

'Onafhankelijke commissie eeuwigdurende erfpacht Amsterdam helemaal niet onafhankelijk'

10-10-2022 10:27



De discussies over de nieuwe erfpachtregeling van Amsterdam zijn nog steeds niet ten einde. Niet alleen zijn er nog steeds procedures gaande, ook is er nu een mail opgedoken waarin Maarten van Poelgeest destijds als wethouder een onafhankelijke commissie instrueert vooral op de residuele berekening voor erfpacht uit te komen.

De betreffende mail gaat over de opdrachtformulering voor de commissie van experts die op een onafhankelijke wijze moest kijken naar hoe de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten bepaald kon worden bij de verandering van het erfpachtstelsel. De mail (zie onder) is via een Woo-verzoek (wet open overheid) van De Telegraaf nu openbaar gemaakt.

Maarten van Poelgeest, in 2014 wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van de gemeente Amsterdam, schrijft in de mail het volgende: "In de opdrachtverlening (aan de commissie – red.) moet verder duidelijk staan dat voor de opdracht (....) een residuele benadering uitgangspunt is (onder verwijzing naar de uitgangspunten van de Raad)."

Advies voorgekookt

"Het standpunt van de gemeente dat de keuze voor de residuele rekenmethode in het grondwaardebeleid is



gebaseerd op onafhankelijk en wetenschappelijk advies is niet langer vol te houden. Het openbaar worden van deze mail toont aan dat dit onjuist is, het gemeentebestuur heeft de uitkomst van de erfpacht adviezen voorgekookt en dat benadeelt heel veel huiseigenaren in Amsterdam”, zegt Koen de Lange van het Nederlands instituut voor Erfpacht.

De mail is in 2014 geschreven in aanloop naar het in 2016 ingevoerde eeuwigdurende erfpachtsysteem in Amsterdam en de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten die een jaar later in werking is getreden, met hierin inderdaad de residuele benadering als uitgangspunt. De Lange vindt de opdrachtformulering van Van Poelgeest aan de onafhankelijke commissie met hoogleraren vooral kwalijk omdat de commissie ook is verzocht andere methoden om de grondwaarde te bepalen te behandelen in hun rapportage. De Lange: “Door ook die andere methoden te behandelen wordt net gedaan alsof de hoogleraren weloverwogen en onafhankelijk een wetenschappelijke goedkeuring aan de residuele methode geven. Dat terwijl ze uitdrukkelijk is gevraagd te kiezen uit drie modellen waarin de canongrondslag wordt afgeleid van de residuele grondwaarde. Het is eigenlijk het witwassen van eigen beleidsopvattingen door deze de schijn van objectiviteit te geven”.

Invloed op juridische procedures

Van Poelgeest is inmiddels geen wethouder meer, maar het boven water komen van deze mail zal naar verwachting wel de nodige invloed hebben in juridische procedures die nu gevoerd worden rondom de nieuwe erfpachtregeling. Dat zijn enkele procedures die gevoerd worden door individuele partijen maar ook een grote claimprocedure van enkele honderden gedupeerden die bij het Hof van Amsterdam is ingebracht. Ook is de Autoriteit Consument en Markt (ACM) verzocht om een handhavend onderzoek in te stellen naar machtsmisbruik en oneerlijke handelspraktijken door de gemeente, maar die zegt het complex te vinden en het voorsnog te druk te hebben met andere zaken.

In de basis vindt De Lange de keuze van de gemeente Amsterdam voor het residueel rekenen bij bestaande erfpacht een onjuiste keuze. “In het erfpachtcontract staat nergens dat de waardestijging van de gehele woning toekomt aan de grond – precies datgene wat er gebeurt met de residuele hefboom benadering. Dat is

FASTGOED JOURNAAL

de reden waarom de eeuwigdurende erfpacht volgens de gemeente een 'vrijwillige' keuze is. Maar heel vrijwillig is dat natuurlijk niet, want als je je woning zonder die regeling wil verkopen, is de verkoopprijs vanwege de jaarlijks bijkomende erfpachtkosten een enorm stuk lager. Overstappen is daarmee het beperken van de schade. Logischer en eerlijker is het als huiseigenaren zouden kunnen overstappen op basis van de huidige canon."

Van: Poelgeest Maarten van

Verzonden: donderdag 30 januari 2014 23:29

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Re: opdrachtformulering commissie van experts (Nieuwe versie)

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

De commissie moet ook de huidige praktijk van het vaststellen van grondwaardes door externen in beschouwing nemen. Het is natuurlijk waar dat externen heel verschillend oordelen, maar er is niets op tegen dat zichtbaar te maken. Ik zou dit dus in de opdrachtverlening willen opnemen. Als jullie bezwaren zien, dan moeten deze in het OGA-advies bij deze opdracht opgeschreven worden.

In praktische zin moet de commissie het rapport van de Rekenkamer ontvangen plus een doorsnede van bijvoorbeeld zo willekeurige dossiers.

Wat betreft onze eigen formule zou ik me niet beperken tot de laatste versie. Ik zou de versie zonder eenmalige korting en zonder een 'extra' drempel ook willen voorleggen. Ook zou ik de 'buurtquote' en de 'vaste prijs per m2' willen voorleggen.

In de opdrachtverlening moet verder duidelijk staan dat de opdracht zich niet alleen beperkt tot bestaande woningen op erfpachtgrond, maar ook dat een residuele benadering uitgangspunt is (onder verwijzing naar de uitgangspunten van de Raad).

Wat betreft de samenstelling zou ik zeker Frijs en [REDACTED] willen benaderen. Als [REDACTED] ja zegt, valt [REDACTED] af (die kennen elkaar te goed). Wie is dat geval een goede derde?

Ik zou graag zelf, samen met [REDACTED] en [REDACTED], het start gesprek met de commissie willen voeren.

Gabrielle Klaver