter de financiering van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht, zoals uitbreidingen van het bouwvolume en verandering in het gebruik.

---

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

Het voorgaande betekent, dat in het nieuwe stelsel het uitgangspunt van voortdurend erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar gehandhaafd blijft.

## 2. Vormen van canon betalen<sup>2</sup>

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

1. vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar, waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;
2. een vaste canon voor 25 jaar, waarbij
  - a het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door ons vast te stellen opslagpercentage, dat in

---

<sup>2</sup> a. Opdat flexibel op de marktontwikkelingen kan worden ingespeeld, zullen de in dit onderdeel voorkomende rentepercentages (voor de indexcanon en voor de vaste canons) per kwartaal door ons College worden vastgesteld, waarna publicatie volgt in het Gemeenteblad.

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

- de huidige omstandigheden wordt bepaald op 1,5, en
- b* na 25 jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder *a*, vermeerderd met een alsdan door ons vast te stellen opslagpercentage en
  - c* de schaduwgrondwaarde<sup>3</sup> dan basis is voor de canonberekening;

Gemeentebld afd. 1

---

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

---

<sup>3</sup> De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte, gecorrigeerd voor de inflatie, minus 1% en wordt jaarlijks vastgesteld. De erfpachters zullen regelmatig van de schaduwgrondwaarde in kennis worden gesteld met als achterliggende gedachte dat uiteindelijk bij het einde van het tijdvak de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak geen al te grote verrassing zal zijn. Dat niet de volledige inflatiecorrectie wordt toegepast, maar de inflatie minus 1%, wordt verklaard in voetnoot 5.

4. een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is) en waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de opgetreden inflatie [consumentenprijsindex (CPI), peildatum primo september voorafgaand aan het jaar waarin het inflatiepercentage van toepassing is] minus 1%<sup>4</sup>;
5. de bestaande tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de dan resterende periode van het tijdvak;
6. een nader uit te werken mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon voor honderd jaar in incidentele gevallen.

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

---

<sup>4</sup> Voorgesteld wordt de inflatiecorrectie niet volledig maar op afstand (minus 1%) te volgen. Immers, bij volledige inflatiecorrectie zal de grondwaarde aanmerkelijk hoger zijn dan de grondwaarde die volgens de geldende gemeentelijke taxatiemethodiek met toepassing van een forfaitair kortingspercentage van 40 aan het einde van het tijdvak zou worden vastgesteld. Hieraan ligt dan weer ten grondslag de ervaring dat de waardeontwikkeling van bestaand onroerend goed in de pas loopt met de geldontwaarding.

***Tussentijdse wijzigingen in de manier van het betalen van de canon.***

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

***Financiële gevolgen van de nieuwe betalingswijzen.***

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

***Overgangsproblematiek.***

Wijzigingen in het stelsel impliceren een verschil tussen de bestaande en de nieuwe rechten. Een punt van aandacht is hoe, of en, zo ja, op welke wijze de bestaande erfpachten moeten kunnen profiteren van het nieuwe stelsel. In ieder geval wordt voorgesteld de erfpachters van de bestaande voortdurende rechten in de gelegenheid te stellen, te kiezen voor de nieuwe systematiek van indexeren. In concreto betekent dit dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).

Dit zal op jaarbasis (in de periode 1999-2002) een neerwaartse bijstelling van de verwachte canonopbrengst tot gevolg hebben van f 300.000. De categorie erfpachters die in 2000 aan snee is voor de vijfjaarlijkse canonherziening, wordt dan als eerste daarvoor in de gelegenheid gesteld.

Voorgesteld wordt, ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (algemene bepalingen van 1966 of algemene bepalingen van 1994) zal worden gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%).

***Ingangsdatum.***

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

***Conclusie.***

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;
2. de erfpachter de nieuwe betalingsmogelijkheden te bieden die hiervoor zijn aangegeven onder 1 tot en met 6;
3. ermee in te stemmen, dat de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (algemene bepalingen van 1966 of algemene bepalingen van 1994) wordt gebaseerd op het principe dat de geldontwaarding op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%);
4. te streven naar een ingangsdatum van het nieuwe financiële stelsel van 1 januari 2000.

**E. Problematiek van de herwaardering.**

De herwaardering heeft betrekking op de herziening van de canon bij het einde van het erfpachtijdvak. De procedure voorziet daarbij in de benoeming van drie externe deskundigen. Deze stellen gezamenlijk de waarde van de grond vast en bepalen daarbij de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak van vijftig jaar. Een groot voordeel van deze procedure is dat de canon niet eenzijdig door de erfverpachter, maar door onafhankelijke externen (makelaars) wordt bepaald. Als nadeel daarbij kan optreden dat deze onafhankelijke waardebeoordeling niet altijd op dezelfde wijze totstandkomt, waardoor er ongewenste verschillen tussen de waarderings- en de daaruit voortvloeiende canons



kunnen ontstaan. De toepassing van een uniforme waarderingsmethode kan dat voorkomen. In verband daarmee heeft de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) een taxatierichtlijn opgesteld. De leden zijn echter niet verplicht deze toe te passen.

