



Betaalbare woningen voor erfpachters en huurders.

Eeuwigdurende erfpacht met canon stijgingen van gemiddeld 87%, oplopend tot 900%, leidt tot onbetaalbare woningen en heeft ingrijpend negatieve gevolgen voor de stad.

WWW.WOEKERRAPPORT.NL

Deel www.woekerrapport.nl op social media.
Mail de link www.woekerrapport.nl naar andere erfpachters.

Eeuwigdurende erfpacht - Analyse en aanbevelingen
April 2017 - **Concept** -
AWEP Amsterdamse Woon- & Erfpachtpartij
wetenschappelijk.bureau@awep.nl

Inleiding

Tachtig procent van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan is in erfpacht uitgegeven. Het erfpachtstelsel voldoet niet door hoge beheerskosten en onvoorspelbaarheid van de woonlasten voor de erfpachter en daarom wil de gemeente dit vernieuwen.

“In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.”
(Coalitieakkoord D66, SP en VVD)

Het in januari 2017 bekend gemaakte vernieuwingsvoorstel stuit op veel bezwaren van meer dan 7.000 erfpachters en hun vertegenwoordigers. Dit rapport analyseert het voorstel met behulp van gemeentelijke documenten en onderzoeksrapporten. Elke bevinding verwijst met een aanklikbare link naar de bron. Doel van dit rapport is om de bezwaren voor erfpachters en beslissers inzichtelijk te maken en een handreiking te doen voor verbetering.

Het rapport is in concept fase. Het wordt gedeeld op social media en wordt op basis van nieuw gedeelde informatie en inzichten dagelijks geupdate.

Er zijn goede stappen gezet. Maar de enorme verhoging van de kosten, het gebrek aan besef over de impact op individuele erfpachters, de misleidende communicatie en het bemoeilijken van de inspraak kunnen leiden tot een woekerpolis. Wij hopen dit in dialoog met de beslissers te voorkomen en te kunnen afsluiten met: “Een moeilijk dossier eeuwigdurend opgelost.”

Brede erfpacht commissie - Een groeiende groep van betrokken erfpachters.
brede.erfpacht.commissie@gmail.com

Voorwoord. *Erfpacht een woekerpolis? Oordeel zelf.*



1. De gemeente heeft 80% van de grond, de erfpachter heeft geen keuze.
2. De gemeente hanteert onacceptabele voorwaarden:
 - a. De gemeente heeft een blanco cheque om eenzijdig de voorwaarden aan te passen.
 - b. De gemeente benadeelt erfpachters bij aanpassingen keer op keer.
 - c. De gemeente pakt investeringen in woningverbetering af.
 - d. De gemeente roomt stijgende woningwaardes volledig af.
 - e. De gemeente hanteert verborgen winstmarges van 2%.
 - f. De gemeente legt alle risico's bij de erfpachter.
 - g. De gemeente hanteert een sterk risicoverhogende hefboom.
 - h. De gemeente verwacht met complexe, niet te begrijpen voorwaarden.
3. De gemeente geeft onvoldoende voorlichting over kosten en risico's.
4. De gemeente discrimineert particuliere erfpachters t.o.v. de commerciële activiteiten van woningcorporaties.
5. De gemeente ontspringt toezicht door een toezichthouder: andere financiële producten en monopolies staan onder toezicht.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. De kosten voor de erfpachter stijgen gemiddeld met tenminste 87% oplopend tot 900% in strijd met wens gemeenteraad en college.
2. De nieuwe grondwaardebepaling leidt tot een kostenstijging van gemiddeld 72% (effect 1).
3. Kostenstijging van meer dan 100% door te hoog canonpercentage (effect 2).
4. De gemeente misleidt de erfpachters in haar communicatie.
5. Rechtszekerheid én rechtsgelijkheid verminderen.
6. Conclusie: Doelen worden niet gehaald en ongewenste neveneffecten.
7. Aanbevelingen: Maximaliseer de grondwaarde en het canonpercentage.
8. Goed rapport, wat moet ik doen als erfpachter?

Samenvatting: stijging erfpacht van circa € 4,5 mld

De gemeente is van plan om het erfpachtstelsel ingrijpend te wijzigen. *Vooralsnog* is deze wijziging vrijwillig. De beoogde doelen van vereenvoudiging, eerlijkheid en transparantie worden met het voorstel niet gehaald. De communicatie erover is misleidend.

Het nieuwe stelsel leidt tot een aanzienlijke kostenstijging voor bijna alle erfpachters. Het bestaande stelsel heeft ook al veel woeker elementen, maar heeft een veiligheid tegen onrechtvaardigheid ingebouwd: het deskundigenoordeel. De mogelijkheid om deskundigen in te schakelen bij een unfair aanbod van de gemeente verval.

Het nieuwe stelsel heeft veel negatieve bij-effecten. De Commissie Prof. Frijs verwacht dat overstap naar het nieuwe stelsel nadelig is. Gedwongen huisuitzettingen, huurstijgingen en kans op verloedering van de stad kunnen het gevolg zijn. Wonen in de stad dreigt onbetaalbaar te worden voor gewone Amsterdammers. En hypotheke van jonge starters kunnen onder water komen te staan. De rechtszekerheid en rechtsgelijkheid verminderen.

Aanpassing van het voorstel is wenselijk op de volgende punten:

1. Maximaliseer de grondprijs op 10% WOZ.
2. Maximaliseer het canonpercentage op werkelijke rentekosten.
3. Handhaaf de 40% depreciatie van het deskundigenoordeel.
4. Laat erfpachters niet dubbel betalen als de erfpacht al afgekocht is.
5. Behandel de commerciële activiteiten van woningcorporaties hetzelfde als erfpachters.
6. Haal de vaste inflatie opslag uit de jaarlijkse canon groei.
7. Hanteer voor gelijke erven gelijke voorwaarden.
8. Voer goed toezicht (governance) op het erfpachtbeheer in en volg AFM richtlijnen.
9. Onderzoek de mogelijkheid tot koop.

Erfpachtwoning	Huidige praktijk	Rekentool
Gemiddeld	Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
WOZ (2014)	€ 250.000	€ 250.000
BSQ	25%	35%
Depreciatie	40%	10%
Grondprijs woning	€ 37.500	€ 78.750
Wat erfpachter teveel moet betalen	€ -	€ 41.250
Aantal woningen	110.000	110.000
Totale opbrengsten gemeente	€ 4.125.000.000	€ 8.662.500.000
Extra kosten erfpachters t.o.v. huidige praktijk	€ -	€ 4.537.500.000

Gebaseerd op conservatieve cijfers

Dit zijn relatief eenvoudig toe te voegen onderdelen aan een nieuw stelsel. Het sluit aan bij hun verkiezingsbelofte, programma's en initiatieven van veel politieke partijen. In andere grote steden zijn veel van deze stappen al gezet met colleges van verschillende signatuur.

Erfpachtstelsel: een zeer complex systeem dat nauwelijks te begrijpen is.

Effecten van wijzigingen werken verschillend uit voor verschillende groepen. Hoe verder weg het einde tijdvak, hoe minder effecten van stelselwijzigingen doorwerken. Door complexiteit spreken zelfs experts elkaar soms tegen. Op hoofdlijnen is het te omschrijven als volgt:

1. Erfpachters vallen onder verschillende Algemene Bepalingen die golden op het moment van uitgifte van de grond. 66% valt onder AB2000.
2. Alle erfpachten zijn voortdurend, dus eindigen niet. Elke 50 jaar wordt de grondprijs en het canonpercentage herzien. Erfpachters vallen dan onder de dan geldende algemene bepalingen. Alleen bij eeuwigdurend zijn er geen tijdvakken meer van 50 jaar.
3. Erfpachters kunnen jaarlijks canon betalen of bij aanvang van een nieuw tijdvak de canon afkopen, of tijdelijk vastzetten (alleen AB200: 10 jr of 25 jr). 80% van de erfpachters heeft afgekocht.
4. Er gelden aparte voorwaarden voor particuliere erfpachters, commerciële erfpachters, woningcorporaties en commerciële activiteiten van woningcorporaties.
5. Aan het einde van een tijdvak volgt bij de meeste ABs een aanbieding van de gemeente. Omdat deze niet marktconform is, wordt die in meer dan 75% van de gevallen afgewezen. Dan bepalen drie onafhankelijke deskundigen de grondprijs en het canonpercentage. Een nieuw vastgestelde canon wordt vastgelegd in een notariële akte.

AB	Canon betalend	Canonbedrag	Canonherziening	Canon afgekocht	Canonherziening	Grondprijs	Canon %	Canongroei	Aanbieding	Deskundigen	Afkoop
			Gemiddeld jaar		Gemiddeld jaar		2017 Q2		Gemeente	Oordeel	Facultatief
AB1955 en ouder	10.757	€ 7 mln	2035	97	2042	Grondprijsbrief	4,5%	Vaste canon	Nee	Ja	50 jr bij AB55
AB1966	3.667	€ 20 mln	2031	19.369	2039	Grondprijsbrief	4%	Inflatie (1x 5 jr)	Ja	Ja	50 jr
AB1994	5.569	€ 16 mln	2045	43.325	2054	Grondprijsbrief	4%	Inflatie (1x 5 jr)	Ja	Ja	50 jr + 50 jr
AB2000	26.487	€ 47 mln	2050	132.397	2054	Grondprijsbrief	3%	Inflatie - 1%	Ja	Ja	50 jr
AB2016	0	0	-	-	-	Grondprijsbrief	2,39%	Inflatie	Nee	Nee	Eeuwig
AB 1998 (Woningcorporaties)	?	?	?	?	?	€ 215 / m2 gbo	4%	Vijfjaarlijks	Prestatieafspraken	Nee	52 jr
	46.480	€ 90 mln		195.188							

Bronnen:

Gemeente Amsterdam, [Canonherziening einde tijdvak](#), 2012

Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016,

p.6

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondprijzenbrief/>

**1. De kosten voor de erfpachter stijgen gemiddeld met 87%
oplopend tot 900%.**

De kosten voor de erfpachter stijgen gemiddeld met tenminste 87%.

- Onderzoeksbureau Rebel heeft in opdracht van de gemeente een analyse gemaakt van de financiële effecten van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
- De conclusie is dat de gemiddelde lasten 87% hoger zijn dan in het bestaande voortdurende stelsel.
- Bijna alle erfpachters gaan er op achteruit, sommige beperkt, anderen extreem veel.

Rebel rapport in opdracht van de gemeente Amsterdam: +87%

Conclusie 1a: Overstap bij einde tijdvak levert meer inkomsten op voor de gemeente

Wanneer iedereen overstapt naar het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten **87% hoger** ten opzichte van het aanbod conform het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel.

De werkelijke kostenstijging is hoger. Ook is de kostenbesparing van € 500 miljoen tot € 1 miljard ten onrechte niet meegerekend en is VPB buiten beschouwing gelaten.

Het Rebel rapport overschat de opbrengst uit het huidige stelsel. Dit komt door de keuze van de parameters van het rekenmodel. De kostenstijging voor erfpachters pakt hierdoor hoger uit dan de berekende 87%:

1. In het huidige stelsel wordt uitgegaan van een depreciatie van 25%, terwijl de praktijk van het deskundigenoordeel uitkomt op circa 40%. Het aantal erfpachters dat na de huidige erfpacht ophef een 25% aanbieding van de gemeente accepteert zal sterk dalen. Meer erfpachters zullen een deskundigenoordeel vragen.
2. Rebel rekent met een aanvangscanon van 3,55% na 2017. Dit is gelijk aan een effectieve rentevoet van ca. 5,5%. In het voortdurend stelsel wordt nu in het deskundigenoordeel een percentage van circa 1,2% gebruikt.
3. Rebel rekent met een stijgende rente, en daarmee een stijgende canon. Rebel laat de huizenprijzen ook steeds toenemen. De recente stijging in de huizenprijzen toont aan dat lage rentes leiden tot hoge huizenprijzen en vice versa. Bij een eventuele stijging van de rente zullen de huizenprijzen weer dalen of op zijn minst minder sterk stijgen.

Uit de gevoeligheidsanalyse in de rapporten blijkt dat kleine wijzigingen in de aannames grote gevolgen kunnen hebben. De aannames die Rebel doet over de prijsontwikkeling, rente, deskundigenoordeel, etc. zijn allen discutabel. En wie kan er nu 50-100 jaar vooruit kijken? De wereld ziet er dan zeker heel anders uit. Kleine aanpassingen kunnen grote effecten hebben voor individuele erfpachters. Lange termijn prognoses, zoals in het rapport van Rebel, dienen altijd met de nodige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Verschillen over een periode van 100 jaar, zijn door met een deling door 100 terug te rekenen naar verschillen per jaar. Een verschil van een miljard over honderd jaar is gelijk aan een verschil van € 10 miljoen in een jaar. Dit is gelijk aan 0,16% van de totale begroting van de gemeente van € 6 miljard. De foutmarge in de berekeningen is al hoger dan dat.

Als iedereen overstapt naar eeuwigdurende erfpacht zijn er eeuwigdurend nauwelijks kosten. De uitvoeringskosten van € 10 miljoen tot € 15 miljoen kunnen dan met € 10 miljoen dalen, wat juist een van de doelen van de gemeente is. Over honderd jaar is dit een kostenbesparing van € 500 miljoen tot € 1 mld die Rebel niet mee rekent omdat zij alleen naar de opbrengsten heeft gekeken.

De kostenstijging wordt veroorzaakt door een gewijzigde grondwaardebepaling en door verhoging van het canonpercentage.

Verschillen tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

Onderdeel	Voortdurend stelsel	Eeuwigdurend stelsel
Bepalen grondwaarde – bestaande rechten	Gemeentelijke aanbieding o.b.v. huidige grondprijsbeleid met eventueel correctie deskundigen	Systematiek op basis van WOZ-waarde en buurtstraatquote
Depreciatie van de grondwaarde	25% depreciatie voor bestaande rechten	10% depreciatie voor bestaande rechten
Hoogte canonpercentage	5 langstlopende staatsleningen	Systematiek conform advies Grondwaardecommissie * zoals besloten in de gemeenteraad van 22 juni 2016
Afwijzen canonvoorstel gemeente	Wel mogelijk. In dat geval volgt deskundigheidsoordeel. Op dit moment leidt de mogelijkheid van een deskundigheids-oordeel in de praktijk tot 13,6% lagere canonopbrengsten. Dit percentage hebben we meegenomen in onze doorrekening.	Niet mogelijk (behalve bij procedurele fouten gemeente).
Inflatiecorrectie canon	CPI – 1%	CPI

Grondwaarde

Kostenstijging van 73% oplopend tot 700% door nieuwe berekeningswijze.

x

Canonpercentage

Kostenstijging van meer dan 100% door te hoog percentage en dubbele inflatie telling.

=

Canon

Integrale kostenstijging van meer dan 87%.

De totale kostenstijging loopt op tot 900%.

