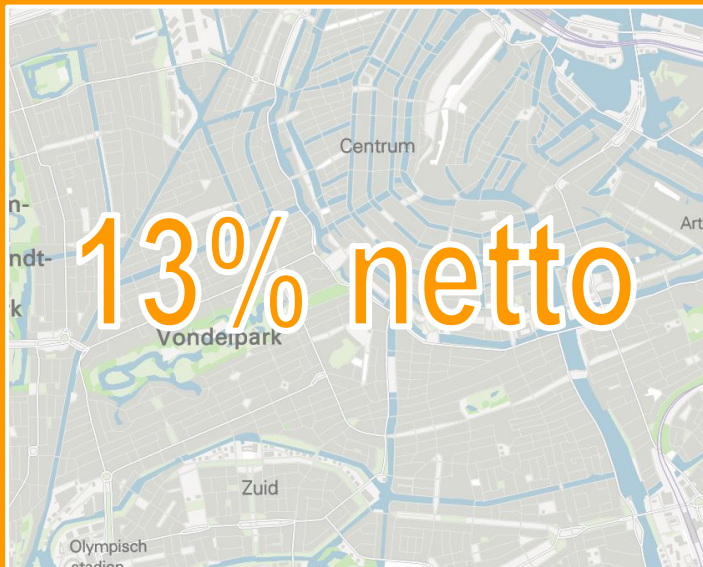


Redelijkheid en billijkheid bij erfpacht. Samenvatting hoofdrapport

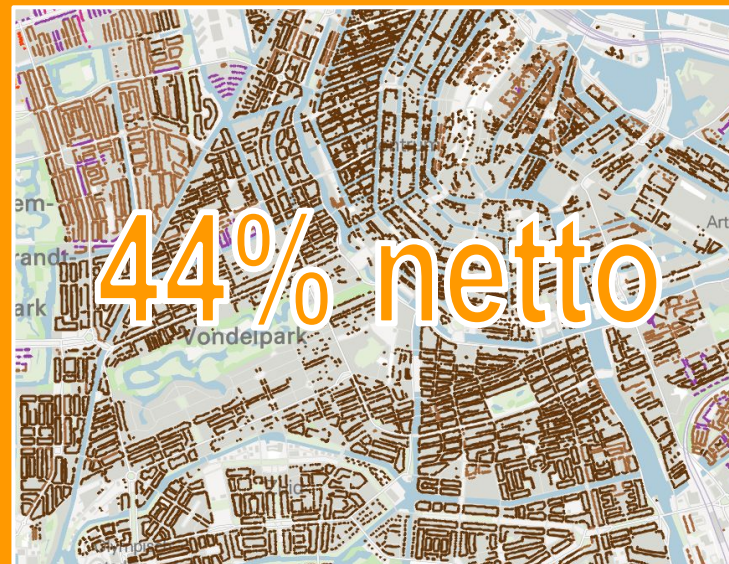
Laurens Lochtenberg
Erfpachtdeskundige
Amsterdam, januari 2019
laurens@lochtenberg.com

Grondquote 1990 - 2014



Vaste grondquote 22% x depreciatie 40%

Grondquote vanaf 2020



BSQ residuele grondquote 49% x depreciatie 10%

→ *Hanteer plafond van netto grondquote van 13% zoals gecommuniceerd bij de koop van de woning.*

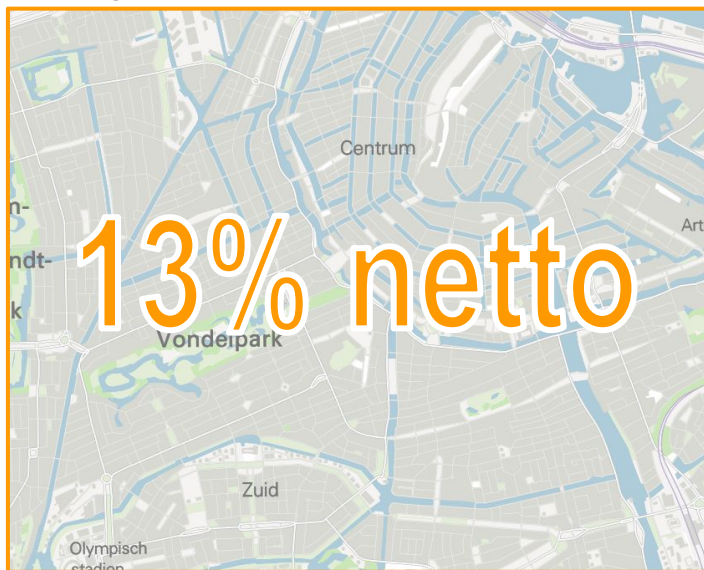
Hanteer plafond van netto grondquote van 13% zoals gecommuniceerd bij de koop van de woning. Gebruik de WOZ excl. de erfpachtcorrectie.