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

#### *Reacties.*

De reacties worden als volgt samengevat:

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

#### **Conclusie.**

De eindrapportage gaat nader op de diverse taxatiemethoden in en schenkt ook aandacht aan de taxaties die zijn verricht als uitvloeisel van de Wet woz. Wij zijn van mening, dat een eenduidige taxatiemethode meer dan gewenst is en onderstrepen dan ook de op dit punt in de eindrapportage gedane voorstellen. Deze zijn:

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

**F. De waardering op basis van de Wet Woz en erfpacht.**

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

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

In zijn brief van 28 mei 1998 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal schrijft de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mede namens de staatssecretaris van Financiën, over de waardering van panden in erfpacht of huur als panden in eigendom, dat bij de totstandkoming van de Wet woz, alsmede bij de Aanpassingswet woz, en bij de invoering van de Wet tot wijziging van de materiële belastingbepalingen in de Gemeentewet tal van uitgangspunten aan de orde zijn geweest. De staatssecretaris ziet blijkens zijn brief dan ook geen aanleiding tot heroverweging van deze recent totstandgekomen wetgeving.

**G. Acceptatie van het erfpachtstelsel in relatie tot de besteding van erfpachtinkomsten.**

In de hoofdreportage wordt het belang geschetst van aanwending van de erfpachtopbrengsten voor nieuwe investeringen in de stad en dat zichtbaar te maken. Voorgesteld wordt dan ook, een groeiend deel van de erfpachtinkomsten in te zetten voor de stedelijke vernieuwing in brede zin, en wel op een

zodanige wijze dat de grondeigenaar (de gemeente) aan de erfpachters laat zien dat hun geld wordt besteed aan de kwaliteitsverbetering van de stad. De op dit voorstel ingekomen reacties zijn eensluidend positief.

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

#### **H. Overige aanpassingen.**

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

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

1. bij tussentijdse wijziging van de erfpacht zullen de kosten, verbonden aan de notariële afwikkeling, door partijen worden gedeeld op fifty-fiftybasis en niet meer volledig ten laste komen van de erfpachter;
2. de geldende erfpachtbepalingen voorzien erin, dat de canon wordt herzien in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. Daarbij geldt, dat de herziening van de canon niet zal worden verlaagd, ook al is er sprake van een laagwaardiger grondgebruik. Is er sprake van een hoogwaardiger grondgebruik, dan volgt echter wel een canonverhoging. Hier kan een onbillijkheid in schuilen. Voorgesteld wordt dan ook, in voorkomende gevallen een canonverlaging mogelijk te maken wanneer er sprake is van een gemeentelijk belang bij het ander (laagwaardiger) grondgebruik;

3. bij verticale bebouwingsuitbreidingen (een extra bouwlaag bijvoorbeeld) geldt, dat een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak vrijgesteld is van verhoging van de canon. Ons voorstel is, deze vrijstelling ook te doen gelden voor horizontale uitbreidingen (aanbouw);
4. het geldende beleid voor tuinuitbreidingen bepaalt, dat bij uitbreidingen die kleiner zijn dan of gelijk zijn aan 25% van het kaveloppervlak bij uitgifte en die tevens niet groter zijn dan 30 m<sup>2</sup>, een korting in de vorm van een tuinfactor wordt toegepast. De dubbele grens van 25% en 30 m<sup>2</sup> leidt in de (beheer)praktijk tot verwarring. Voorgesteld wordt dan ook, de regeling voor tuinuitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een nieuwe eenvoudige en eenduidige regeling waarin onder andere ook rekening wordt gehouden met aspecten van sociale veiligheid en dergelijke;
5. bij het vaststellen van de canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen van het recht, bijvoorbeeld bij bestemmingswijziging of bebouwingswijziging, rekening te houden met de nadelige effecten die de geldende indexeringsmethodiek heeft voor die verhoging;
6. overeenkomstig het gestelde in het Programmakkoord 1998-2002 de verplichte afkoop bij uitgifte bij de uitgifte van woningen af te schaffen en daartoe uw besluit van 9 januari 1991, nr. 943 (1990), onder I, in te trekken.

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

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

In de hoofdrapportage is aangegeven, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf op korte termijn in overleg zal treden met de stadsdelen ter verkrijging van een uniforme uitvoering van het erfpachtbeleid.

Het belang van een uniforme uitvoering wordt door de respondenten unaniem onderstreept.