- Deskundigen in het voortdurende stelsel berekenen de grondwaarde als marktwaarde x grondquote x (1- depreciatie).
 - De grondquote bevindt zich tussen de 20-25% (Rapport Rekenkamer Amsterdam [Canonherziening Einde Tijdvak](#), 2012).
 - Het canonpercentage is o.b.v. de rente op staatsleningen.
- Eeuwigdurende erfpacht berekent de grondwaarde als WOZ-waarde x buurstraatquote x 0,9.
De canon omvat een risico opslag en een dubbeltelling van de inflatie.
- De rekentool komt uit op aanzienlijk hogere canons dan het deskundigenoordeel.

**Deskundigen: grondquote 25%, depreciatie 40%,
canonpercentage o.b.v. rente staatsleningen**

Huidige onafhankelijke deskundigenmethode:	
Marktwaarde	= € 700k
Grondquote 25%	= € 175k
Depreciatie (40%)	= € 70k
Grondwaarde	= € 105k
Canon% 30jaars staatslening	1.2%
Canon bij aanvang (jaarlijkse indexering)	€1.260
<i>Jaarlijkse indexatie: inflatie -1%</i>	

+900%

**Rekentool: BSQ tot 75%, depreciatie 10%,
canon inclusief risico-opslag en dubbeltelling
inflatie**

Nieuwe BSQ grondwaarderingsmethode:	
WOZ-waarde	= € 700k
BSQ 75% (geïmpliceerde herbouwkosten)	= € 175k
Grondwaarde volle eigendom	= € 525k
Depreciatie (10%)	= € 52k
Grondwaarde	= € 472k
Canon percentage (exclusief inflatie)	2,39%
Canon bij aanvang (jaarlijkse indexering)	€11.293
<i>Jaarlijkse indexatie: inflatie</i>	

De gemeenteraad wil aansluiting bij de bestaande praktijk van de afgelopen decennia. Ook het college wil redelijkheid en billijkheid en geen kostenverhoging.

Naast de gemeenteraad wil ook het college een financieel redelijk en billijk voorstel.

Gemeenteraad wil aansluiting bij bestaande praktijk

Het zou goed zijn als in de opdrachtformulering richting de grondwaardecommissie wordt meegegeven dat rekening gehouden moet worden met de wijze waarop in de laatste decennia de erfpacht, de grondwaarde in Amsterdam is vastgesteld.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Nota van bevindingen Consultatie concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht](#), 2015, p. 26

College wil een financieel redelijk voorstel

de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de erfpachter financieel redelijk moet zijn, waarbij de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016, p.9

In het raadsbesluit van 22 juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgaven zijn de volgende financiële uitgangspunten benoemd:

- de Overstapregeling moet redelijk en billijk zijn;

Bron: Gemeente Amsterdam, [Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht](#), 2016, p.32

Wethouder Eric van der Burg snapt dat sommige mensen zich „te pletter zijn geschrokken”, maar vindt dat hij slechts „verborgen kosten” zichtbaar heeft gemaakt. „Als jij over 30 jaar 100.000 euro aan erfpacht moet betalen, dan had je dit ook in het oude stelsel moeten betalen.”

Bron: NRC, [Wat betekent het nieuwe erfpachtstelsel voor Amsterdammers?](#), 2017

**2. Kostenstijging van gemiddeld 72%, oplopend tot 500%,
door nieuwe grondwaardebepaling (effect 1)**

De vele ficties leiden tot een te hoge grondwaardering.

Sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam grond uit in voortdurende erfpacht. De canons gedurende de eerste tijdvakken van 75, en later 50 jaar waren gebaseerd op de initiële aanschafprijs. Vanaf 1990 ontstond de vraag of en hoe grond moest worden geherwaardeerd. In 2000 is de residuele grondwaardeberekening ingevoerd, ondanks grote bezwaren van erfpachters. Bij de residuele methode wordt van een “marktprijs” de “opstalwaarde” afgetrokken om een “grondwaarde” over te houden.

Voor erfpacht grondwaardering zijn tientallen verschillende methoden, allen gebaseerd op ficties. Grondprijs als basis voor een canonberekening is een theoretische oefening. Toch wordt dit bij veel methoden gebruikt. Er wordt gebruik gemaakt van allerlei ficties, die slecht aansluiten bij de werkelijkheid. Door deze ficties is de “echte” grondwaarde aanzienlijk lager dan de gemeente voorstelt met de BSQ methode:

- Grond en opstal zijn fysiek niet te scheiden (*scheidingsfictie*).
- Een opstal is niet te waarderen op herbouwwaarde. Een appartementsgebouw kan pas met toestemming van alle eigenaren worden afgebroken, dit gebeurt zelden. In de praktijk wordt appartement voor appartement opgeknapt, wat duurder is (*herbouwfictie*).
- Verhuiskosten (heen-en terug), vervangende woonruimte gedurende de (ver)bouw en de aanleg van een tuin worden niet meegenomen. (*verhuisfictie* en *tuinfictie*).
- De opstal wordt niet verhuurd. Het uitkopen van een huurder oplopen tot 30% of meer van de WOZ waarde (*niet verhuurd fictie*).
- Funderingskosten worden ten onrechte niet meegeteld (*funderingsfictie*).
- Vaste herbouwkosten voor alle appartementen en woningen, ongeacht de daadwerkelijke kwaliteit (*kwaliteitsfictie*).
- Onderhouds- en verzekeringskosten worden niet contant gemaakt (*onderhoudskostenfictie*).
- OZB kosten worden niet contant gemaakt. BTW over de grond wordt niet meegerekend (*belastingsficties*).
- WOZ wordt berekend alsof het volledig eigendom betreft (*overdrachtsfictie*).
- Bestemmingsbeperking van de grond in de erfpachtovereenkomst wordt niet meegenomen (*bestemmingsfictie*).
- Gebruiksrecht (=woonrecht) van de grond wordt niet meegenomen (*stapel stenen fictie*).
- De gemeente moet zich houden aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur en aan de redelijkheid en billijkheid. Een bestaande praktijk van een decennia gehanteerde bestendige gedragslijn in prijsbepalingen mag hierdoor niet abrupt wijzigen (*rechtszekerheidsfictie*).

WOZ eigendoms fictie leidt tot 10% (of meer) te hoge grondprijs. Veelheid aan andere ficties bij bepaling opstalwaarde leidt tot een te hoge grondprijs.

- De WOZ waarde wordt berekend alsof de erfpachter volledig eigendom heeft over de grond. Dit is echter niet zo, hierdoor kan ten onrechte circa 10% (zie latere slides) bij de marktwaarde worden opgeteld.
- WOZ waarden gaan uit van de fictie alsof een pand leeg en vrij is van huur. In feite is een woning wel in gebruik en vaak ook nog verhuurd.
- <https://erfpachtdeskundige.nl/artikelen/woz-waarde-is-geen-marktwaarde/>

Te hoge WOZ waarde door “eigen grond” fictie

De gemeente gaat er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

<https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/>

Te lage opstalwaarde door veelheid aan ficties

tabel omrekening bouwkosten – opstalwaarden (prijspeil 2013)

herbouwkosten	1.200	per m2 bvo
omrekening gbo	1.600	per m2 gbo
inclusief BTW	1.940	per m2 gbo
inclusief bijkomend	2.350	per m2 gbo
inclusief BTW grond	2.575	per m2 gbo

Op deze manier komen we tot een opstalwaarde van € 2.500 tot € 2.600 per m2 gbo. Dit is redelijk in lijn met de uitgangspunten van de gemeente bij nieuwbouw, en wijkt sterk af van de opstalwaarden waarmee ORTEC rekent (gemiddeld € 1.400 per m2 gbo, en € 1.800 op de duurste nieuwbouwlocaties). Er is hier dan nog geen rekening gehouden met de vaak moeilijke omstandigheden waarin in Amsterdam moet worden gebouwd, noch met mogelijk hoger kosten als gevolg van de nu geldende eisen voor energiezuinigheid en duurzaamheid. Bovendien ontbreekt hier de eigen investering van woningkopers in keuken, sanitair en afwerking, die wel verdisconteerd is in de verkoopprijzen waarvan de WOZ-waarde wordt afgeleid. Omrekening van de ORTEC-tabellen met 2500 per m2 in plaats van 1800 leidt tot een gemiddeld 40% lagere grondprijs.

Bron: Rigo, [Memo over rapport GWC](#), 2015, p.4

Ficties leiden tot ongelijke grondwaarden voor identieke percelen en appartementen.

- De rekentool (mei) geeft een € 13.000 hogere afkoopsom voor het linker perceel.
- Het verschil in WOZ waarde komt door investeringen van de erfpachter, niet van de gemeente.
- Een erfpachter die *na* overstap op AB 2016 een opbouw plaatst, hoeft niet extra te betalen.
- Voor de opbouw is indertijd de erfpacht niet verhoogd, noch is een verhoging aangekondigd. Er zou geen hogere canon moeten worden berekend en zeker niet met terugwerkende kracht.
- Bij gelijke erven, gelijke voorwaarden door uit te gaan van de historische grondprijs of de laagste WOZ.

€ 25.000 hogere afkoop voor identiek perceel

Adres:	Nieuwerhoek 54	Nieuwerhoek 52
Postcode:	1081 CB	1081 CB
Plaatsnaam:	Amsterdam	Amsterdam

WOZ-waarde

Identificatie:	036300218574	036300218572
Peildatum	WOZ-waarde	WOZ-waarde
01-01-2016	403.500 euro	403.000 euro
01-01-2015	450.500 euro	372.500 euro

Kenmerken

Bouwjaar:	1963	1963
Gebruiksdoel:	woonfunctie	woonfunctie
Oppervlakte:	144 m ²	106 m ²

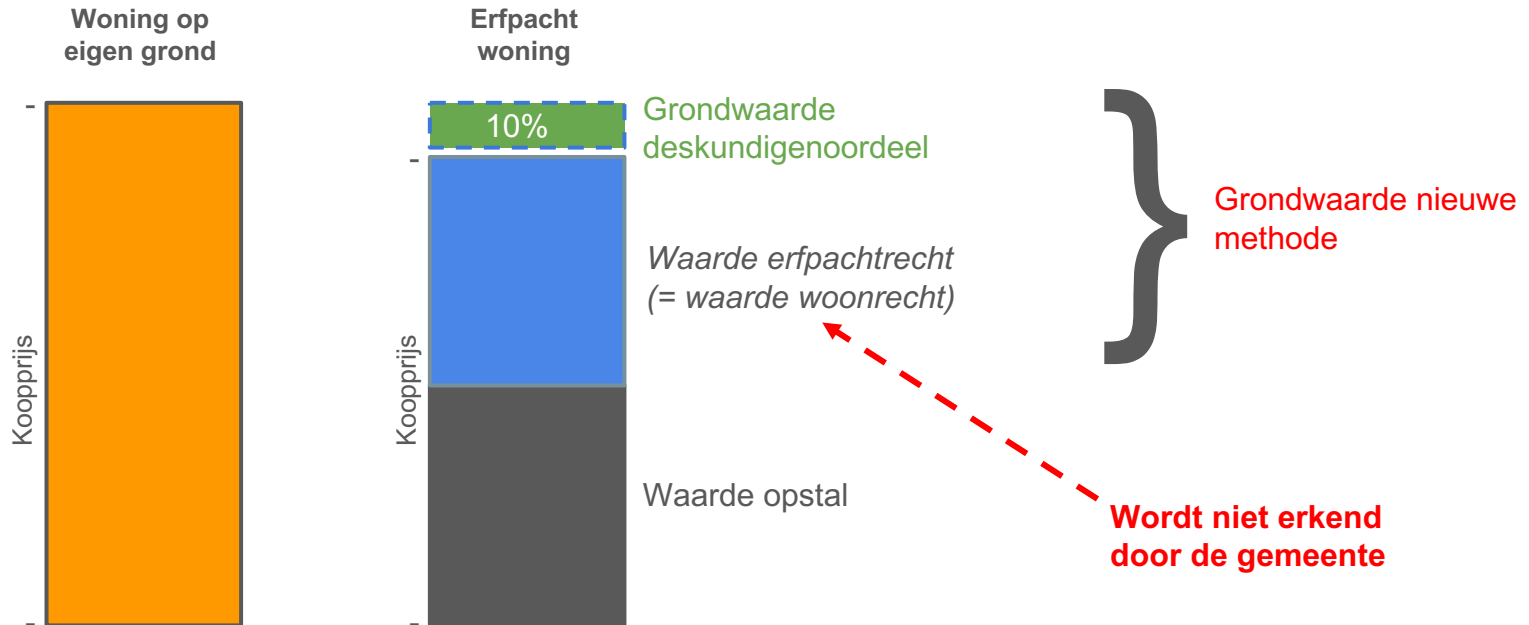
<https://www.wozwaardeloket.nl>



[https://www.google.nl/maps/place/Nieuwerhoek 54, Amsterdam](https://www.google.nl/maps/place/Nieuwerhoek+54,+Amsterdam)

Gemeente stelt de waarde van het erfpachtrecht van de erfpachter op nul.

Gemeente rekent de waarde van het erfpachtrecht volledig naar zichzelf toe. Het erfpachtrecht is het recht van de erfpachter om daar te wonen. **Als alleen de waarde van de opstal van de erfpachter zou zijn, dan zou een "stapel stenen" in een weiland bij Amsterdam Zuidoost even duur zijn als een gelijke opstal in het centrum.** Dat is niet zo, het verschil is de waarde van het **erfpachtrecht, het recht om een erf te bebouwen, op het erf te wonen, het recht te verhypothekeren, het recht te verhuren en het recht te verkopen.** De gemeente kan de erfpachter niet zomaar het erf ontzeggen, zoals een huurder ook huurbescherming heeft. Er is een bestaande verbindende relatie.



Kostenstijging van gemiddeld 72% door stijging grondquote en daling depreciatie.

- Rebel berekent een kostenstijging t.g.v. de nieuwe grondwaarde berekening van 72%.
- De stijging komt door een stijging van de grondquote en een daling van de depreciatie.
- Rekenvoorbeeld voor een voorbeeld erfpachter toont een stijging van 450%. Voor sommige rekenvoorbeelden gelden nog grotere stijgingen.
- WOZ-waarde is in het rekenvoorbeeld voor het gemak gelijk gesteld aan de marktwaarde. In de praktijk kan de WOZ-waarde tot 10% hoger zijn door de [overdrachtsfictie](#), waarmee het verschil nog nadeliger wordt.