1. Gemeente verhoogt de erfpacht tussen 2014 en 2020 van netto 13% naar 44% door invoering van de BSQ residuele grondquote.
2. In de voorlichtingsbrochure stelt de gemeente de vaste grondquote op netto 15%. Hiermee informeert zij onjuist en onvolledig.
3. Verhoging van de erfpacht door deskundigen aan te zetten tot de residuele grondquote én erfpachters hierover niet te informeren is schadelijk.
4. Schenden informatieplicht is onrechtmatig (en op zijn minst onethisch).
5. Gemeente voldoet niet aan de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
6. Amsterdam schendt de zorgplicht. Tekortschietende informatie bij zorgplicht leidt tot massaclaims.
7. Advies: hanteer plafond van netto grondquote van 13%.
8. Ik, raadslid te Amsterdam, kies voor: Behoorlijk bestuur.

Gemeente verhoogt de erfpacht tussen 2014 en 2020 van netto 13% naar 44% door invoering van de BSQ residuele grondquote.

Netto grondquote 1990 - 2014

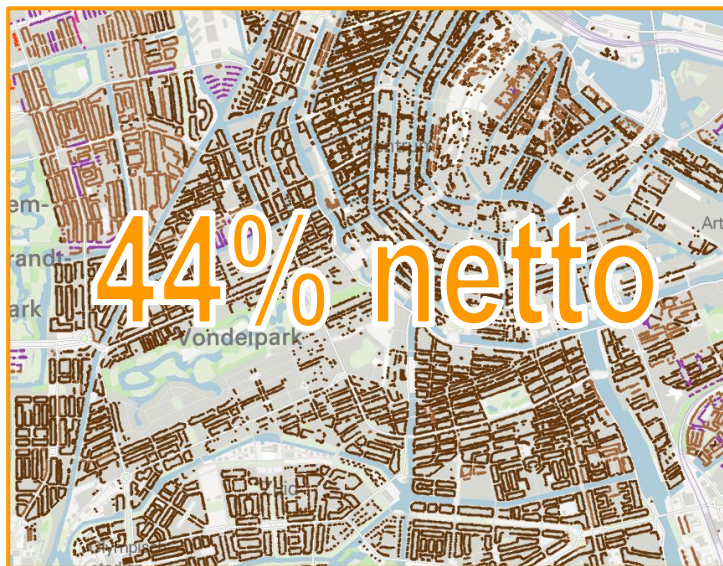
(vaste grondquote 22% x depreciatie 40%)



Op basis van door de gemeente geaccpteerde deskundigen taxaties.

Netto grondquote vanaf 2020

(BSQ residuele grondquote 49% x depreciatie 10%)



Op basis van door BSQ eeuwigdurende erfpacht overstap.

maps.amsterdam.nl/bsq2019/

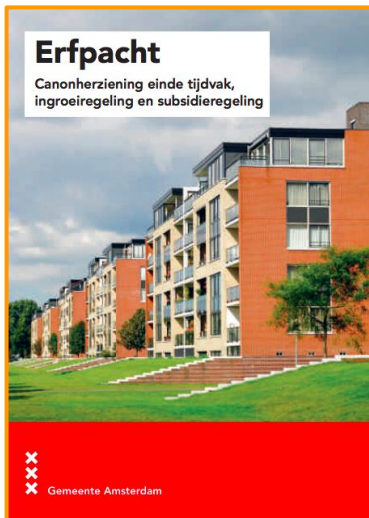
Percentage van de WOZ dat aan de grond wordt toegerekend voor aftrek van de 10% depreciatie.

- 45% tot 50%
- 40% tot 45%
- 35% tot 40%
- 30% tot 35%
- 25% tot 30%

→ Binnen de ring, in IJburg en Buitenveldert stijgt de grondquote naar circa 44,1%. In andere stadsdelen stijgt de grondquote tot netto ca. 27%. Erfpacht wordt onbetaalbaar voor de hele stad. Gemeente wil een groter deel van een al grotere koek. Dit is een dubbeltelling.

In de voorlichtingsbrochure stelt de gemeente de vaste grondquote op netto 15%. Hiermee informeert zij onjuist en onvolledig.