Inmiddels is voor die uniforme uitvoering een belangrijke basis gelegd door de aanpassing van de Verordening op de stadsdelen. Wij verwijzen daartoe naar uw besluit van 19 maart 1997, nr. 118. Een belangrijk element van die aanpassing is de mogelijkheid voor ons College, aan de stadsdelen aanwijzingen te geven op tal van onderdelen van het stelsel. Daarnaast hebben wij de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf mandaat verleend een werkinstruc-

tie te maken binnen het kader van de bevoegdhedenverdeling en de door ons gegeven aanwijzingen. Die werkinstructie heeft betrekking op praktische zaken als het betalingsverkeer, de te voeren administratie, de mate van gebruikmaking van het automatiseringsbestand en dergelijke.

Voor de uitvoering en de praktijk van alledag is verder van belang, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf regelmatig voorlichtingsbijeenkomsten houdt en opleidingen verzorgt voor het personeel van de stadsdelen. Daarnaast stelt het Gemeentelijk Grondbedrijf aan de stadsdelen goed ingewerkt personeel beschikbaar door middel van de uitzendfunctie die het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft. Voor de toekomst zal op de ingeslagen weg worden voortgegaan en nader worden bezien op welke wijze het kwaliteitsproces bij het erfpachtbeheer verder kan worden ondersteund en een uniforme werkwijze nader kan worden bevorderd.

#### **J. Communicatie.**

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

#### **K. Discussienota Grondwaardestijging en VVD-enquête.**

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

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

***VVD-enquête/Bijeenkomst Tegen verhoging van de erfpacht op 19 februari 1998.***

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

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

*Lastenverhoging.*

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

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

*Onderbouwing canonverhoging.*

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

De waarde van de grond, op basis waarvan de canon wordt vastgesteld, wordt elke vijftig jaar opnieuw vastgesteld. Op deze wijze komt de waardestijging ten goede van de gemeenschap in de vorm van fondsen die beschikbaar komen

voor investeringen in de stad. De manier waarop de waarde van de grond wordt bepaald, is duidelijk geregeld. Om subjectiviteit te mijden, wordt de waarde vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen (van wie er één door de erfpachter en één door de gemeente is benoemd). De deskundigen zijn meestal makelaars. De makelaarsvereniging (MVA) heeft richtlijnen, de zogenoemde taxatie-instructie, opgesteld om eenduidigheid in de waardering te bevorderen. Ter verbetering van de communicatie zal de gemeente de voorlichting aan erfpachters en intermediairs sterk intensiveren.

#### *Regime woningcorporaties.*

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

Relatief gezien, worden verschillende groepen van erfpachters derhalve gelijk behandeld.

#### **L. Harmonisatie erfpachtstelsels Amsterdam en Rotterdam.**

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

De vraagstelling heeft ertoe geleid de stelsels van Amsterdam en Rotterdam aan een nadere beschouwing te onderwerpen en tot de gedachte dat, waar dat mogelijk en wenselijk is, de erfpachtvoorwaarden meer met elkaar in overeen-

stemming te brengen. Naar de markt toe zal een dergelijke harmonisering een stuk duidelijkheid kunnen brengen, hetgeen in feite alleen maar aan de versterking van beide stelsels kan bijdragen.

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

#### **M. Financieel effect realisatie Groot onderhoud.**

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

Kort samengevat: er is een bedrag begroot van ongeveer f 2.300.000 om het gewijzigde stelsel tot stand te brengen. Is het stelsel eenmaal ingevoerd, dan is het structurele effect daarvan een verminderd erfpachtresultaat (minder opbrengsten en meer kosten) van circa f 1.900.000 per jaar indien de verwachtingen van scenario 1, vermeld in bijlage 1, behorende bij de eindrap-portage (55% van de erfpachters voldoet de canon bij vooruitbetaling), bewaarheid worden. Wij stellen ons voor, bij de komende begrotingsvoorstellen hier nader op terug te komen. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 13 van de eindrapportage, waarin de geraamde effecten voor de realisering van het grote onderhoud van het erfpachtstelsel zijn weergegeven.



De Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft op 13 oktober 1999 de voorstellen in eerste termijn behandeld. Die behandeling heeft geleid tot een uitvoerige brief aan de commissie van de wethouder voor Grondzaken van november 1999, waarin met onze instemming nadere voorstellen zijn geformuleerd, die de basis vormden voor de behandeling op 8 december 1999 van dit onderwerp in tweede termijn. De brief is voor de leden van uw Vergadering ter visie gelegd.

Onze nadere voorstellen zijn de volgende.

*1. Het vervallen verklaren van beslispunt V van de conceptraadsvoordracht.*

In dit beslispunt werden wij uitgenodigd over de problematiek van de canonherziening door deskundigen en de waardering op basis van de Wet woz en erfpacht nader overleg te doen voeren met de Makelaarsvereniging van Amsterdam (MvA). Van de zijde van de VVD-fractie zijn in eerste termijn opmerkingen gemaakt, in die zin dat dit beslispunt weinig te betekenen heeft omdat gevoerd overleg niet tot resultaat heeft geleid. Bij ons ontmoet het geen bezwaar dat beslispunt te doen vervallen, ofschoon het niet betekent dat het voeren van nader overleg met de makelaarsvereniging achterwege zal blijven, al was het alleen maar om de doorzichtigheid van de taxaties te bevorderen. In het hiernavolgende ontwerpbesluit is dit beslispunt niet meer opgenomen en zijn dientengevolge de opvolgende beslispunten hernummerd.