Gemiddelde kostenstijging van 72%

Tabel 5: Opsplitsing verschil grondwaarde in deeleffecten

	Gemiddelde grondwaarde 2018
Huidige grondprijsbeleid	46.822
Aangepaste grondwaarde voortdurend	69.529 (+48%)
Grondwaarde eeuwigdurend	80.473 (+72%)

Bron: Rebel, [Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht](#), 2016

Huidig: grondquote 25%, depreciatie 40%

Huidige onafhankelijke deskundigenmethode:	
Marktwaarde	= € 700k
Grondquote 25%	= € 175k
Depreciatie (40%)	= € 70k
Grondwaarde	= € 105k

**Kostenstijging
oplopend tot
boven de
+450%**

Voorstel: BSQ tot 85%, depreciatie 10%

Nieuwe BSQ grondwaarderingsmethode:	
WOZ-waarde	= € 700k
BSQ 75% (geïmpliceerde herbouwkosten)	= € 175k
Grondwaarde volle eigendom	= € 525k
Depreciatie (10%)	= € 52k
Grondwaarde	= € 472k

De kostenstijging loopt op tot 500%.

Steekproeven van recente hertaxaties in vergelijking met uitkomsten van de rekentool bevestigen kostenstijgingen oplopend van 300% tot 500%.

Steekproef hertaxaties vs rekentool toont te hoge grondwaardes aan

Jaar Van taxatie	Type woning	Getaxeerde Erfpacht-grondwaarde (% van WOZ)	Erfpachtgrondwaarde in Voorstel (% van WOZ)	Afwijking Huidige praktijk
2011	Tussenwoning	12%	72%	Factor 6
2010	Tussenwoning	13%	72%	Factor 5
2006	EGW	14%	72%	Factor 6
2012	EGW	13%	45%	Factor 3
2012	App	13%	45%	Factor 3
2006	EGW	14%	72%	Factor 5
2010	EGW	12%	72%	Factor 6
2011	EGW	12%	72%	Factor 6
2013	App	13%	54%	Factor 4

Bijlage steekproef: nieuwe systematiek leidt tot canonverhogingen tot 500%, Opstallen worden meer dan 65% ondergewaardeerd¹

Huis in steekproef	Stijgingspercentage canon bij overstap t.o.v. in 2012 vastgestelde canon	Procentuele onderwaardering opstal in nieuwe systeem
1	496%	67,6%
2	496%	67,6%
3	375%	65,7%
4	386%	64,9%
5	413%	74,4%
6	386%	64,9%
7	397%	65,7%
8	377%	65,0%
9	470%	66,4%
10	395%	65,5%
11	428%	55,8%
12	433%	63,6%
13	386%	64,9%
14	413%	73,4%
15	496%	67,6%

¹ Gebaseerd op inventarisatie van woningen waarvan in 2012 een nieuw tijdstip is ingegaan. Wij vinden 2012 een relevant jaar omdat dit dicht bij de peildatum (WOZ) waarde 1 januari 2010 ligt. In de tussentijdse periode hebben de rijen de verhogingspercentages van de canon in berekend door de canon bij overstap naar het nieuwe systeem (volgens de rekentool) te delen door de aanvangscanon 2012 volgens het 'Tasatierapport concordering einde tijdstip' die wij van bewoners ter inzage hebben gekregen. De procentuele onderwaardering van de opstal hebben wij berekend door de waarde van de opstal die volgt uit de rekentool te vergelijken met de waarde van de opstal volgens de 'tasatierapporten uit 2012.

De bestaande grondquote is 20% tot 25%.

- Grondquote is het deel van de marktwaarde van een woning die fictief aan de grond is toe te rekenen. De grondquote is door de gemeente bepaald in samenwerking met de deskundigen (taxatie instructie).
- De Rekenkamer Amsterdam rapporteert een grondquote van 20% tot 25%.
- Steekproeven door Scheepers en Gostelie en het Comité Erfpacht Apollobuurt bevestigen dit.
- Makelaars/taxateurs bevestigen dit.
- Deze deskundigenoordelen zijn door de gemeente nooit juridisch betwist, sterker, de gemeente heeft zelf actief meegedacht over gehanteerde methodes en tarieven.
- Erfpachter ging uit, en mocht uitgaan van deze realiteit uitgaan bij aankoop van zijn woning.

Rekenkamer Amsterdam: grondquote van 20% tot 25%

Het dossieronderzoek bevestigt dat de grondquote zich tussen de 20% tot 25% bevindt (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 – door deskundigen gehanteerde grondquote

Grondquote zoals opgenomen in het deskundigenrapport	Totaal
21,5	6
22	36
22,5	5
23	9
23,5	1
	57

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

De nieuwe grondquote (BSQ) loopt op tot 85% en leidt tot kostenstijgingen voor circa 3/4 van alle erfpachters.

- De nieuwe grondquote wordt jaarlijks per “buurt-straat” door de gemeente bepaald. Hij verschilt per straat en loopt op van 5% tot 85%.
- De kosten voor circa 3/4 van alle erfpachters stijgen (zie kaart).
- BSQs zijn gebaseerd op WOZ waarden. Er is sprake van een dubbeltelling ([Voorlichtingsbijeenkomst SEBA op IJburg](#), 2017).
- Voor hoge BSQs loont het om het huis te slopen, een stacaravan te plaatsen, de canon eeuwigdurend af te kopen en te herbouwen.

Een voorbeeld: Twee appartementen met de zelfde vloeroppervlakte, één binnen en één buiten de ring. De WOZ waarde van het appartement binnen de ring is 3 X zo hoog. Maar nu komt het : De BSQ van het appartement binnen de ring is óók 3 X zo hoog. Die erfpachter moet dus $3 \times 3 = 9$ maal zo veel betalen!

<http://www.erfpachtinamsterdam.nl/>

Hoe wordt de buurtstraatquote berekend



<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/buurtstraatquote/>

Iedere erfpacht die niet groen of lichtgeel is verliest.



<http://maps.amsterdam.nl/grondwaarde/>

De bestaande grondwaarde depreciatie is 40%. Depreciatie Belastingdienst 44%.

- Depreciatie bij erfpacht is in Rotterdam (40%), Den Haag (55%) en Amsterdam (40% in het gemeentelijk voorstel tot 2010).
- De onafhankelijke deskundigen in Amsterdam hanteren tot vandaag 40%.
- Grondwaardecommissie geeft aan ruim boven de 25% te gaan zitten (p.7 [Consultatieronde](#)).
- AB2000: waarden percelen en opstallen in verhuurde staat. Depreciatie is geen “kadootje” aan de erfpachter, maar conform waardering “verhuurde woningen”.
- De Belastingdienst hanteert een depreciatie van 44% (=1-56%) bij een canon van 2,39%. Hierbij geldt dat erfpacht depreciatie hoger moet zijn dan huur depreciatie. Huur is eindig, erfpacht beklemt voortdurend/eeuwigdurend.

Rekenkamer: depreciatie van 40%

(...) dat wegens gebonden omstandigheden t.w. een bebouwd perceel en als gevolg van het in gebruik zijn van de opstal, een depreciatie wordt toegepast van 40% (...).

Grondwaarde = (Waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal) X
(1-depreciatiefactor) X grondquote

Bron: Rekenkamer Amsterdam [Canonherziening einde tijdvak](#), 2012, p.22

Algemene Bepalingen 2000: verhuurde staat

de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

Bron: Gemeente Amsterdam, [AB2000](#), p.15

Belastingdienst: Depreciatie van 44% bij verhuurde staat

Berekening van de waarde van verhuurde of verpachte woningen

Met de tabel hieronder stelt u de leegwaarderatio vast van woningen die worden verhuurd en waarvan de huurder huurbescherming geniet. De leegwaarderatio is een percentage van de WOZ-waarde van een woning. Deze berekening geldt ook als er sprake is van verpachte woningen.

Tabel 3: Waarde verhuurde woningen vanaf 2014

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	maar niet meer dan	Leegwaarderatio is
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%

Bron: Belastingdienst, [Waardebepaling bij erven en schenken](#), 2017

De grondwaarde depreciatie daalt naar 10%, waardoor de kosten stijgen.

- De daling van de depreciatie van 40% naar 10% leidt tot een kostenstijging voor de erfpachter.
- De waarde van het *erfpachtrecht* van de erfpachter wordt onvoldoende in mindering gebracht op de grondwaarde. De gemeente kan niet vrij beschikken over de grond (verkopen, herbestemmen of zelf gebruiken). Er zit een erfpachter op met erfpachtrechten, waardoor de waarde van de grond lager is.

Praktijk volgens Grondwaardecommissie: Depreciatie van 40%

De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Hiervoor kunnen de uitkomsten van de testcases (Randvoorwaarde 1) worden gebruikt. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor nietwoningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.

Bron: Gemeente Amsterdam Grondwaardecommissie, [Beantwoording raadsvragen naar aanleiding van het rapport Schoon Schip](#), 2015, p.27

Praktijk volgens brochure Gemeente: Depreciatie 40%

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

Bron: Gemeente Amsterdam, [Brochure Canonherziening einde tijdvak, ingroeiregeling en subsidieregeling Erfpacht](#), 2012, p.33

Gemeente: Depreciatie van 10%

Ad 4.5. De grondwaarde wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht **gedeprecieerd met 10%** bij wijzigingen van een erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak, een bestemmingswijziging of overstap naar eeuwigdurende erfpacht). Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Commissievoordracht voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten](#), 2017, p.32

Erfpachter die recent de gehele grondprijs al heeft afgekocht, moet *nog* een keer dit bedrag betalen bij overstap.

In het voorbeeld van de gemeente in "[Eeuwigdurende Erfpacht in beeld](#)" heeft een erfpachter in 2005 de grond volledig afgekocht en moet hij bij overstap naar het eeuwigdurende stelsel nog eens € 47.000 betalen.

VEH: geen dubbele betalingen

In 2000 is de overstap gemaakt naar residueel rekenen, waarbij het gros van de erfpachters de grondwaarde heeft afgekocht. Hier past het niet om de grondwaarde weer opnieuw compleet in rekening te brengen: de overstap zou zich hooguit moeten beperken tot een eventuele waardeontwikkeling, die veel beperkter van aard is.

Bron: Rigo, [Eeuwigdurend duur?](#), 2017, p.5

Afkoopsom 50 jaar = grondwaarde

	Appartement A
Oppervlakte	80 m2
Grondprijs per m2	€ 750,00
Grondwaarde nieuwbouw	€ 60.000
Kortingsfactor	25%
Grondwaarde bestaande bouw	€ 45.000,00
Indexcanon (4,00%)	€ 1.395,00 per jaar
10-jr vaste canon (5,10%)	€ 1.890,00 per jaar
25-jr vaste canon (5,50%)	€ 2.070,00 per jaar
Afkoopsom voor 50 jaar	€ 45.000,00

Bron: Gemeente Amsterdam, [Brochure Canonherziening einde tijdvak, ingroeiregeling en subsidieregeling Erfpacht](#), 2012, p.32

Gemeente: Overstappen is dubbel betalen

Stel: afkoop in 2005 (eigen voorbeeld gemeente)

1X

Het bedrag van de afkoopsom wordt berekend op basis van de zogenaamde "schaduwgrondwaarde". Dit is een met behulp van een index geactualiseerde waarde op moment van afkoop. De afkoopsom bij uitgifte is in hoogte gelijk aan de grondprijs.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Erfpacht: Het hoe en waarom en Algemene Bepalingen 2000](#), 2012, p.15

Daarna: overstap in 2017: nog een keer betalen voor de grond

2X

Nog één keer de canon berekend

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele marktwaarde. Dit is de kern van het huidige stelsel en zal ook voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog eenmaal gebeuren. Door voor alle erfpachters nog eenmaal een nieuw canonbedrag te berekenen, wordt iedereen gelijk behandeld.

WOZ (prijspeil 2014)	€285.000
Buurtstraatquote	46%
Grondwaarde eigen grond	€131.100
Erfpachtgrondwaarde	€117.990
Enmalige afkoopsom	€47.084

Bron: Gemeente Amsterdam, [Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht](#), 2012, p.9 en [Eeuwigdurende erfpacht in beeld](#), 2017, p.9

Markt waardeert erfpachtgrond op 10% marktwaaarde. De gemeente wil grondprijzen baseren op actuele marktprijzen, maar realiseert dit niet.

- Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat huizenprijzen op eigen grond 10% hoger zijn dan de huizenprijzen op erfpachtgrond.
- De gemeente belooft voortdurend uit te gaan van marktwaaarde.

Wetenschap: erfpachtgrond =10% marktwaaarde



In Amsterdam, houses located on private land and houses with various land-lease contracts coexist. In this paper, we investigate the impact of future land-lease payments on the house price. We look at the impact on house prices of: (i) the number of years that the land lease has been paid in advance and (ii) the amount that must be paid up front. Houses on privately owned land are on average 10% more expensive. Houses with a land-lease contract that has been paid in advance are 0.41% more expensive for each year that no land lease has to be paid. We find a large and negative impact of the land-lease rent that needs to be paid on the house price.

Bron: [Gautier & van Vuuren, The effect of land lease on house prices, 2017](#), p.2

Belofte: erfpachtgrond baseren op marktwaaarde

Inspraakreactie:

Een inspreker merkt op dat de grondslag van de waardebeoordeling van de grondprijzen onduidelijk is. Ook is er een inspreker die meent dat in het erfpachtsysteem de waarde van de grond bijna is gelijkgesteld met waarde van grond die in volle eigendom verkregen wordt.

Reactie:

De gemeente zal de grondprijzen baseren op actuele marktprijzen. Deze marktprijzen worden door de markt bepaald en niet door de gemeente.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Nota van Beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor Nieuwe Uitgiften](#), 2016, p. 14

De grondwaardebepaling heeft een negatieve hefboom. Deze maakt woningen onbetaalbaar.

- Stelsel bevat een negatieve hefboomwerking: bij stijging van de WOZ stijgt de “canon schuld” nog harder.
- Als de WOZ met 20% stijgt (bijvoorbeeld doordat bij bepaling wordt vergeleken met recent gerenoveerde naburige objecten), dan stijgt de grondwaarde met 60% (zie rekenvoorbeeld). Dit is een “*buren boete*”.
- De bijbehorende canon stijging van € 2.430 komt overeen met **ruim 3 maanden netto AOW**.
- Door de lage inkomsten voor AOW-ers is fiscale aftrek nauwelijks mogelijk.
- **AOW-ers en andere minder vermogende erfpachters kunnen in veel gevallen een canon stijging niet betalen én ook een afkoop niet financieren. Dit kan leiden tot gedwongen verkopen.**
- Pas *nadat* de erfpachter is overgestapt vervalt deze hefboom. Tot die tijd is elke woningverbetering in het nadeel van de erfpachter. Overstappen leidt tot stijging van de canon, dus ook overstappen kan niet. Een Catch-22.

Rekenvoorbeeld I:

voor een AOW-er wiens burens renoveren: “Buren boete”

Negatieve hefboomwerking	Jaar 0	Groei	Jaar X
WOZ	€ 300.000	20%	€ 360.000
Opstal (=herbouwkosten)	€ 200.000	0%	€ 200.000
Grondwaarde	€ 100.000		€ 160.000
Depreciatie (10%)	€ 10.000		€ 16.000
Erfpachtgrondwaarde	€ 90.000	60%	€ 144.000
Jaarlijkse canon (4,5% reële canon)	€ 4.050		€ 6.480

Grondwaarde stijgt met +60%, drie keer zo snel als WOZ waarde.