Voorlichtingsbrochure t/m september 2015



Erfpacht
Canonherziening einde tijdvak,
ingroeieregeling en subsidieregeling

xx
Gemeente Amsterdam

Doorgaans stellen deskundigen de marktwaarde van uw pand vast aan de hand van recente transacties van vergelijkbare panden. Vervolgens kennen zij een deel van de marktwaarde toe aan de grond en een deel aan de opstal. Aangezien het een bestaand ('gebonden') erfpachtrecht betreft (met bijvoorbeeld bestaande bebouwing), wordt doorgaans door de deskundigen een korting over de marktwaarde van de grond berekend van 40%. Hiermee staat de grondwaarde vast. Op grond van de grondwaarde wordt – aan de hand van het canonpercentage – de canon berekend. De deskundigen bepalen zelf welk canonpercentage zij hanteren.

Een rekenvoorbeeld: de deskundigen stellen de marktwaarde van een woning vast op € 300.000,00. Van deze marktwaarde rekenen zij 25% toe aan de grond. De deskundigen komen dan op een grondwaarde van € 75.000,00 waarover dan een korting van 40% wordt berekend (bijvoorbeeld omdat uw woning geen nieuwbouw betreft, maar bestaande bebouwing). De grondwaarde wordt dan uiteindelijk vastgesteld op € 45.000,00.

Netto grondquote = $25\% \times (1 - 40\%) = 15\%$

Grondbedrijf, Voorlichtingsbrochure, maart 2012 (link [20120301](#))



Geén informatie aan erfpachters verstrekt over wijziging naar residuele grondquote door deskundigen na 2010 of wijziging hoogte reken variabelen.

Verhoging van de erfpacht door deskundigen aan te zetten tot de residuele grondquote én erfpachters hierover niet te informeren is schadelijk.

Erfpachters hebben op basis van onjuiste informatie gehandeld met schadelijke gevolgen.

1. Erfpachters renoveerden hun huis zonder te weten dat de gemeente de gehele meerwaarde van de verbouwing naar zichzelf toerekende. Zo pakken verbouwingen erg duur uit.
2. Erfpachters hebben verkeerde informatie gehad over de ontwikkeling van de woningwaarde. Bij een residuele grondquote verandert de waarde van de stenen (opstal) niet in een opgaande markt, maar stijgen de canon lasten aanzienlijk.
3. Kopers hebben te veel betaald voor hun woning. Zij hebben grondquotes tot 49% niet ingeprijsd.

Schenden informatieplicht is onrechtmatig (*en op zijn minst onethisch*).

Burgerlijk Wetboek

1. *Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander diensgevolge lijdt, te vergoeden.*

2. *Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.*

(BW 6: art. 162)

De informatieplicht die in het maatschappelijk verkeer betaamt blijkt uit:

1. Wet openbaarheid bestuur
2. ABBB
3. Uitspraak Hoge Raad over zorgplicht
4. NVB Richtlijnen erfpacht
5. Zienswijze minister Binnenlandse Zaken Ollongren
6. Zienswijze Amsterdamse ombudsman
7. Behoorlijkheidswijzer nationale ombudsman
8. Wet op de oneerlijke Handelspraktijken (art. 193c, 193d en 194)

Behoorlijkheidswijzer nationale ombudsman

2. Goede informatieverstrekking

De overheid zorgt ervoor dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt, maar ook uit zichzelf.

Nationale ombudsman, Behoorlijkheidswijzer, (link [20161001](#))

Wet op de oneerlijke handelspraktijken

Artikel 194

- 1 Hij die omtrent goederen of diensten die door hem of degene ten behoeve van wie hij handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf worden aangeboden, een mededeling openbaar maakt of laat openbaar maken, handelt onrechtmatig jegens een ander die handelt in de uitoefening van zijn bedrijf, indien deze mededeling in een of meer opzichten misleidend is, zoals ten aanzien van:
 - a. de aard, samenstelling, hoeveelheid, hoedanigheid, eigenschappen of gebruiksmogelijkheden;
 - b. de herkomst, de wijze op het tijdstip van vervaardigen;
 - c. de omvang van de voorraad;
 - d. de prijs of de wijze van berekenen daarvan;

http://wetten.overheid.nl/BWBR0005289/2017-09-01#Boek6_Titeldeel3_Afdeling4_Artikel194