*2. Het wijzigen van beslispunt VI van de conceptraadsvoordracht.*

In dit beslispunt stelden wij u voor, af te zien van het nemen van initiatieven om de positie van de erfpachter in de Wet onroerende zaken te verbeteren. Bij nader inzien vonden wij het belangrijk, die initiatieven toch te ontplooiën omdat in de wet ten onrechte geen rekening wordt gehouden met een verschil in waardering tussen onroerende zaken op eigen grond en onroerende zaken op erfpachtgrond. Met ander woorden: er wordt daarin geen rekening gehouden met de waardedrukkende erfpachtsituatie. Wij verwijzen voor deze problematiek naar onderdeel F van deze voordracht. In het hiernavolgende ontwerpbesluit is dit beslispunt, thans genummerd V, in die zin geformuleerd.

*3. Een nader uit te werken voorstel over de invoering van een hardheidsclausule/overgangsregeling.*

Binnen de commissie bestaat een breed draagvlak voor de introductie van een formule die het mogelijk maakt, iets te doen voor erfpachters van woningen die een zodanig beperkt inkomen hebben, dat de woonlasten waarvoor zij staan, door de verhoging van de canon niet meer kunnen worden opgebracht. Speciaal maar niet uitsluitend gaat de gedachte hier uit naar de erfpachter die alleen van de AOW (al dan niet aangevuld met een beperkt pensioen) dient rond te komen en door de canonverhoging als het ware gedwongen wordt zijn erfpachtrecht te verkopen en de buurt waarin hij woont, te verlaten. In verband daarmee zijn wij bereid u daartoe een voorstel te doen. Bij de uitwerking van een te ontwerpen regeling zullen niet alleen aspecten als inkomen, woonlasten en de gezinssamenstelling een rol spelen, maar ook het vermogen van de erfpachter. De gedachten gaan uit naar en mogelijk kan aansluiting worden gevonden bij de regelgeving voor de Individuele Huursubsidie/Woonlastenfonds of de normen van de Algemene Bijstandswet. Voorts dienen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet uit het oog te worden verloren (gelijkheidsbeginsel). Daarnaast kan worden onderzocht, of Crediam Kredietbank Amsterdam een rol kan spelen zowel bij de ontwikkeling van de regeling als bij de toetsing daarvan.

Wij stellen u dan ook voor, dit onderwerp separaat aan de voorstellen voor het groot onderhoud, dat verder strekt dan alleen de canonherzieningen (verhogingen) aan het einde van een tijdvak, te behandelen. Hierop heeft betrekking beslispunt VIII van het hierna volgende ontwerpbesluit.

*4. Drie insprekers in de commissievergadering hebben de aandacht gevestigd op de in 1991 door de gemeente getroffen maatregelen voor specifieke groepen erfpachters in de G- en H-buurt in Zuidoost.*

Aan die maatregelen ligt ten grondslag uw besluit van 9 januari 1991, nr. 943 (1990). Op grond van zeer specifieke omstandigheden besloot u toen tot twee tijdelijke beperkte maatregelen: een gereduceerde afkoop en een gereduceerde vaste canon. Beide maatregelen golden uitsluitend voor erfpachter/bewoners die hun woning per 19 december 1990 langer of korter dan vijf jaar hadden bewoond. Ingeval de woning per de peildatum langer dan vijf jaar was bewoond, was de reductie hoger dan ingeval de de woning korter was bewoond. Ingeval de woning per de peildatum langer dan vijf jaar was bewoond, was de reductie hoger dan ingeval de woning korte dan vijf jaar was bewoond.

Deze maatregelen hadden tot gevolg, dat er als het ware twee categorieën erfpachters ontstonden in de G- en H-buurt: erfpachters met een gereduceerd tarief en erfpachters zonder gereduceerd tarief. Zeker in gevallen waar het de buurman betreft die minder canon behoeft te betalen, wordt dit als onrechtvaardig beschouwd. Ofschoon het onwenselijk is de getroffen maatregelen alsnog voor alle erfpachters in de G- en H-buurt open te stellen, voelen wij er wel voor te bezien, of in een incidenteel geval wellicht de regeling te stringent is toegepast. Hierop heeft betrekking beslispunt XI van het hierna volgende ontwerpbesluit

Het onderwerp is voorts aanleiding geweest, te onderzoeken hoeveel erfpachter/bewoners er nog zijn die te maken hebben met een vijfjaarlijkse canonindexering, die indertijd mede oorzaak was van de genomen maatregelen. Dit tegen de achtergrond van de gedachte om ook de desbetreffende erfpachter/bewoners, die geen profijt konden hebben van de in 1991 getroffen maatregelen, enigszins tegemoet te komen door met terugwerkende kracht toepassing te geven aan de nieuwe indexering op basis van de inflatie minus 1% met ingang van het kalenderjaar 2000. Deze eventuele tegemoetkoming heeft dan niet alleen betrekking op erfpachters in de genoemde complexen, maar betreft ook erfpachter/bewoners elders in de stad.