Rekenvoorbeeld II:

Bij lage BSQs een hoge relatieve stijging (+350%), bij hoge BSQs een hoge absolute stijging (€ 378.000).

hefboomeffect leidt tot een nog veel grotere grondprijzenstijging. Hoe lager de buurtstraatquote, hoe groter het effect. Twee rekenvoorbeelden:

Voorbeeld 1: WOZ-waarde EUR 100.000, opstalwaarde EUR 90.000, grondwaarde EUR 10.000 (BSQ is 10%). Als de WOZ-waarde met 40% stijgt en de opstalwaarde in dezelfde periode met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde EUR 140.000, de opstalwaarde EUR 95.000 en de grondwaarde EUR 45.000. **De stijging van de grondwaarde is dus +350%** (stijging 35.000 gedeeld door 10.000 startbedrag).

Voorbeeld 2: WOZ-waarde EUR 1.000.000, opstalwaarde EUR 400.000, grondwaarde EUR 600.000 (BSQ is 60%). Als de WOZ-waarde met 40% stijgt en de opstalwaarde met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde 1.400.000, de opstalwaarde EUR 422.000 en de grondwaarde 978.000. De stijging van de grondwaarde is dan +63% (978.000/600.000).

**3. Kostenstijging van meer dan 100%
door te hoog canonpercentage (effect 2)**

De gemeente, de banken, de notarissen, de NVM en de VEH willen dat het canon% niet hoger is dan de hypotheekrente%. Ook de Grondwaardecommissie adviseert marktconforme financieringskosten.

- De banken financieren particuliere erfpacht alleen nog als de canon niet hoger is dan de hypotheekrente. In de toekomst kunnen zij dit ook eisen in Amsterdam.
- Vanuit hun wettelijke zorgplicht moeten banken zekerheid hebben over de vaste lasten van een erfpachter bij het vaststellen van de maximale hypotheek. Daarvoor is een voorspelbare en reële canon noodzakelijk.
- Tot aan de Tweede Kamer aan toe worden vragen gesteld (CDA, SP) over het gebrek aan consumentenbescherming door onredelijke erfpachtbepalingen. De gemeente verwaarloost haar zorgplicht.

Richtlijnen van banken: canon% = hypotheek%

Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening

Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening

Bron: NVB, [Bancaire richtlijn financierbaarheid particuliere erfpachtrechten](#), p.3

Partijen zoals de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis (VEH), Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en Stichting gedupeerden Particuliere Erfpacht (SGPE) hebben voor erfpacht die vóór 31 december 2012 is gevestigd gezamenlijk «Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten» opgesteld. Voor

Indien u dat niet weet, onderschrijft u dat deze informatie voor u en de Kamer cruciaal is om een oordeel te vormen over de noodzaak voor een betere consumentenbescherming tegen onredelijke erfpachtbepalingen? Op welke termijn denkt u deze informatie aan de kamer te kunnen verstrekken?

Bron: Tweede Kamer, [Vragen van Paulus Jansen \(SP\)](#), 2013

Gemeente: canon% = hypotheek%

Het is de bedoeling van het bestuur dat de keuze voor canon financieel gezien ongeveer hetzelfde uitvalt als de keuze voor (al dan niet hypothecair gefinancierde) afkoop. De canon moet daarvoor in verhouding staan tot de (rente)lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Een

Bron: Gemeente Amsterdam, [Grondprijsbeleid 2016](#), p.19

Grondwaardecommissie

Geheel in lijn met de eerdere conclusies van de commissie-Frijs & Francke (2013) adviseren wij het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten, uitgaande van

Bron: Gemeente Amsterdam, Grondwaardecommissie, [Schoon Schip](#), p.49

Door een *nieuwe* risico-opslag van 1,5% loopt de effectieve canon op tot 4,5% per jaar. Dit is 2x zo duur als zelf financieren van de afkoopsom door de erfpachter.

- In een hypotheekrente zit ook een risico-opslag. Banken kunnen voor 2,25% hun cost-of-capital, het risico én hun winstmarge realiseren.
- De gemeente rekent canons oplopend tot 4,5%. Een gemeente hoeft geen winst te maken, haar canon zou lager kunnen zijn dan de hypotheekrente van banken.
- De hoogte van de risico-opslag is nieuw: in 2015 stelde de gemeente dat 0,25% opslag de kosten zou moeten dekken.

Bancaire hypotheekrente van 2,25%

Hypotheekrente overzicht 20 jaar vast Rentetarieven bijgewerkt op 12-02-2017
U kunt de rentes sorteren op marktwaaarde

Rentevaste periode Variabel 1 2 3 5 6 7 10 12 15 17 20 25 30

Marktwaaarde woning NHG 60% 80% 100%

1 Allianz 2.25% — — — Offerte aanvragen

Bron: <http://www.hypotheekrente.nl/rente/20-jaar-rentevast/nhg/#overzicht>

Gemeente: risico opslag van 0,25%

0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maxima 0,25 procentpunt).

Bron: Gemeente Amsterdam, [Voordracht voor de raadsverg 25 nov 2015](#), p.3

Effectieve canon van 4,5%

Parameters	
nominale rente – 10-jaars staatsrente (nr)	0,72%
reële rente – 10-jaars staatsrente ($r=nr-i$)	1,00% ³⁾
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
d ($r+ro+i$)	4,50%

Daarnaast is het de bedoeling dat de canonlasten concurreren met eventuele financieringslasten van de afkoopsom. De opslag die we hanteren bij het bepalen van het canonpercentage brengt het canonpercentage in evenwicht met de risico's die de gemeente loopt en met het alternatief voor de erfpachter van de financiering van de afkoopsom. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Grondprijsbeleid 2016](#), p.19

De risico-opslag is onvoldoende onderbouwd. Experts vinden hem te hoog.

- Frijns & Francke (Memo bepaling van het canonpercentage) van 6 pagina's noemt 1,5% tot 2% opslag. Dit wordt niet onderbouwd.
- Grondwaardecommissie citeert Frijns letterlijk zonder aanvullende onderbouwing: "Wij onderschrijven de opmerkingen"
- Frijns & Francke zelf noemen de hoogte zelf "giswerk", de grondwaardecommissie bevestigt dit.
- De experts (banken ,vastgoedadviseurs, NVLE) vinden de risico opslag te hoog.
- Gemeente belooft onderbouwing. De onderbouwing is nog niet bekend gemaakt in 2017.

De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaaderisico's die de gemeente en de debiteurenrisico's. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lattend op het rendement op huurwoningen en niet door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.

Bron: Frijns, [Bepaling van het canonpercentage](#), 2013

Wij onderschrijven de hier weergegeven opmerkingen van de commissie-Frijns & Francke (2013).

Bron: Gemeente Amsterdam. Grondwaardecommissie. [Schoon Schip](#), p.46

Canonpercentage	Banken Canonpercentage aan de hoge kant. Vooral 1,5% risico.	Vastgoedadviseurs wonen Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog. Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog.	Vastgoedadviseurs commercieel • Geen opmerkingen.	Individuele reacties (2) • Kies voor een marktconforme regeling! • Oud-hoofd vd afdeling: mist verschil verkoopwaarde en uitgifteprijs waarop canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25%. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
	Notarissen • Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.	Klantenpanel • Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog. • Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog, gevormd van canonberekening.		• Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond
	SEBA / NVLE • Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.	Enquête • Wisselen tussen betalingsmethoden mogelijk maken	Individuele reacties (1) • Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevoertjes aan een beperkte groep ingezetenen	• Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond
	Hoe meegenomen: De GWC adviseert een risicopercentage van 1,5-2%. Het is belangrijk dat het risicopercentage een goede onderbouwing heeft. Naar aanleiding van de opmerkingen over de hoogte van dit percentage zal de gemeente de mogelijkheden daar toe in beeld brengen. Tussentijdse afkoop zal altijd mogelijk zijn. Overstappen van afkoop naar canon niet.			

Bron: Gemeente Amsterdam, [Bijlage Overzicht consultatieronde over advies GWC](#), 2015, p.5

Door indexatie van de canon met inflatie is er geen inflatierisico meer.

- De conclusie van Frijns & Francke is ingehaald door de nieuwe Algemene Bepalingen.
- In Den Haag en Utrecht kenden dergelijke grote risico-opslagen niet.
- Het inflatierisico is zelfs positief voor de gemeente: bij deflatie gaat de gemeente er op vooruit.

Inflatierisico is nul

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. De minimale en vaste erfpachtgrondwaarden worden jaarlijks aangepast met de inflatie.

- 4 De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het
- 5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Algemene Bepalingen 2016](#)

De opdracht aan de grondwaardecommissie veronderstelt, vereist zelfs, dat sprake moet zijn van een indexering van de canon bij een eeuwigdurende erfpacht. Dit is tegenstrijdig met het uitgangspunt dat de waardeverandering van de grond voortaan ten goede komt aan de erfpachter. Als gevolg daarvan is er geen sprake meer van waardeveranderingen of aanpassingen gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Het betekent dat de risico's die Francke en Frijns in de notitie over het canonpercentage benoemen sterk worden beperkt: hiervan blijven het **minieme debiteurenrisico en de administratieve kosten over**¹⁰. De grondwaardeontwikkeling, de inflatie en de verwachte woonduur vormen voor de gemeente geen risico meer. Dit is ook overeenkomstig de uitgangspunten van het erfpachtbeleid in Den Haag en Utrecht.

Bron: Rigo, [Eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam](#), 2015, p.6

Ook andere risico elementen zijn verwaarloosbaar.

Bij een reële opslag van 0,1%, daalt de canon naar 1,07%.

- Er is geen grondwaarde verlies. Grondwaarde verlies was wel mogelijk in een eerder concept voorstel, waarbij de canon bij verkoop van de woning steeds opnieuw werd bepaald.
- Administratieve kosten zijn minimaal: Na vaststelling “eeuwigdurende” canon zijn er “eeuwigdurend” minimale kosten, er verandert immers niets.
- Debiteurenrisico is verwaarloosbaar wegens strenge boetebedingen en het recht om canonbetalingen op opvolgende kopers te verhalen (Burgerlijk Wetboek).

Er is geen grondwaarde verlies

Als er bij eeuwigdurende erfpachtrechten enige tijd na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. **De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.**

Bron: Gemeente Amsterdam, [Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten](#), 2016

Canon van 1,07% bij risico-opslag van 0,1%

	AB 2016	Reëel
Reële rente	1%	1%
Risico opslag	1,50%	0,10%
Inflatieverwachting	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	4,5%	3%
Canonpercentage	2,39%	1,07%

Debiteurenrisico is verwaarloosbaar

maar één hier van toepassing. Volgens mij zijn wij het allemaal, zelfs van meneer De Lange tot meneer Ernsting, met elkaar eens dat wij geen risico lopen als het gaat om betaling, want ons recht is hoger recht dan het belastingrecht. Dus het zit hem niet daar

Bron: Gemeenteraad, [Cie RO verslag 15 juni 2016](#), p.20

artikel 18 - Boete

- 1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste **tenmaal** het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.

Burgerlijk Wetboek Boek 5

Artikel 92

- 2 Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de **voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.**

Verdere kostenstijging door dubbele inflatie en versnelling van de canon groei met 1%.

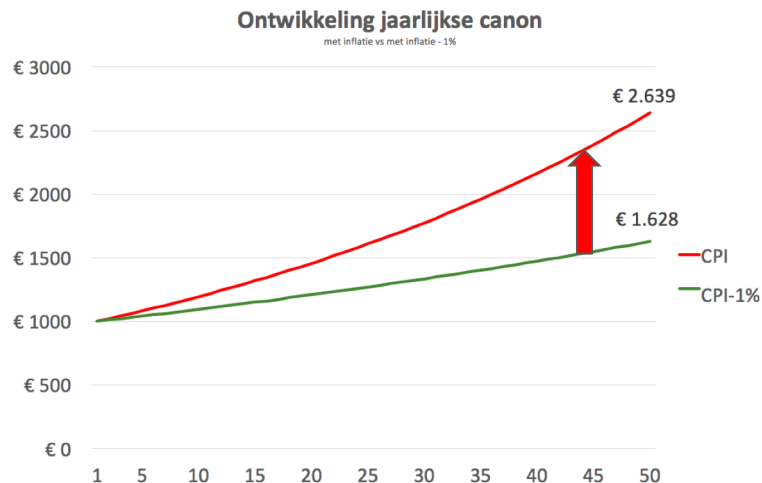
- Inflatie zit al verwerkt in de langetermijn overheidsrente, de basis van het canonpercentage. Dat is bij de huidige rentestand niet direct zichtbaar, maar bij hogere rentestanden wel.
- Inflatie wordt nog eens apart bij de canon opgeteld en daardoor dubbel doorbelast aan de erfpachter.
- In het nieuwe voorstel vervalt de correctie van 1%. Dit leidt tot een versnelling van de canon groei. De kostenstijging is 26% (NCW bij rente 2%, 50 jr).
- Canon stijgt bij inflatie, maar daalt niet bij deflatie. Een risico voor de erfpachter.

Dubbele inflatiekosten

wordt aangepast, wordt een exceptionele stijging inééns vermeden. Dat lijkt een verbetering, doch als nadeel bij deze systematiek geldt de dubbele inflatievergoeding.

Immers, het oorspronkelijke canonpercentage is gebaseerd op de lange rente en hierin is al een vergoeding voor de verwachte inflatie opgenomen. Door vervolgens de canon te indexeren, wordt nogmaals een vergoeding voor inflatie verkregen. Zou de verwachte

Kostenstijging door een hogere groei van de canon



Herfinancieringsrisico is nul als de gemeente even lang leent als de canon vast staat. Ook hier geen reden voor een risico-opslag.

- Onder AB 2000, de meest voorkomende AB, kan de erfpachter kiezen uit een variabele canon, vastzetten voor 10 jaar of 25 jaar. Als de gemeente precies dezelfde periodes aanhoudt voor haar leningen, dan is er geen herfinancieringsrisico. Als een vaste canon periode voorbij is, kan de erfpachter opnieuw een periode kiezen en de gemeente opnieuw financieren.
- De erfpachter kan ook afkopen voor 50 jaar. De afkoopsom is dan gelijk aan de grondwaarde. In dat geval is er ook geen herfinancieringsrisico, de grond is afbetaald.
- Herfinancieringsrisico is ook nul bij eeuwigdurende erfpacht die direct eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Wel een herfinancieringsrisico bij eeuwigdurend vaste canon. Maar het risico is over het bedrag van de oorspronkelijke aanschafprijs. Bij oude erfpachten is de oorspronkelijke prijs zeer beperkt door de inflatie.
- De rente lijkt zich op een historisch laagtepunt te bevinden. Rente hangt sterk samen met de economische groei, die lager wordt bij vergrijzing. **In het vergrijzende Japan zijn de rentes al 20 jaar onder de 0,6%.** Een risico-opslag van 1,5% is disproportioneel.