Gemeente voldoet niet aan de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Beginsel	Toelichting	Tekortkoming
Zorgvuldigheids beginsel (art. 3:2 AWB)	De overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming: Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.	- Nieuw beleid in 2009 met residuele grondquote is zonder goedkeuring van de raad en het college ingevoerd. Hiermee is art. 169 Gemeentewet geschonden. - Bij goedkeuring achteraf in 2014 van het nieuwe beleid zijn de financiële consequenties voor de erfpachters niet doorgerekend. Er ontbreekt een financiële paragraaf. - In 2017 pleit de Grondwaardecommissie voor aansluiting bij de bestaande praktijk (randvoorwaarde 3). Door een depreciatie in te voeren van 10% wordt hieraan niet voldaan.
Motiverings beginsel (art. 3:46 AWB)	De overheid moet haar besluiten goed motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn.	Gemeente kan niet motiveren waarom een grondwaarde bij gelijkblijvende huizenprijzen in één jaar verdrievoudigd. Dit is niet logisch. Een depreciatie van 10% en 40% tegelijkertijd is ook niet te motiveren.
Rechtszekerheids beginsel	De overheid moet haar besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen.	- Nieuw erfpachtbeleid en de wijziging naar residuele grondquote is niet gecommuniceerd naar (aspirant-)erfpachters in strijd met de actieve informatieplicht uit art 8. van de Wet Openbaarheid Bestuur - Erfpachter met een grondquote van 49% wordt ongelijk behandeld t.o.v. de eerdere 13%. Er is rechtsongelijkheid in de tijd.
Vertrouwens beginsel	Wie op goede gronden -bijvoorbeeld na een duidelijke toezegging- erop mag vertrouwen dat de overheid een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op.	Vaste grondquotes en varianten daarvan die op 13% uitkwamen (tussen 1990 en 2014) zijn nooit aangevochten door de gemeente. Erpachters mochten er dus van uit gaan dat de gemeente, als professional en belanghebbende, instemde met deze grondquotes.
Evenredigheids beginsel (art. 3:4 AWB)	De overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit.	De gemeente moet inkomsten genereren. Maar bewoners op eigen grond betalen onevenredig weinig mee aan de stad. OZB is een eerlijke manier van de lasten verdelen.
Gelijkheids beginsel (art. 1 Grondwet)	De overheid moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen.	Erfpachter die op basis van de bestaande goedgekeurde praktijk met grondquotes van 13% vertrouwen heeft in een gelijke behandeling, mag daar op vertrouwen.

➔ Beleid is niet zorgvuldig tot stand gekomen. Twee grondwaarden op één moment is niet te motiveren. Onjuiste informatie leidt tot gebrek aan rechtszekerheid. ABBB geldt ook voor privaatrechtelijk handelen¹.

Gemeente schendt de zorgplicht. Tekortschietende informatie leidt tot massaclaims.

Hoge Raad over zorgplicht

De inhoud en reikwijdte van deze zorgplicht hangt af van de omstandigheden van het geval, waaronder de aard van de betrokken rechtsverhouding, de ingewikkeldheid en het bijzondere risico van het desbetreffende product of de dienst, de eventuele deskundigheid en relevante ervaring van de particuliere cliënt, diens inkomens- en vermogenspositie en de regelgeving (waaronder gedragsregels). Daarnaast moet de kredietgever voldoende informatie verstrekken, zodat de consument in staat is te beoordelen wat het krediet inhoudt en wat de bijbehorende risico's zijn.

Banken veroordeeld o.b.v. "redelijkheid en billijkheid"

Massaclaims woekerpolissen a.g.v. onzorgvuldige informatie

Schandaal	Probleem	Instelling	Gevolg
Aandelenlease 2001	- onjuiste en onvolledige informatieverstrekking - zorgplicht niet of onvoldoende nageleefd - hefboom in het product	Dexia AEGON Levob	- Boete - Duizenden rechtszaken - Wet collectieve afhandeling massaschade - Schadevergoedingsplicht van 100%
Woekerpolisaffaire 2006	- informatie onvolledig en soms onjuist - intransparant - duur	NN AEGON Fortis SNS Reaal etc.	- <u>Schikkingen (van o.a. € 300 mln, € 365 mln, € 750 mln, € 320 mln)</u>
MKB Derivatenaire 2012	- onvoldoende informatie over risico's - te complex voor MKB bedrijf - schending zorgplicht	ABNAMRO ING Rabobank SNS Deutsche Bank	- complexe derivaten worden aangepast - compensatie - <u>kosten ca € 2 mrd</u>
Rente opslag affaire 2017	- oneerlijke opslag bovenop Euribor rente - intransparante documentatie - niet duidelijk omschreven wanneer opslag zou gaan gelden	ABNAMRO ING	- terugbetaling te veel betaalde rente
Wijzigingen verzekering 2018	- zorgplicht - geen informatie verstrekt over wijzigingen	Tussenpersoon	- schadevergoeding

- Aard van de rechtsverhouding: Erpacht is een vast contract met gedwongen verlenging.
- Ingewikkeldheid van het product: Erpacht is zeer complex.
- Risico van het product: Erpacht heeft een hefboomwerking

Advies: hanteer plafond van netto grondquote van 13%.