Uit het onderzoek is gebleken, dat nog 260 erfpachters in de bewuste complexen in Zuidoost een canon betalen die elke vijf jaar wordt aangepast. Voor de rest van de stad betreft het 150 erfpachters. Toepassing van deze maatregel scheelt de gemeente op jaarbasis (in 1999) een bedrag van ongeveer f 106.000; dit is netto contant gemaakt op basis van 5% voor een periode van vijftig jaar een bedrag van f 1.210.000. In overeenstemming met het gevoelen van de commissie van advies stellen wij u voor tot die tegemoetkoming te besluiten. Wij verwijzen daartoe naar beslispunt XII van het hierna- volgende ontwerpbesluit.

##### *5. Het zogenoemd aftoppen van de canonverhogingen.*

Van de zijde van de VVD-fractie is de suggestie gedaan de canonverhoging aan het einde van een tijdvak te beperken tot maximaal achtmaal de canon bij uitgifte.

Het beperken van de verhogingsfactor (tot 8 of anderszins) zal ertoe leiden dat de ene erfpachter wel het volle pond zal dienen te betalen (als de eigenlijke verhoging gelijk is aan of lager is dan de gestelde grens) en de andere erfpachter niet (als de eigenlijke verhoging boven die grens ligt.) Met andere woorden: de ene erfpachter wordt afgetopt en de andere niet. Dit levert rechtsongelijkheid op. Daar komt nog het volgende bij. De verhogingsfactor is het quotiënt van de nieuwe canon en de huidige canon. In de huidige canon kunnen canonverhogingen ten gevolge van latere volume-uitbreidingen of bestemmingswijzigingen opgenomen zijn. Dit heeft tot gevolg dat er een andere

verhouding tussen de nieuwe canon en de huidige canon ontstaat dan wanneer die uitbreidingen of wijzigingen niet zouden zijn gerealiseerd. Met andere woorden: de verhogingsfactoren zijn in deze situatie niet vergelijkbaar. Dit zou dan weer moeten leiden tot een gedifferentieerde aftopping.

Voorts dient de vraag zich op, of de aftopping alleen betrekking dient te hebben op erfpachterbewoners of ook op de beleggende erfpachter of de erfpachter van kantoren/bedrijfsruimte. De analyse van de herzieningen in 1999 laat zien dat de grootste verhogingen plaatsvinden bij niet-woningen. Deze hebben alle een verhogingsfactor boven de 20.

Wat kost het de gemeente als de canonverhoging aan het einde van een tijdvak wordt beperkt tot maximaal achtmaal de canon bij uitgifte?

Er heeft onderzoek plaatsgevonden bij rechten die worden herzien in 1999. Totaal betrof het 295 rechten met een oude canon van f 129.568 en een herziene canon van f 1.401.605.

Bij een bovengrens van 8 zou in 1999 f 395.840 jaarlijks bij de erfpachters (van 272 rechten) worden gelaten [(ncw<sup>5</sup>) 7,5 miljoen gulden bij 5%]. De huidige trend doortrekkend, betekent dit naar schatting in de komende drie jaar respectievelijk 1,5 miljoen gulden, 2,1 miljoen gulden en 3,7 miljoen gulden (ncw: 30, 40 en 70 miljoen gulden). Hierbij is geen rekening gehouden met de financiële gevolgen van de ingroeieregeling.

Van de genoemde 295 rechten zijn er 228 met alleen de woonbestemming. Deze rechten hebben een totale oude canon van f 90.466 en een totale herziene canon van f 968.682. Voor 213 rechten geldt dat de canon wordt verhoogd met een factor van meer dan 8. De oude canon van f 85.500 wordt verhoogd naar f 930.600. Bij een bovengrens van 8 zou f 246.637 bij de erfpachters worden gelaten. Over 50 jaar (bij 5%) wordt dan van deze erfpachters ruim 4,7 miljoen gulden minder ontvangen.

Van de genoemde 295 rechten zijn er 59 met een gemengde bestemming. Deze rechten hebben een totale oude canon van f 33.509 en een totale herziene canon van f 400.600. Voor 52 rechten geldt dat de canon wordt verhoogd met een factor van meer dan 8. Om een schatting te kunnen geven van het effect van de beperking tot een verhogingsfactor 8 voor woonbestem-

---

<sup>5)</sup> NCW: netto contante waarde (ncw) is het bedrag dat nu weggezet wordt tegen een bepaald percentage om gedurende een periode de beschikking te hebben over een jaarlijkse som geld. I.c. wordt steeds uitgegaan van een periode van 50 jaar, een erfpachttijdvak.

mingen, is aan elke eenheid in het recht een evenredig deel van de canon toegerekend. Dit leidt tot de conclusie dat bij een bovengrens van 8 f 113.600 bij de erfpachters wordt gelaten. Over 50 jaar (bij 5%) wordt dan van deze erfpachters ruim 2,1 miljoen gulden minder ontvangen.