De heer **VAN DER REE**: De wethouder sprong heel snel over op het beantwoorden van de vraag over het anti-speculatiebeding, terwijl ik daarvoor in mijn laatste interruptie nog een aanvullende vraag heb gesteld. Die heb ik nog niet beantwoord gekregen. Mijn vraag was of het klopt dat op basis van maar één enkel risico, namelijk het herfinancieringsrisico, het college onderbouwd op die 1,5% is gekomen.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja.

Bron: Gemeenteraad, [Cie RO verslag 15 juni 2016](#), p.21



Herfinancieringsrisico is überhaupt beperkt. De erfpachtgrond is voor 80% afgekocht. Als elke erfpachter éénmalig € 4.000 betaalt, is alle grond afgekocht.

- € 4,4 miljard / € 5,5 miljard = 80% afgekocht en € 1,1 miljard / 250.000 erfpachten = € 4.000 per erfpacht.
- Bij een hypotheek bij de bank waar al 80% van is afgelost, loopt de bank nog nauwelijks risico. Bij executieveiling wordt de resterende 20% zeker geïnd. Het totale bedrag waarover risico wordt gelopen is klein.
- De gemeente hanteert toch een risico-opslag van 1,5% tot 2,0%.
- Juist door een te hoog canonpercentage, brengt de gemeente mensen in betalingsproblemen.

€ 4,4 miljard erfpachten is afgekocht / afgelost.

Hiervan heeft € 5,5 miljard betrekking op grond die in de loop van de decennia in erfpacht is uitgegeven, waar tegenover € 4,4 miljard staat van in het verleden ontvangen afkoopsommen voor erfpachtcanons, zodat feitelijk € 1,1 miljard grondwaarde wordt gefinancierd²⁵. De

Bron: Gemeente Amsterdam, [Kadernota 2014](#), p.56.
NB.: Intussen zijn weer nieuwe erfpachten uitgegeven.

Gemeente rekent toch risico opslag.

Opslag voor risico en kosten

Zoals al eerder beschreven, loopt de gemeente risico bij het uitgeven van grond in erfpacht. Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen. Wanneer de erfpachter canon betaalt, loopt de gemeente risico dat de canoninkomsten de rentelasten niet dekken. Bij canonbetaling loopt de gemeente ook een risico dat de erfpachter de canon in de toekomst niet (volledig) kan betalen. Dit risico zal zich vooral in tijden van economische stagnatie voordoen. Daarnaast is het de bedoeling dat de canonlasten concurreren met eventuele financieringslasten van de afkoopsom. De opslag die we hanteren bij het bepalen van het canonpercentage brengt het canonpercentage in evenwicht met de risico's die de gemeente loopt en met het alternatief voor de erfpachter van de financiering van de afkoopsom. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht](#), p.19

De gemeente leent veel goedkoper dan de canon die zij doorbelast.

- Grondwaardecommissie adviseert marktconforme financieringskosten (Schoon Schip, [p.49](#)).
- De gemiddelde leen kosten van de gemeente bedragen 2,5% in 2015, waar ook hogere gemiddelde historische canonpercentages tegenover staan. Nieuwe leningen voor 50 jaar vast kosten 2,04%.
- Met de erfpacht afkoopsommen kunnen schulden worden afgelost en kan bankrente worden bespaard.
- Nota bene: De gemeente heeft de grond niet aangeschaft tegen de prijs van de opnieuw berekende grondwaardes, maar tegen veel lagere bedragen in het verleden. Deze bedragen zijn veelal *al afbetaald door de erfpachters*.

** Canonpercentage

(2,39% tot 4,23%) wordt bepaald door:

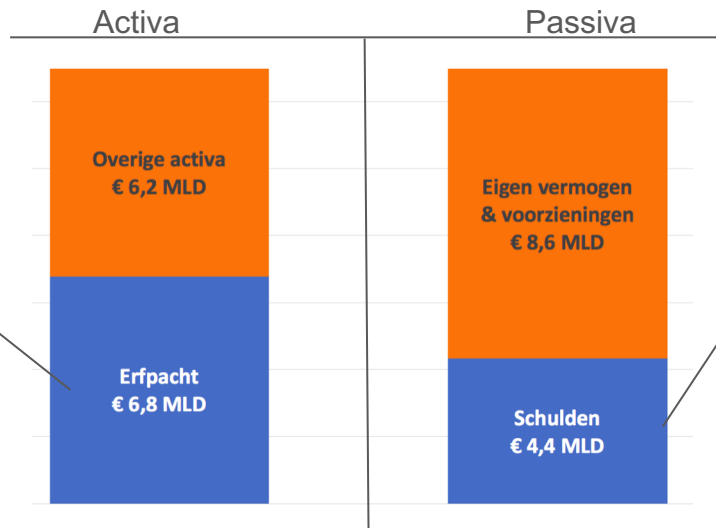
reële rente ↑ inflatie ▼ risico-opslag

Bron: Gemeente Amsterdam, [Eeuwigdurende erfpacht in beeld](#), 2017, p.8. De 2,39% geldt voor canon die jaarlijks toeneemt met inflatie, een verborgen opslag van 2%.

Erfpachter betaalt tot 4,5% canon

Bron: Gemeente Amsterdam, [Jaarrekening 2015](#), p.460

Balans Gemeente Amsterdam 2015



Bank rekent tot 2,04% rente

De winst loopt op tot 2,46% p/j, nog los van, en bovenop de grondwaardestijging.

- De gemeente bepaalt elk kwartaal de canonpercentages voor de verschillende typen Algemene Bepalingen en periodes.
- 1 jaar: Gemeente leent gratis. Winstmarge a.g.v. bodem in het tarief is 1,94% (nieuw per 1 juli 2017).
- 10 jaar vast: Gemeente leent tegen 1,15% en rekent een canon van 2,90%. De winstmarge van 1,75% p/j groeit jaarlijks met (CPI - 1%).
- 25 jaar vast: Rente van 1,91% en canon van 3,25% betekent een winstmarge van 1,35%, met een groei van (CPI - 1%).
- 50 jaar vast: Rente van 2,04% en canon van 4,50% betekent een winstmarge van 2,46%.
- Daar waar de canon jaarlijks wordt verhoogt met (inflatie - 1%) moet je eigenlijk uitgaan van de korte termijn leen rente. In de lange termijn rente zit de inflatieverwachting namelijk al verwerkt. De winstmarge wordt dan nog minimaal een procent hoger.

Lage leen kosten voor de gemeente.

	Municipalities
2 YR	-0,05
3 YR	0,11
4 YR	0,27
5 YR	0,42
6 YR	0,56
7 YR	0,73
8 YR	0,87
9 YR	1,01
10 YR	1,15
15 YR	1,57
20 YR	1,78
25 YR	1,91
30 YR	2,00
40 YR	2,07
50 YR	2,04

Canon percentages tot meer dan twee keer zo hoog.

4 het canonpercentage voor de 10 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 8 van de AB2000: 2,90% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 2,63);

5 het canonpercentage voor de 25 jaar vaste canon, als bedoeld in artikel 9 van de AB2000: 3,25% (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 2,65);

II voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2017 de navolgende percentages vast te stellen ten behoeve van uitvoering van de instructie voor de vooruitbetaling van de canon:

1. Het canonpercentage als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon: 4,00%;
2. het afkooppercentage als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon: 3,28%

III voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2017 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor (wijzigingen van) erfpachtrechten, waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1985, 1994 en 1998 van toepassing zijn, vast te stellen op: 4,00%.

IV voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2017 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor (wijzigingen van) erfpachtrechten waarop oudere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, vast te stellen op: 4,50%.

Vaste bodem: de canon wordt nooit lager dan dit.

4. De gemeentelijke communicatie naar de erfpachters is misleidend.

Goede voorlichting over echte kosten en risico's ontbreekt.

Erfpacht is een complex financieel product. :

1. Veel verschillende grondprijs begrippen.
2. Veel moeilijke keuzes (voortdurend vs eeuwigdurend, afkopen onder oude stelsel of nieuwe stelsel, vaste canon of indexcanon, etc.)
3. Weinig goede informatie over kosten (gehanteerde risico opslag, gehanteerde grondprijsberekening)
4. risico's in te schatten (inflatierisico, risico waarde ontwikkeling, hefboomeffect, risico op waardedalingen bij verkoop huis, risico op wijzigingen na gemeenteraadsverkiezingen etc.)
5. zicht te krijgen op de waardeontwikkeling van de erfpacht
6. de voorwaarden te begrijpen door veelheid aan
 - a. documenten (oude algemene bepalingen, nieuwe algemene bepalingen, overgangsregeling, grondprijzenbrief, grondbeleid, buurtstraatquote)
 - b. juridische begrippen
 - c. financiële begrippen
7. de fiscale consequenties te overzien (blijft de canon aftrekbaar?)
8. de lange termijn consequenties te overzien (Betaalt afkoop zich terug als ik mijn huis verkoop? Wat betaal ik over 10 jaar?)

Veel verschillende begrippen vergroten complexiteit erfpacht.

12 grondprijs benamingen: Grondprijs, grondwaarde, schaduw grondprijs, erfpachtgrondprijs, erfpachtgrondwaarde, grondwaarde bebouwde grond, grondwaarde bouwrijpe grond, residuele erfpachtgrondprijs, residuele grondwaarde, vaste erfpachtgrondprijs, kostprijs van de grond en "grondwaarde per buurt per m² gebruiksvloeroppervlak".

Bron: o.a. Gemeente Amsterdam, [Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht](#), 2016

Erfpachter krijgt geen advies van de gemeente. Bij een eenvoudigere hypotheek, is een advies wel verplicht (AFM).

3 Oplossing (advies)

In de fase van de oplossing geeft de adviseur op basis van alle verzamelde informatie aan welke hypotheekconstructie goed aansluit op de uitkomsten van de analyses en past bij de situatie en de wensen van de consument. De adviseur houdt hierbij ook rekening met alle relevante fiscale aspecten voor zover die gelden of redelijkerwijs in de situatie van de consument zijn te voorzien. **De adviseur formuleert het advies zo dat de consument begrijpt hoe het advies aansluit op zijn doelstellingen, financiële positie, risicobereidheid en kennis en ervaring. Vervolgens licht de adviseur het advies toe. Hij legt daarbij de benodigde informatie en het klantbeeld met de gegevens over de geadviseerde oplossing vast. Een goed adviseur geeft dit klantbeeld en het advies op papier mee aan de consument.** De consument zal vervolgens besluiten om het advies wel of niet op te volgen.

Bron: AFM, [Leidraad hypotheekadvies](#), 2017

Gemeente communiceert de *nominale* canon van 2,39% in plaats van de *feitelijke* canon (=inclusief inflatie) van 4,5%.

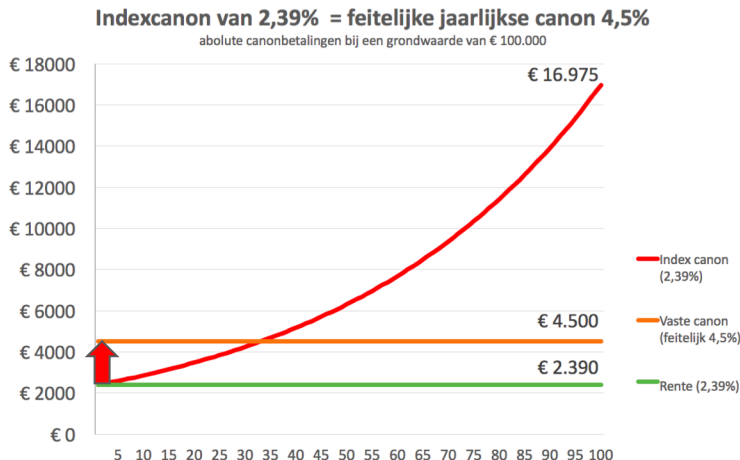
- In de voorlichting wordt de feitelijke rente niet getoond. In een enkel raadsdocument wel, zie voorbeeld € 4.902 / €108.108 = 4,5%.
- In vele tientallen andere documenten, waaronder de Algemene Bepalingen, toelichtingen voor de erfpachter, webpagina's, filmpjes etc. etc. wordt *de inflatie opslag niet opgeteld bij het canonpercentage*.
- Vliegtuigmaatschappijen moeten ticketprijzen incl. luchthavenbelasting presenteren. Banken mogen geen kostenopslagen verbergen. Op de Gemeente Amsterdam rust een zorgplicht om transparant te zijn.

Belofte: 2,39% (indexcanon)

Realiteit: feitelijke canon van 4,5%

Canonpercentage 2016 voor de AB2016	
$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$	2,39%

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het grondprijnsbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht](#), p.14 en veel andere bronnen.



Voorbeeld in Centrum	
WOZ (prijsspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
Eeuwigdurende vaste canon	€4.902

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016 p.22

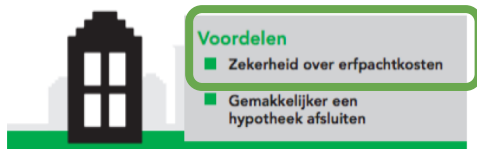
Gemeente communiceert “zekerheid over erfpachtkosten” die er niet is.

- De hoogte van de canon staat niet in de algemene bepalingen. De gemeente stelt deze elk jaar eenzijdig vast in de grondprijsbrief.
- De BSQs worden jaarlijks aangepast. De toekomstige BSQ op het moment van overstap is niet bekend.

De WOZ waarde van het peiljaar (2014) verandert niet meer. Voor alle woningen zou de canon eeuwigdurende kunnen worden vastgesteld. Erfpachter weet dan nu al waar hij aan toe is bij het einde van zijn tijd vak, het natuurlijk moment voor een overstap.

Belofte: zekerheid over woonlasten

eeuwigdurende erfpacht



Canon eenmalig en voor altijd vastgesteld, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren.

Realiteit: geen zekerheid, aanpasbaar gedurende de looptijd van een huidige voortdurende overeenkomst

Waarom staan er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?

Een aantal insprekers vindt het wenselijk om de formule van het canonpercentage en meer parameters in de AB2016 op te nemen.

Het college heeft er voor gekozen om dit niet in de Algemene Bepalingen op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. Bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging. De Algemene Bepalingen kunnen eeuwigdurend van kracht zijn op een erfpachtrecht, terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst parameters van het canonpercentage zullen wijzigen. Als de canonformule inclusief de toelichting op de parameters in de Algemene Bepalingen zouden worden opgenomen, bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij de realiteit. Voor de inflatie gaat de gemeente nu uit van doelinflatie maar het zou kunnen dat deze op enig moment in de tijd niet meer wordt bepaald. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) ieder jaar vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde, de actuele m²-prijzen van de grond en de canon die op basis daarvan is vastgesteld. De gemeenteraad stelt dit beleid elk jaar vast in de zogenaamde Grondprijsbrief. Deze wordt op www.amsterdam.nl gepubliceerd.