1. Hanteer plafond van een netto grondquote van 13% zoals gecommuniceerd bij de koop van de woning. Gebruik de WOZ excl. de erfpachtcorrectie.

- Versterkt het vertrouwen in de overheid als betrouwbare partij.
- Voorkomt rechtsongelijkheid.
- Voorkomt massaclaims.
- Voorkomt heraanpassing beleid na 2020.
- Geeft rust aan erfpachters en op het erfpacht dossier.

2. Handhaaf dit plafond van 13% tot verkoopdatum woning.

- Dat bespaart € 750 voor tussentijdse wijziging hypotheekakte.
- Het voorkomt dat erfpachters niet kunnen overstappen door bancaire inkomensnormen.
- Dit sluit aan bij het natuurlijk beslismoment om zich te verdiepen in de problematiek en speciaal voor de 150.000 laaggeletterden in de stad van belang.
- Dit sluit aan bij oorspronkelijke plan van GroenLinks.
- Dit ontlast de huidige drukte bij bureau erfpacht.
- Dit voorkomt dat de 90% van de mensen die nu niet overstapt de komende decennia tot nieuwe erfpacht problemen leiden.

3. Verbeter governance door instelling van een toezichtsorgaan.

- Dit sluit aan bij advies van commissie Prof. dr. Frijns
- Voorkomt nieuwe fouten in de informatievoorziening.
- Geeft vertrouwen aan de burgers.
- Dit ondersteunt de raad en leidt tot betere toekomstige besluitvorming.



Boogieforever @Boogieforever · Aug 14

Replying to @WijsErfpacht @erfpachtpartij and 7 others

Exact! Mijn gezin en ik moeten verhuizen omdat we de erfpacht niet kunnen ophoesten. Wéér een gezin met een middeninkomen minder in Amsterdam. Wat er voor in de plaats komt is waarschijnlijk een jong, rijk expatstel. Zonde!



Erfpachtpartij @erfpachtpartij · Aug 15

Wat ontzettend vervelend voor jullie. Zonde om je oude buurt te moeten opgeven! Kinderen al uit de schoolleeftijd?

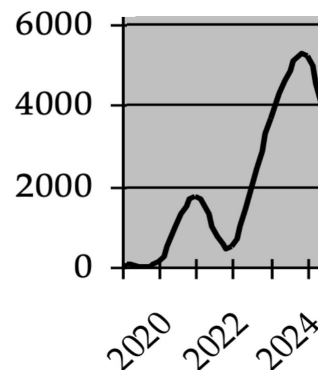


Boogieforever @Boogieforever · Nov 16

Nee, zijn 5 en 8. Oudste heeft een psychische stoornis waarvoor ze na 1,5 jr op een wachtlijst eindelijk therapie heeft. Moeten we in nieuwe woonplaats weer een nieuwe instelling zoeken en daár dan ook weer op een wachtlijst. Maar hé, erfpacht is goed voor de gemeenschap!

12.000 CHETs tot 2025

(canonherziening einde tijdvak)



Ik, wethouder/raadslid te Amsterdam, kies voor:

(slechts één antwoord juist. Let op: antwoord drie is gelijk aan antwoord één.)



Huisjesmelken

- Ik houd mij niet aan de Gemeentewet, de Wet Openbaarheid Bestuur en de Zorgplicht.
- Ik heb geen boodschap aan de 24 jaar door de gemeente goedgekeurde taxatie praktijk.
- Ik jaag 12.000 gezinnen de komende vijf jaar de stad uit en versnel daarmee de gentrificatie.
- Ik voeg mij in het gezelschap van huisjesmelkers en vastgoed cowboys.



Behoorlijk bestuur

- Ik vind dat de erfpachter steeds recht heeft op juiste, tijdige, volledige en begrijpelijke informatie.
- Ik kies voor de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- Ik hecht belang aan redelijkheid en billijkheid.
- Ik kies voor consumentenbescherming.



Geen commentaar/mening

- Erfpacht is mij te complex.
- Het staat niet in het coalitieakkoord.
- Ik voel mij als raadslid hier niet voor verantwoordelijk.