In de commissievergadering van 8 december 1999 is een vergelijking gemaakt met de huurprijzen voor woonruimte en het waarderingsstelsel van de Huurprijzenwet woonruimte dat de hoogte van de huurprijs begrenst in relatie tot de kwaliteit van de woning. Volgens dit stelsel wordt de kwaliteit van de woning met name bepaald door de grootte van de woning en daarnaast door de aanwezigheid van een aantal voorzieningen (c.v.-installatie, keuken en sanitair) en andere woonomstandigheden (zoals de woonvorm en de woonomgeving). Aan de hand van de punten kan dan worden bepaald, of de huurprijs in een redelijke verhouding staat tot de kwaliteit.

Bij een dergelijk systeem, hoewel daar zeker kritiek op mogelijk is, wordt op een zo objectief mogelijke wijze de hoogte van de huurprijs vastgesteld. Daaraan zou eerder kunnen worden gedacht dan aan een maatregel als het aftoppen op een arbitrair bepaalde factor. Bij de uitwerking van een puntensysteem voor de erfpachtsituatie zou overigens wel eens de conclusie kunnen zijn dat er qua uitkomsten geen al te grote verschillen bestaan met de huidige taxatiemethoden van de deskundigen. De praktijk is dat de deskundigen terughoudend taxeren, waarmee bedoeld wordt dat de prijsstijgingen van de laatste paar jaar buiten beschouwing blijven. Bovendien komen een aantal van dezelfde aspecten aan bod die het puntenstelsel kenmerken (bijvoorbeeld de grootte van het perceel, de bestemming en de ligging). Niet duidelijk is echter bij de makelaars/taxateurs in welke mate het ene aspect tenopzichte van het andere in de waardering een rol speelt. Met andere woorden: de transparantie laat te wensen over. Dat is dan ook de reden, zoals eerder vermeld, dat van de zijde van de gemeente bij de Makelaarsvereniging van Amsterdam is aangedrongen op een eenduidige instructie met heldere criteria waaraan ook elke makelaar zich zou dienen te houden.

Overigens is de overstap naar een ander systeem niet budgettair neutraal mogelijk omdat bestaande rechten niet kunnen worden aangetast.

Ook de heer Kemp, makelaar te Amsterdam en een van de insprekers in de beide commissievergaderingen, heeft zich gebogen over nieuwe berekeningsmethoden, en wel vanuit de visie dat de canons van de gemeente te hoog zijn. Hij komt tot een alternatieve berekeningsmethode voor de bepaling van de canon bij het begin van een nieuw tijdvak. De heer Kemp pleit ervoor de canon te berekenen op basis van de gemiddelde grondwaarde over een periode van tien jaar waarover vervolgens een doorlopend gemiddelde rente wordt

berekend. Vooruitbetaling van de canon is niet wenselijk. Een indexering dient plaats te vinden met een doorlopend gemiddelde grondindex.

In reactie hierop merken wij op, dat, naar ons oordeel, de praktische waarde van het voorstel zou moeten worden onderzocht omdat in feite elke taxatie een geval op zich is en er vragen rijzen als: wie bepaalt de gemiddelden en hoe dient te worden omgegaan met aspecten als bebouwing en bestemming e.d. Overigens komen de conservatieve taxatiemethoden van de makelaars/des-kundigen vermoedelijk een eind in de richting van hetgeen de heer Kemp zich voorstelt. Wat de, vrij vertaald, vastgoedindex betreft, een dergelijke index is niet voorhanden. Dit neemt niet weg, dat wij met interesse uitzien naar de mogelijkheden tot ontwikkeling daarvan. Ook in verband daarmee zullen de deskundigen van het Gemeentelijk Grondbedrijf binnenkort met de heer Kemp nader contact opnemen.

Daargelaten de omstandigheid dat de financiële gevolgen van de aftopping aanmerkelijk zijn, ondergraaft de aftopping het belangrijke uitgangspunt van het erfpachtstelsel dat de waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap dient te komen. Het kan niet zo zijn dat dit uitgangspunt voor de ene erfpachter wel geldt en voor de andere niet.