Gemeente noemt de overstap vrijwillig, maar het grondprijsbeleid wordt verplicht.

- Zelfs voor de bestaande voortdurende erfpacht.
- Het is onduidelijk hoe dit zich verhoudt tot het recht op een deskundigenoordeel.

Belofte: *vrijwillig*

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt geregeld in de Overstapregeling. Zodra de definitieve Overstapregeling is vastgesteld, kunt u *vrijwillig* overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De besluitvorming wordt verwacht in juni 2017.

Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/hoe-overstappen/>

Realiteit: *verplicht*

De nieuwe grondwaardebepaling zal zowel bij wijzigingen in voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten gaan gelden.

Bron: Gemeente Amsterdam, [De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016](#), 2015, p.2

Gemeente communiceert wetenschappelijke objectiviteit, maar maakt kostenverhogende keuzes.

- Grondwaardecommissie heeft slechts een raamwerk geleverd. De gemeente kan kiezen in de hoogte van de parameters. De gemaakte keuzes leiden tot een enorme lastenverzwaring.
- Zie rechter overzicht met doorrekeningen van verschillende “objectief” vast te stellen “kortingspercentages” en “risico-opslagen”.
- Er zijn meer dan 10 grondwaarderings methodes en vele varianten hierop. Allen zijn gebaseerd op ficties. De methode en de ficties daarin maken ze arbitrair.
- Dit noopt tot een voorzichtige tariefstelling, ten einde eindeloze rechtszaken te voorkomen.
- Bij Woningcorporaties hanteert gemeente een m2 prijs en in het Havengebied hanteert de gemeente comparatieve methode ipv de residuele methode.

Belofte: onafhankelijk en objectief

De gemeente wil een nieuw eeuwigdurend erfpachtstelsel om erfpachters meer zekerheid te kunnen geven over hun erfpachtkosten. Zij heeft een onafhankelijke commissie van drie hoogleraren gevraagd te adviseren over de manier waarop erfpachtgrondwaarde en canon zouden moeten worden berekend. Zij beaamden dat de residuele grondwaardemethode de meest logische is, maar raden wel een andere manier aan om deze te gebruiken.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/nadere-toelichting/advies/berekening-canon/>
en vele andere gemeentelijke bronnen.

Realiteit: Er is geen “juiste” methode of “juiste” hoogte van parameters

Box 5.2: Overzicht van grondprijsberekeningsmethoden

1. *Kostprijsbepaling:* de grondprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonruimten en overige plankosten.
2. *Vaste m2prijs (per categorie):*
3. *Comparatieve methode:* de grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond, waarbij deze methode veelal als aanvulling op andere methode of als toets wordt gebruikt.
4. *Residuele waardemethode:* de waarde van de grond wordt afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd, waarbij de residuele waarde het verschil is tussen de VON-prijs en de bouwkosten, gehanteerd in de meest ruime zin, incl. bijkomende kosten en BTW;
5. *Grondquotes:* de grondprijs wordt vastgesteld als percentage van de VON-prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag ligt;
6. *Grondcurve:* voor verschillende prijscategorieën gelden verschillende quotes, waarbij de quote oploopt met de stijgende VON-prijs, vastgelegd in een curve. Een variant hierbij is dat bij de grondcurve sprake is van een sprongcurve, weergegeven in tabelvorm;
7. *FSI-methode:* de grondprijs wordt niet gekoppeld aan de VON-prijs, maar aan de kavelgrootte of aan de verhouding tussen kavelgrootte en woningoppervlak (Floor-space index).
8. *Afroomregeling* (ook termen als “risicodeling” en “winstdeling” worden gehanteerd): dit betreft een verdeling van de overwinsten tussen grond- en woningontwikkelaar voor het geval de VON-opbrengsten (bij gelijkblijvende bouwkosten) stijgen tussen het moment waarop de grondprijs wordt overeengekomen en het moment waarop de woning wordt verkocht aan de eerste eigenaar;
9. *Tender:* meerdere marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie, vaak met een programma van eisen als basis;
10. *Lump sum:* de grondprijs wordt voor een bepaalde locatie bepaald, waarbij nadien aan te brengen wijzigingen van het woningbouwprogramma geen invloed meer hebben op de te betalen prijs.

Bron: Ministerie VROM, Nota Grondbeleid, 2001, p.51

Realiteit: nadelig voor erfpachter

Ad 2b. De analyse van Rebel laat zien dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	Bestaande rechten deeleffect 1	Bestaande rechten deeleffect 2	Bestaande rechten effecten 1 + 2	Nieuwe rechten
Kortingspercentage				
0%	143%	134%	191%	n.v.t.
25%	143%	106%	152%	n.v.t.
40%	143%	90%	129%	n.v.t.
50%	143%	79%	113%	n.v.t.
Periode vormen van korting				
€ 250 per m² i.p.v. 25%	143%	116%	166%	n.v.t.
€ 500 per m² i.p.v. 25%	143%	99%	142%	n.v.t.
€ 20.000 per woning	143%	115%	165%	n.v.t.
€ 40.000 per woning	143%	96%	138%	n.v.t.
Risico-opslag				
0,5%	143%	92%	132%	100%
1,25%	143%	102%	146%	107%
1,75%	143%	106%	152%	110%
2,25%	143%	111%	159%	114%

Bron: Gemeente Amsterdam, [Voordracht voor de raadsverg. van 10 feb 2016](#), 2015, p.13

Er is een grote kans dat erfpacht voor 25% doorstroomt naar de Belastingdienst.

- Gemeentelijke grondbedrijven zijn [commerciële](#) marktactiviteiten volgens de EU. De gemeente moet belasting (VPB) betalen over erfpacht.
- Het vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%.
- De Belastingdienst en de gemeente zijn hierover al langere tijd in overleg.
- “**Amsterdam staat op het standpunt dat Erfpacht normaal vermogensbeheer is.**” Vraag voor de gemeenteraad: “In hoeverre is het wenselijk om commercieel vermogensbeheer te voeren over haar eigen burgers?”

Belofte: goed voor de stad

Bijvoorbeeld om speculatie tegen te gaan en om het gebruik van onroerende zaken in de stad te regelen. Ook heeft het belangrijkste argument, dat de voorstanders van de invoering van erfpacht als regel in 1896 aanvoerden, nog steeds niet aan waarde ingeboet: door het erfpachtstelsel komt de waardevermeerdering van de grond uiteindelijk ten goede aan de gemeenschap. Grond is er immers voor iedereen. Allemaal maatschappelijke voordelen dus waar erpachters, als leden van die gemeenschap, evenzeer belang bij hebben.

1^e realiteit: Erfpacht is vermogensbeheer

2^e realiteit: 25% naar de Belastingdienst?!

Amsterdam staat op het standpunt dat Erfpacht (EP) normaal vermogensbeheer is. Dat houdt in dat er geen vpb-last over 2016 is (nini) opgenomen. Als dit standpunt niet door de inspecteur der belastingen wordt overgenomen, loopt de gemeente een risico: het totaalresultaat van erfpacht en grondexploitaties kan dan Vpb-pliktig worden. De gemeente Amsterdam is met de fiscus in gesprek over erfpacht en indirect over grondexploitaties. De afbakening tussen deze activiteiten is van belang en dat kan gevolgen hebben voor de te maken berekening van de winst (de ‘winsttoets’) bij de grondexploitaties. De uitkomst van de definitieve winsttoets, waarbij rekening gehouden wordt met de afbakening en waarbij ook de stijging van de grondprijzen en de vraag ernaar is meegenomen, is nog ongewis.

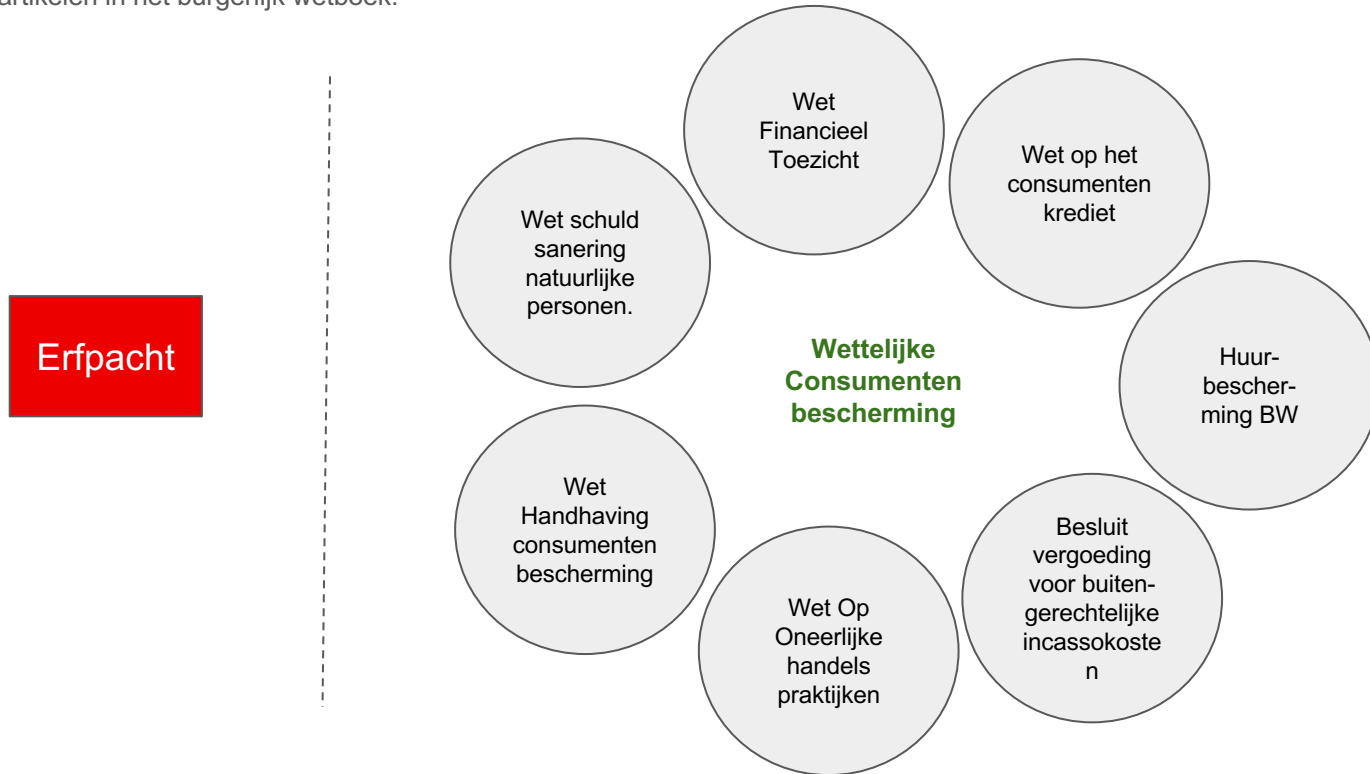
Bron: Gemeente Amsterdam, [Begroting 2017](#), p.361

De Europese Commissie verricht daarom al geruime tijd onderzoek naar mogelijke staatssteun als gevolg van de huidige vormgeving van de Vpb-plicht voor overheidsondernemingen. Dit onderzoek heeft zich met name toegespitst op de vraag of de vormgeving van de Vpb-plicht leidt tot verstoring van het gelijke speelveld tussen overheidsondernemingen die economische activiteiten ontplooiën enerzijds en private ondernemingen die dezelfde activiteiten verrichten anderzijds. Dit onderzoek heeft in 2013 geresulteerd in een uitnodiging tot het nemen van dienstige maatregelen. In gewoon Nederlands betekent dit dat Nederland is verzocht de wet zo snel mogelijk te wijzigen. Uiteindelijk heeft het geleid tot een aanpassing van de Wet Vpb 1969 op grond waarvan (directe en indirecte) overheidsondernemingen per 1 januari 2016 belastingplichtig worden.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid verminderen.

Erfpachters hebben nauwelijks rechtsbescherming.

Er is veel regelgeving om consumenten te beschermen. De consument is de zwakkere contractpartner in overeenkomsten met bedrijven. Maar omdat de gemeente een overheid is, is deze regelgeving veelal niet op haar van toepassing. Erfpacht is ook slecht geregeld in de wet. Slechts 14 artikelen in het burgerlijk wetboek.



Abrupte verdrievoudiging van de canon leidt tot verlies aan rechtszekerheid.

- De al sinds 2000 gehanteerde canonberekening is per maart 2017 eenzijdig aangepast met een verdrievoudiging 0,81% naar 3% tot gevolg. In april 2017 weer beperkt tot 1,94%.
- De erfpachter die het hiermee oneens is, heeft als uitweg om een deskundigenoordeel te vragen voor € 2.000 tot € 3.000 aan kosten.
- In AB 2016 kan de canon oplopen tot 6,32% bij een staatsrente van 3%. Op elk willekeurig moment kan het college canonpercentages en plafonds aanpassen.
- Als de rente hoog is, rekent de gemeente een hoog canonpercentage. Als de rente laag is, rekent de gemeente ook een hoog canonpercentage. Bij lage rente stijgt de grondprijs. De canon kosten (grondprijs * canonpercentage) stijgen dan dubbel.**
- De gemeente accepteert het gerechtelijke proces risico. SEBA procedeert al jaren tegen de gemeente, voor een individuele erfpachter niet te doen.

Verdrievoudiging canon door instellen bodem

Het canonpercentage bij wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000) kan vanaf 1 juli 2017 niet lager worden dan **3%**. Dit heeft het college van B&W besloten. Tot die tijd is het canonpercentage voor deze wijzigingen lager **0,81%** in het eerste kwartaal en 1,01% in het tweede kwartaal van 2017.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Bodem canonpercentage 3% bij erfpachtwijzigingen AB 2000](#), 7 maart 2017

Vanuit een evenwichtige afweging van de belangen van zowel gemeente als erfpachters heeft het College daarom besloten om – **ondanks het aanwezige procesrisico** – de berekeningswijze aan te passen en als ondergrens een canonpercentage van 3,00% te gaan hanteren voor gemeentelijke aanbiedingen voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten.

Bron: Gemeenteraad, [Commissieflap RO Beleid Canonpercentage](#), 2016

Canon hoogtes zijn rechtsonzeker.

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente	5% ³ en hoger	0,72%
10 jaars staatsrente (nr)		
Reële rente	3%	1,0%
10 jaars staatsrente ($r=nr-i$)		
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d ($r+ro+i$)	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%} = 4,45\%$	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,5\%} = 2,63\%$
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$	$\frac{6,75\%}{1 + 6,75\%} = 6,32\%$	$\frac{4,75\%}{1 + 4,5\%} = 4,53\%$

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016, p.27

Abrupte canonverhoging is gebaseerd op een gebrekkige redenering.

Gemeente stelt dat een lager canonpercentage leidt tot extra winst voor de projectontwikkelaar. De rekenkundige uitwerking (rechts) bevat enkele **essentiële fouten**:

- De grondprijs bij *eerste uitgifte* wordt niet residueel bepaalt, maar is de marktprijs die via [tender](#) tot stand komt. Het voorbeeld klopt daarmee in zijn geheel niet. Door de tender roomt de gemeente de ruimte als gevolg van lagere financieringskosten af en niet de projectontwikkelaar.
- Als een koper € 360.000 kan financieren en de stichtingskosten zijn € 200.000, dan zal de erfpachtgrondprijs bij uitgifte € 160.000 bedragen. De winst van € 60.000 komt bij de gemeente terecht en niet bij de projectontwikkelaar. De BSQ stijgt van $\frac{1}{3}$ ($100.000/300.000$) naar 44% ($160.000/360.000$)
- Door een hoger canonpercentage in te stellen, wordt de erfpachter dubbel aangeslagen. Als eerste door de hogere grondwaarde en als tweede door het hogere canonpercentage.

De gemeente raakt met een hoger canonpercentage alle bestaande erfpachters. Neem als voorbeeld een jong gezin dat een *bestaand* huis op erfpacht aanschaft vlak voor deze eenzijdige canonverhoging. Het gezin ging en mocht uitgaan van de al sinds 2000 gehanteerde wijze van canon bepaling. Nu wordt het canonpercentage bijna verviervoudigd. De lasten voor dit gezin stijgen met $(3\% - 0,81\%) * € 160.000 = \text{€ } 3.504$ van de ene dag op de andere.

Als de gemeente al bedrijven extra wil belasten, moet zij dit niet doen ten laste van de particuliere erfpachter. Maak aparte ABs voor bedrijven of hanteer een particulier erfpacht canonpercentage naast een bedrijfsmatig canonpercentage.

Voorbeeld 1 – wonen

Stel, een woning brengt € 300.000 op, met stichtingskosten € 200.000. De residuele grondwaarde wordt dan € 100.000.

De marktprijs van € 300.000 is grotendeels gebaseerd op de woonlasten, onder de fictie van afkoop, aangezien circa 95% van de woningkopers afhankelijk zijn van hypothecaire financiering bij het kopen van hun huis. Deze woonlasten zijn bijv. een 30-jaars annuïtaire hypotheek met (bruto) 5,0% aanvangsjaarlasten (bijv. 3,7% rente en 1,3% aflossing). De aanvangswoonlasten voor de (veronderstelde) afkoop van de canonlasten zijn dan € 5.000 (€ 3.700 rente en € 1.300 aflossing; voor de eenvoudigheid worden fiscale aspecten weggelaten). De totale woonlasten zijn € 15.000 per jaar (canonafkoop; hypotheek € 300.000; rente 3,7% = € 11.100; aflossing € 3.900).

Bij een canonpercentage van 2%, zijn deze aanvangswoonlasten voor de grond geen € 5.000, maar slechts € 2.000. Daardoor ontstaat € 3.000 extra "woonlastruimte" bij de uiteindelijke erfpachter.

Deze woonlastruimte valt echter doorgaans niet toe aan de uiteindelijke erfpachter-bewoner, maar vertaalt zich in een hogere verkoopprijs van het erfpachtrecht met € 60.000 (het beleenbare extra bedrag door de € 3.000 extra "woonlastruimte"). Deze € 60.000 extra zit niet in de door de gemeente berekende residuele grondprijs (omdat daarbij was uitgegaan dat de keuze tussen canon of afkoop neutraal is). De woonlasten voor de erfpachter blijven gelijk: € 15.000, waarvan € 2.000 canonbetaling aan de gemeente en € 13.000 hypotheeklasten voor het erfpachtrecht. Deze hypotheeklasten komen overeen een hypotheek van € 260.000, zodat de ontwikkelaar voor de het erfpachtrecht geen € 200.000 (de kosten van de realisatie van nieuwbouw), maar € 260.000 kan vragen.

De huidige uitgiftemethodiek met lage canonpercentages werkt daardoor onbedoelde ontwikkelwinsten in de hand.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Bijlage bij Voordracht voor de raadsverg 25 nov 2015](#), p.1

Particuliere erfpachter ondervindt nadeel.

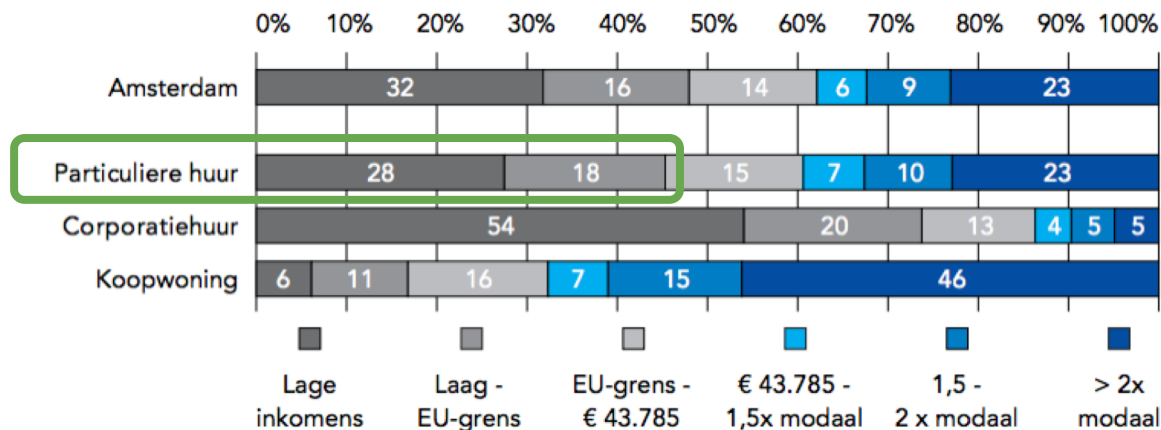
Uit zorgvuldig onderzoek door het college is gebleken dat de beleidswijziging de komende jaren voor een beperkte groep erfpachters financiële gevolgen heeft. Het overgrote deel (zo'n 95%) van de financiële consequenties betreft wijzigingen bij commerciële bestemmingen, zoals hotels en kantoren.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws->

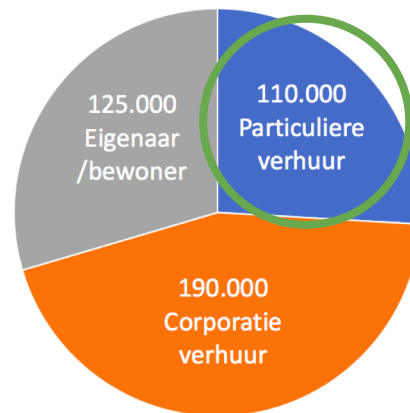
Huurstijging dreigt voor 50.000 (particuliere) huurders met lage inkomens.

- **46%** van de particuliere huurwoningen wordt verhuurd aan mensen met een laag inkomen. Het betreft ca. 50.000 huurders (28%+18% huurders van ca. 110.000 woningen).
- Het nieuwe erfpachtstelsel leidt tot meer kosten voor verhuurder.
- De verhuurder moet deze kosten terugverdienen.
- Sociale huurders in de particuliere sector worden zo benadeeld t.o.v. corporatie huurders.

46% van de particuliere huurders in Amsterdam heeft een laag inkomen.



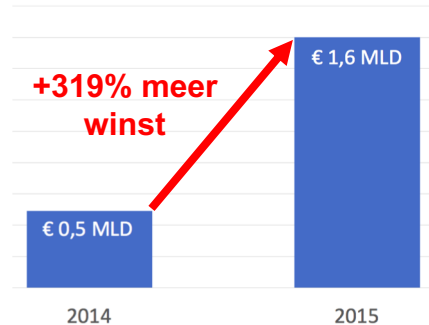
Woningen in Amsterdam



De *marktconforme* erfpacht van woningcorporaties voor hun *commerciële* activiteiten zijn veel lager. Particuliere erfpachters worden benadeeld.

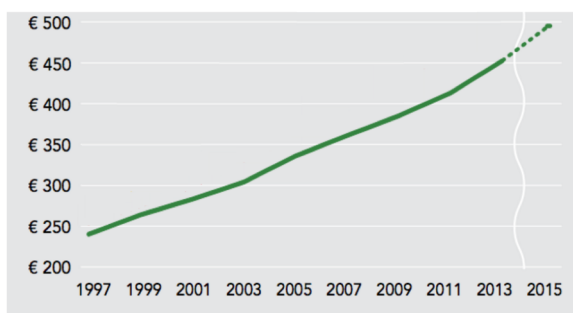
- Volgens de [Woningwet](#) moet de gemeente marktconforme tarieven rekenen bij commerciële activiteiten (zgn niet-DAEB) van woningcorporaties
- De grondprijs voor sociale huurwoning is € 215 per m2 gbo (1). Voor de bestemmingswijziging naar *commerciële* koopwoning geldt een eenmalige afkoopsom van €49 per m2 vloeroppervlak in Zuid-Oost en € 373 per m2 in het Centrum (2).
- De som van (1) en (2) is aanzienlijk lager dan de kosten die een particuliere erfpachter moet maken voor afkoop van 50 jaar. Het *gelijkheidsbeginsel* wordt niet nageleefd.
- Winst woningcorporaties stijgt met 319% in één jaar van € 0,5 miljard naar € 1,6 miljard en huurprijzen stijgen met circa 25% in vier jaar. Het sociale element komt beperkt tot uitdrukking.

Nettowinst Woningcorporaties Amsterdam



Bron: Individuele jaarverslagen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Huurprijzen woningcorporaties stijgen snel.



Bron: Gemeente Amsterdam, [Wonen in Amsterdam](#), maart 2015. Stippellijn vanwege definitie wijziging i.v.m. BAG.

Sociale grondprijs van € 215 per m2 gbo. Bij bestemmingswijziging naar commercieel vastgoed geldt een afkoop van € 49 m2 gbo tot € 373 m2 voor 50 jaar.

Markt woning

In tegenstelling tot de grondprijsbepaling van een sociale woning wordt bij markt woningen de grondprijs per m² bepaald. De grondprijs voor een nieuwbouwwoning in de verschillende vastgoedsegmenten kan nooit lager kan zijn dan de minimum grondprijs van € 179 per m² gbo, exclusief BTW. Deze minimale

Bron: Gemeente Amsterdam, [Eindejaarsrapportage Fondsen 2015](#), 2016, p.15

Voor reguliere sociale woningen geldt één vaste sociale grondprijs van € 215 per m2 gbo. Uitgifte in voortdurende erfpacht, onder AB 1998. De grondprijs is gerelateerd aan afgekochte erfpacht van 52 jaar

35. Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lager erfpacht bij sociale huurwoningen

2. Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

- a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m2 gbo, waarbij:

Gebied	01.07.2016	01.01.2020
1. C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2. C-Centrum West	€ 317	€ 373
3. W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4. Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5. Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6. Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329

- Er wordt geen onderscheid gemaakt in type woning (eengezins/meergezins/...)

Bron: Gemeente Amsterdam & Amsterdamse Federatie Woningcorporaties, [Uitwerking Samenwerkingsafspraken](#), 2016, p.17

Afkoop voor particuliere erfpachters is tot 10x duurder dan voor *commerciële* activiteiten van woningcorporaties.

Voorbeeld: Tweede Jan van der Heijdenstraat 49-I

- Voor een sociale huurwoning is de afkoopsom voor 50 jaar erfpacht € 215 per m2 gbo (gebruiksoppervlakte van de woning).
- Voor het omzetten van sociale huurwoning naar koopwoning geldt in de Pijp een eenmalige vergoeding van € 216 per m2 gbo.
- De totale commerciële afkoopsom voor 50 jaar erfpacht is dan $(€ 215 + € 216) * 72 \text{ m}^2 = € 31.000$.
- Dit zijn de *marktconforme* tarieven die de gemeente met woningcorporaties is overeengekomen (zie [Samenwerkingsafspraken](#)).
- Een particuliere erfpachter betaalt *effectief* € 6.734 per jaar (= eeuwigdurende vaste canon incl. inflatie opslag). Over 50 jaar is dit € 350.000.
- Controleer zelf de afkoopsom van elk adres met de [rekentool](#)



Woningcorporatie: 50 jaar afkoop voor € 31.000

Rekentool erfpachtafdracht bij verkoop sociale huurwoningen

Bij verkoop van een sociale huurwoning betaalt de corporatie een erfpachtafdracht per m2 bvo aan de gemeente voor de bestemmingswijziging. De afdracht is afhankelijk van de ligging van de woning (gebied). Bij de berekening van de afdracht wordt geen onderscheid gemaakt in type woning.

De erfpachtafdracht wordt voldaan bij de overdracht van een sociale huurwoning, waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning. Met deze rekentool kan de notaris de erfpachtafdracht berekenen.

De woning Tweede Jan van der Heijdenstraat 49 ligt in gebied De Pijp / Rivierenbuurt en heeft een oppervlakte van 72 m². Voor dit gebied bedraagt de

verkoopafdracht/erfpachtafdracht per m² € 216. De verkoopafdracht/erfpachtafdracht voor de bestemmingswijziging naar koopwoning bedraagt € 1552.

Particulier: 50 jaar canon € 350.000

voorbeeld: Zuid		
type woning	portiekwoning	
oppervlakte	75	m ² gbo
VON-prijs	€ 375.000	incl. BTW
stichtingskosten (afh.)	€ 190.000	incl. BTW
canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond (excl. BTW)	€ 150.000	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 148.500	
Eeuwigdurend afkoopsom	€ 148.500	
Eeuwigdurend indexcanon	€ 3.899	
Eeuwigdurend vaste canon	€ 6.734	

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/woningcorporaties/rekentool/>

Bron: Gemeente Amsterdam, [Presentatie Eeuwigdurende Erfpacht](#), 2016, p.20. De rekentool voor erfpachters is offline gehaald in februari 2017, daarom dit voorbeeld.

Alle risico's liggen bij de erfpachter. Mogelijkheid tot deskundigenoordeel verdwijnt.

1. Geen canondaling, alleen stijging.
2. Indexatie is te risicovol voor de gemeente, dus legt zij dat risico bij de erfpachter.
3. Risico op deflatie is te hoog voor de gemeente, dus legt zij dat bij de erfpachter.
4. Erfpachter loopt risico over de fiscale aftrekbaarheid van de canon.
5. Erfpachter loopt kans op een waardedaling van zijn huis door deze plannen.
6. Tenslotte zijn er voor de erfpachter nog twee grote risico's:
 - a. Elk nieuw college kan weer een nieuwe wijzigingen doorvoeren ten nadele van de erfpachter. Tot 2050, wanneer de bulk van de erfpachters hun tijdvak eindigt, zijn er nog 8 verkiezingen te gaan.
 - b. Maar ook het tegenovergestelde: Als een erfpachter nu overstapt, loopt hij ook nog het risico dat een nieuw college met een beter voorstel komt en hij dan teveel heeft betaald.
7. Mogelijkheid tot het deskundigenoordeel verdwijnt na overstap op de nieuwe voorwaarden. De erfpachter moet er op vertrouwen dat de gemeente redelijke canons (BSQs en canonpercentages) aanbiedt in haar grondprijzenbrief bij het einde tijdvak als een toekomstig college of de banken eeuwigdurend verplicht stellen.