*Conclusie:*

- \* het aftoppen leidt ertoe dat gelijke gevallen ongelijk worden behandeld;
- \* er zijn substantiële bedragen in het geding, waarbij in ieder geval de dekking voor de lopende programmakkoordperiode een probleem zal zijn, aangezien de inkomsten reeds zijn voorzien en daartegenover verplichtingen staan;
- \* economisch gezien, betekent de aftopping dat wordt gestart met een te lage canon in het nieuwe tijdvak, hetgeen tot een probleem zal leiden bij de herziening van de erfpacht voor het daarop volgende tijdvak;
- \* aftoppen is niet in overeenstemming met het uitgangspunt van het Amsterdamse erfpachtstelsel dat de waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap dient te komen.

***Reacties van de fracties.***

De fractie van de PvdA belicht het belang van de erfpacht voor de stad en stemt van harte met de voorstellen in.

De afspraken in het programmakkoord respecterend, pleit de VVD-fractie voor langere tijdvakken dan vijftig jaar, voor een aftopping van de canon met de factor acht, een gelijke behandeling van corporaties en particulieren en een doorwerking in de hoogte van de canon van de eigen investeringen van de

erfpachter. In tweede termijn werd van de zijde van de VVD-fractie instemmend gereageerd op de introductie van een te ontwikkelen hardheidsclausule, onze reactie op het zogenoemde aftoppen niet overtuigend bevonden en vraagtekens gezet bij de overige nadere voorstellen. Waar in eerste termijn reeds was aangegeven dat de fractie met de voorstellen niet akkoord kon gaan, werd dit in tweede termijn bevestigd.

De fractie van GroenLinks onderschrijft onze argumenten voor het erfpachtstelsel en stemt van harte met de voorstellen in.

Van de zijde van D66 is aangegeven, dat de partij vóór het erfpachtstelsel is en ook het uitgangspunt onderschrijft dat de waardevermeerdering van de grond ten goede moet komen van de gemeenschap. Deze waardevermeerdering, aldus de fractie, is echter iets anders dan bij de berekening van de canon voor een nieuw tijdvak uit te gaan van de volledige grondwaarde. Daarnaast wordt aangesloten bij het standpunt van de VVD-fractie dat de eigen investeringen die de erfpachter doet, beloond dienen te worden en wordt de mogelijkheid van aftoppen niet uitgesloten. De fractie hecht aan het stellen van een maximum aan de lasten, waaronder de erfpacht, die de burger dient op te brengen en wordt het principe van een hardheidsclausule (zonder de mogelijkheid van kwijschelding) ondersteund. Gevraagd naar een oordeel over de voorstellen, wordt gewezen op de positieve houding van de fractie ten opzichte van erfpacht. De gestelde vragen dienen in dat licht te worden gezien.

De fractie van het CDA voert aan, dat een grondig onderhoud van het erfpachtstelsel voor het CDA betekent dat alle opties open zijn en dat is nu niet het geval. Ook de aangevoerde argumenten worden niet gedeeld. Voor de sturing van de ruimtelijke inrichting staan de gemeente andere instrumenten ten dienste. Initiatieven dienen te worden genomen om wijziging van de Wet woz te bewerkstelligen. Gelet op de overige inkomstenstromen van de gemeente gaat het niet aan een kleine groep burgers lasten op te leggen via de erfpacht. De fractie van het CDA is vóór het aftoppen en zal tegen de voorstellen stemmen. De fractie van Amsterdam Anders/De Groenen is voor het gepresenteerde systeem van erfpacht en ondersteunt de voorstellen.

De fractie van de Socialistische Partij stemt in met de voorstellen.

De fractie van Mokum Mobiel '99 is voorlopig tegen de voorstellen.

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

**De Gemeenteraad van Amsterdam,**

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 4 januari 2000,

**Besluit:**

- I de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud (Gemeenteblad 2000, bijlage A) voor kennisgeving aan te nemen;
- II inzake de financieel-economische systematiek in te stemmen met:
  - het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;
  - de erfpachter de navolgende betalingsmogelijkheden te bieden:
    1. vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar, waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;
    2. een voor 25 jaar vaste canon, waarbij:
      - a het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage;
      - b na 25 jaar het rentepercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de staatsleningen als omschreven onder a, vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage en
      - c de schaduwgrondwaarde dan basis is voor de canonberekening;
    3. een voor tien jaar vaste canon waarbij:
      - a het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op een (negen- tot) tienjarige staatslening (het gemiddeld effectieve rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd tussen negen en tien jaar, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is), vermeerderd met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage, en
      - b na elke tien jaar het canonpercentage wordt aangepast aan het dan actuele rendement op de onder a omschreven staatslening, vermeerderd met een alsdan door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage;
    4. een indexcanon waarbij het canonpercentage bij uitgifte gelijk is aan het rendement op de vijf langstlopende staatsleningen (peildatum eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin



- het percentage van toepassing is) en waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de opgetreden inflatie minus 1%;
5. de bestaande tussentijdse vooruitbetaling van de canon voor de alsdan resterende periode van het tijdvak;
  6. een nader door Burgemeester en Wethouders uit te werken mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon voor honderd jaar in incidentele gevallen;
    - de bestaande vijfjaarlijkse canonindexering (algemene bepalingen van 1966 of algemene bepalingen van 1994) voortaan te baseren op het principe, dat de inflatie op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%);
    - te streven naar een ingangsdatum van het nieuwe financiële stelsel van 1 januari 2000;
- III kennis te nemen van het feit dat door de gelijkstelling van de afkoopsom aan de grondwaarde er geen sprake meer zal zijn van een overwaarde van afkoopsommen;
- IV de uitspraken van de rechter over de taxatiemethodiek en de daarbij gehanteerde uitgangspunten af te wachten;
- V Burgemeester en Wethouders uit te nodigen, het initiatief te nemen om te trachten door middel van een wijziging van de Wet waardering onroerende zaken een aangepaste waardering c.q. lager tarief te verkrijgen voor in erfpacht uitgegeven onroerende zaken;
- VI in te stemmen met de navolgende overige aanpassingen van het stelsel:
1. de kosten, verbonden aan de notariële afwikkeling ten gevolge van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht, voor 50% voor gemeenterekening te nemen en ten laste te doen brengen van het erfpachtresultaat (ingående 1 januari 2000);
  2. het verlagen van de canon, indien er sprake is van een gemeentelijk belang (ingående 1 januari 2000);
  3. de bestaande vrijstelling van maximaal 15 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak bij verticale bebouwingsuitbreidingen ook van toepassing te doen zijn op horizontale uitbreiding van de bebouwing (ingående 1 januari 2000);
  4. het uitwerken van de juridische mogelijkheden om tot uitgifte in erfpacht van waterpercelen over te kunnen gaan;
  5. de huidige regeling en systematiek voor tuinuitbreidingen te heroverwegen en te komen tot een eenvoudige en eenduidige regeling;

6. bij het vaststellen van de canonverhoging bij tussentijdse wijzigingen van het erfpachtrecht rekening te houden met de eventueel eerdere indexering van dit bedrag (ingaaude 1 januari 2000);
7. het laten vervallen van de afkoopverplichting bij de uitgifte van woningen en daartoe het gestelde onder I van zijn besluit van 9 januari 1999, nr. 943 (1990), in te trekken (ingaaude 1 januari 2000), en kennis te nemen van de voornemens:
  - tot het opstellen van een nota erfpachtbeheer en een bestemmingscatalogus;
  - tot het onderzoeken van de mogelijkheden om voor bepaalde gebieden zogenoemde flexbestemmingen in te voeren en
  - het in de akten laten opnemen van meer essentiële gegevens, zoals de bestemming van het perceel en het te bebouwen oppervlak, ter vergroting van de kenbaarheid van het erfpachtrecht;
- VII in te stemmen met de in hoofdstuk 10 van de eindrapportage opgenomen voorstellen tot verbetering van de communicatie en informatievoorziening;
- VIII Burgemeester en Wethouders uit te nodigen, een voorstel te doen voor de vaststelling van criteria op grond waarvan erfpachter/bewoners die een zodanig beperkt inkomen hebben dat zij de woonlasten waarvoor zij staan door de canonverhoging bij aanvang van een nieuw tijdvak, niet of nauwelijk kunnen opbrengen, voor een financiële tegemoetkoming in aanmerking kunnen komen, en de maatregel te doen ingaan op 1 januari 2000;
- IX de voordracht te beschouwen als preadvies op de notitie van het raadslid Bouma van 15 september 1997, ten geleide van de nota, getiteld: Grondwaardestijging. Bij erfpachters of hun huurders laten zitten (Gemeentebld afd. 1, nr. 572) en de VVD-enquête;
- X te bepalen, dat dit besluit mede het Amsterdamse uitgangspunt zal zijn bij de besprekingen die worden gevoerd om tot harmonisatie te komen van de erfpachtstelsels van Amsterdam en Rotterdam;
- XI ermee in te stemmen, dat, als er erfpachters zijn die om redenen van redelijkheid en billijkheid aanspraak zouden kunnen maken op de tot 1 juli 1991 voor de desbetreffende complexen in de G- en H-buurt geldende regelingen waarop betrekking heeft zijn besluit van 9 januari 1991, nr. 943 (1990), aan de hand van de desbetreffende criteria wordt gezien, of die aanspraken alsnog kunnen worden gehonoreerd;

XII ermee in te stemmen, dat voor de erfpachter/bewoners die een canon betalen die elke keer na verloop van vijf jaar wordt aangepast, de canon wordt (her)berekend met als uitgangspunt dat sedert de ingangsdatum van het recht de vijfjaarlijkse aanpassing gebaseerd is geweest op een coëfficiënt waarbij de inflatie op afstand wordt gevolgd (inflatie minus 1%), zulks met ingang van de datum waarop de canon voor de eerste keer in het jaar 2000 dient te worden voldaan.

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

*Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,*

R. Hoff

S. Patijn

*loco-secretaris*

*burgemeester*

Verschenen 7 januari 2000.