Deskundigenoordeel vervalt

grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, waarvan de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

Bron: Gemeente Amsterdam, [Algemene Bepalingen 2000](#), p.8

College kiest nu nog voor vrijwilligheid

Ad 1.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is

Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn, zowel gedurende het huidige voortdurende tijdvak als aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee aan het einde van het huidige tijdvak kiezen

Bron: Gemeente Amsterdam, [Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht](#), 2016, p.7

Risico's bij erfpachter

4.4.8. Herziening bij wijziging

In artikel 20 van de concept AB-2016 staat dat de gemeente de canon of de betaalde afkoopsom (als de canon eeuwigdurend is afgekocht) kan herzien wanneer de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van wijzigingen. Investerders willen de zekerheid hebben dat bij toekomstige wijziging in het gebruik of herontwikkeling met dezelfde rekenmethoden en parameters wordt gewerkt als bij uitgifte. Ten tweede gaan de insprekers ervan uit dat een splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht tot de toegestane mogelijkheden van de investeerder behoren, wat niet zou moeten leiden tot een herziening. Tot slot merken de insprekers op dat bij transformatie naar een 'laagwaardiger' functie de canon echter neerwaarts moeten kunnen worden bijgesteld.

Reactie:

De gemeente maakt canondaling niet mogelijk, behalve in uitzonderlijke situaties waarin de gemeente een

- Het gebruik van indexen die niet te voorspellen zijn, geeft een grote onzekerheid. "Met name in
- Een bank heeft voorkeur voor een vaste canon. Opgemerkt wordt dat een geïndexeerde canon

Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter

Een aantal insprekers heeft kritiek op artikel 7 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016, waarin is bepaald dat de canon alleen wordt aangepast bij inflatie en dat deze niet wordt bijgesteld naar beneden ingeval van deflatie. Ook stelt een inspreker voor om zowel een bovengrens als een ondergrens van de canon vast te stellen.

Het college zal de AB 2016 op dit punt niet aanpassen, omdat het zeer gebruikelijk in de

gelijk blijft. Bovendien is het college van mening dat het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie, onverantwoord is. Hierbij geldt dat de kans hierop klein is maar het effect groot.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Nota van Beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor Nieuwe Uitgiften](#), 2016, p. 5 e.v.

Eigen grond woningbezitters hebben hogere inkomens dan erfpachters. Erfpachters betalen dubbel mee aan de gemeenschap t.o.v. eigen grond.

- “De PvdA is een groot voorstander van erfpacht. Erfpacht ligt aan de basis van een eerlijke en sociale stad. Meerwaarde die voortkomt uit investeringen die we met z’n allen doen, wordt deels ook weer met de hele gemeenschap gedeeld.”
- Alleen OZB belast iedereen op een gelijke manier. Als de WOZ waarde van een pand stijgt als gevolg van investeringen door de gemeenschap, dan vloeien die via de OZB terug naar de gemeenschap.
- De hogere inkomens in het Centrum en rond het Vondelpark betalen minder dan hun fair-share. De investeringen van de gemeenschap zijn voor een groter deel door erfpachters betaald. Dit is onrechtvaardig, niet eerlijk en niet sociaal.

Erfpachters hebben lagere inkomens dan eigenaren op eigen grond.

Tabel 8.1. Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden naar type wijk (eigendom, gemengd, erfpacht)

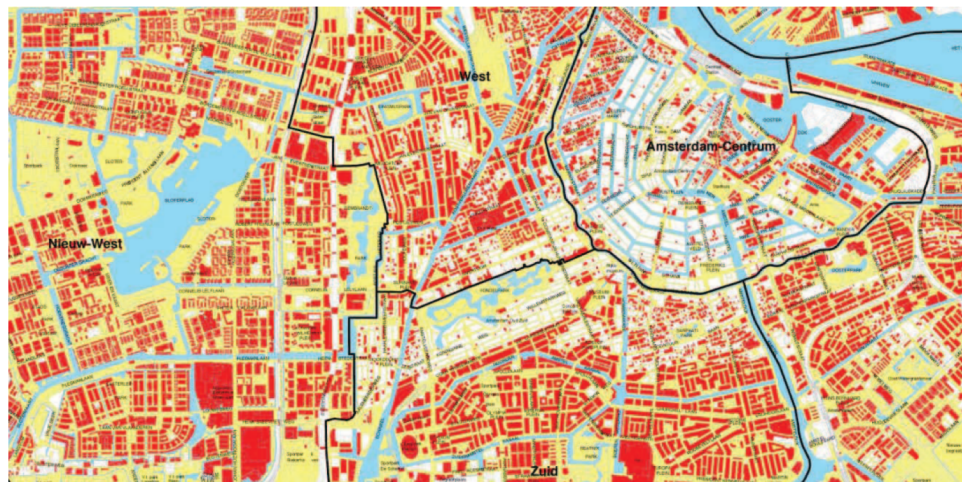
Type wijk	Amsterdam (2003)		
	Huishoudens		Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden
	Aantal (x 1.000)	%	
Eigendom	19,8	5,5	31.660
Gemengd	91,4	25,1	25.645
Erfpacht	252,3	69,4	24.289
Totaal	363,5	100,0	25.032

Bron: bewerking gegevens van de gemeenten Amsterdam en Den Haag.

Als eerste is gebleken, dat in de grootste erfpachtgemeenten de gemiddeld besteedbare huishoudinkomens het hoogst in de typische eigendomswijken zijn, en het laagst in de typische erfpachtwijken. Hierdoor voldoen de stelsels van stedelijke erfpacht niet aan het Pareto criterium

de het gaat om de herverdeling van stedelijke welvaart. Immers, de laagste inkomens dragen niet bij aan de gemeenschap terwijl de hoogste dat niet doen. Aangezien de erfpachtbaten deels aan de algemene middelen ten goede komen, profiteren de hoogste inkomens van erfpacht ten koste van de laagste inkomens. Bovendien hebben de hoogste inkomens al een beter welvaartsniveau

Eigen grond (wit) bevindt zich rond het centrum en het Vondelpark.



■ + ■ grond van gemeente Amsterdam ■ uitgegeven in erfpacht □ Eigen grond

Amsterdam is de enige gemeente met (veel) erfpacht. Anderen bouwden erfpacht al langer af.

- Meer dan 92% van de Nederlandse gemeenten heeft geen erfpacht.
- De 8% gemeenten die het had, bouwt het af.
- Voor gemeentelijke beleidsdoelstellingen is erfpacht blijkbaar niet nodig.
- Ook financieel is het niet nodig. Het eigen vermogen (incl. voorzieningen) bedraagt circa € 8,6 miljard en de solvabiliteit is met 61% bijna het dubbele van Nederland ([CBS 2015](#)).

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van gemeenten in Nederland die een stelsel van stedelijke erfpacht hanteren of in het verleden gehanteerd hebben¹.

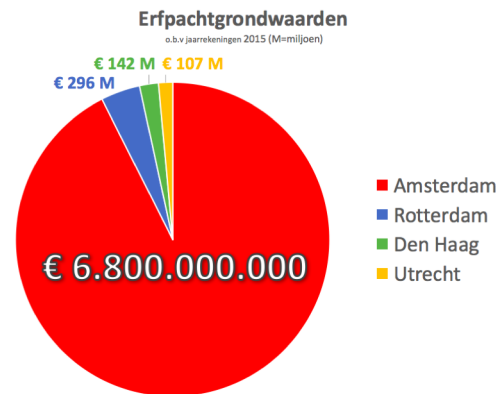
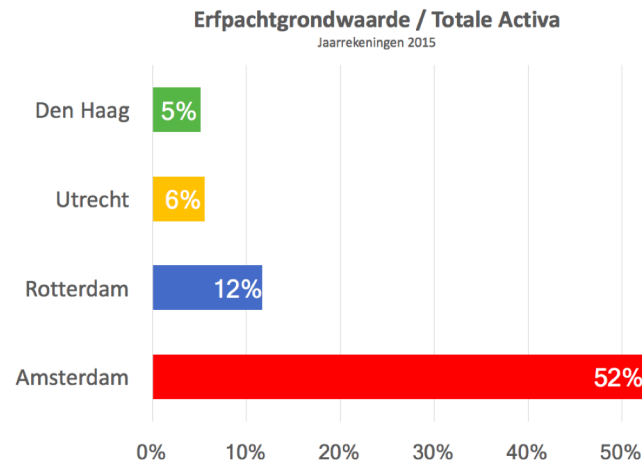
Tabel 2.1: Wijzigingen in erfpachtstelsels van de grotere Nederlandse gemeenten, met jaar van de belangrijkste aanpassingen (gesorteerd naar inwonertal)

Gemeente	Erfpachtstelsel aangepast	Jaar van de aanpassing	Gemeente	Erfpachtstelsel aangepast	Jaar van de aanpassing
13. Amsterdam	x		25. Leiden	x	2005
14. Rotterdam	x	2002	26. Zoetermeer		
15. Den Haag	x	2008	27. Delft	x	1988
16. Utrecht	x	1989, 2003	28. Leeuwarden	x	1965
17. Tilburg	x	Jaren '80	29. Deventer	x	2002
18. Groningen	~		30. Purmerend	x	1979, 1995
19. Haarlem	x	2007	31. Schiedam	x	2005
20. Arnhem	x	1997	32. Spijkenisse	x	2011
21. Zaanstad	x	1995	33. Vlaardingen	x	1997
22. Den Bosch	x	2001	34. Lelystad		
23. Maastricht	x	Jaren '90	35. Hoorn	x	Jaren '80, 2007
24. Dordrecht	x	1979, 2005	36. Den Helder	x	1997

¹) Amsterdam houdt vast aan het erfpachtstelsel, maar is wel bezig dit te moderniseren
Bronnen: Nellesse, P.C.J. (2008) Proefschrift Stedelijke erfpacht, Universiteit van Amsterdam
Inventarisatie Companen.

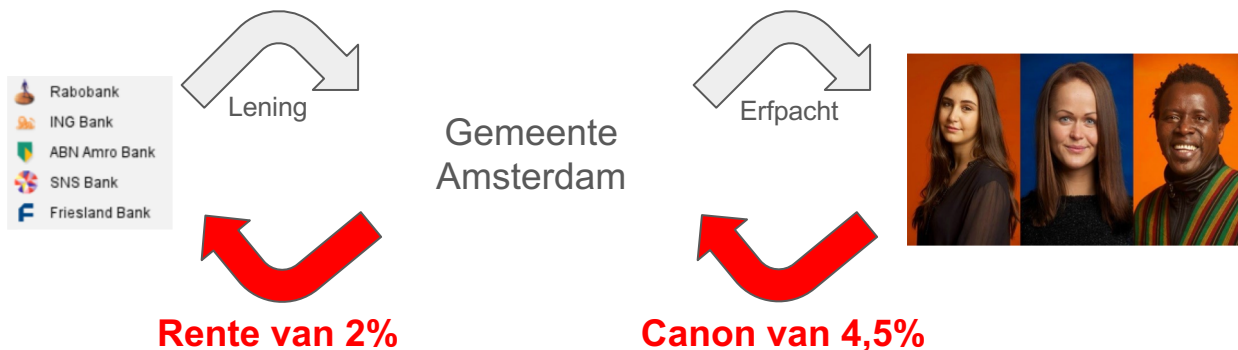
In de tabel is ook aangegeven welke gemeenten hun erfpachtstelsel hebben aangepast in de zin dat ofwel het verkrijgen van de volle eigendom, ofwel eeuwigdurende afkoop van de erfpacht is geïntroduceerd. Dit blijkt voor verreweg de meeste van de grotere gemeenten het geval te zijn.

Bron: Min BZK, Ervaringen met Erfpacht, 2013, p.14



Erfpacht is een lening carroussel met een hoge marge op de erfpachter.

- De gemeente leent geld van de bank om grond te kopen en levert deze grond uit in erfpacht. De erfpachter betaalt canon waarmee de gemeente de bankrente weer betaalt.
- De gemeente voegt geen waarde toe in dit proces. Er worden enkel meer kosten gemaakt voor taxatiekosten, notariële aktes en de uitvoeringsorganisatie. De woningkoper kan beter direct van de bank lenen voor de financiering (van de grond), zonder tussenkomst van de gemeente. De woningkoper krijgt dan een gunstigere rente.



Sterk groeiend lening carroussel.

Erfpacht en Uitgifte leent het geld dat nodig is voor grondaankopen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. Het Leningfonds leent op zijn beurt bij banken en andere kapitaalverschaffers.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/uitgaven-erfpacht/>

Tussen 2003 en 2014 is het aantal erfpachtcontracten in Amsterdam gestegen van circa 80.000 tot rond de 250.000.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondbezit/>

Voorts gelet op het Vaststellen Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam en vaststellen Budgethoudersregeling Amsterdam BD2014-01377613776 van het college van

burgemeester en wethouders van 26 december 2014 op grond waarvan de directeur Grond en Ontwikkeling gemandateerd is om namens het college van burgemeester en wethouders de canonpercentages en het afkooppercentage voor erfpacht vast te stellen,

Bron: Gemeente Amsterdam, [Vaststelling canonpercentages](#), 2016

7. Conclusie: Doelen worden niet gehaald en ongewenste neveneffecten door onvoldoende volgen van experts.

De doelen eerlijkheid, eenvoud, transparantie en zekerheid worden niet gerealiseerd.

- “Eerlijker voor de erfpachter” impliceert minimaal gelijkblijvende kosten.
- Erfpachters rekenen erop dat zij niet er op achteruit gaan ten opzichte van de al jaren gangbare praktijk.

Doel: Eerlijk, eenvoudig en transparant

Coalitieakkoord D66, SP en VVD

“We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.”

Startdocument

De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal eenmaal, namelijk bij

Bron: Gemeente Amsterdam, [Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht](#), 2015, p.3

Realiteit: Oneerlijk, complex en ondoorzichtig

Oneerlijk

- Grote kostenstijgingen
- Onteigening van het “woonrecht”
- Monopolistische verslechtering van alle canon parameters.

Complex

- Veel documenten: Handleiding grondprijs (109 blz), AB 2016 (25 blz), Grondprijbsbrief (45 blz), BSQ lijst (169 blz), Grondprijbslijst (7 blz)
- Veel juridische taal, vakbegrippen, moeilijke formules, fiscale afwegingen en risico inschattingen, NCW-berekeningen.

Ondoorzichtig

- Door complexiteit niet transparant.
- Canon hoogtes en BSQs vóór overstap nog steeds jaarlijks aanpasbaar ten nadele erfpachter.
- Slecht onderbouwde methodes en hoogtes van tarieven.
- Gebaseerd op een opeenstapeling van ficties (scheiding grond en opstal, etc)
- Misleidende communicatie over het feitelijke canonpercentage, de vrijwilligheid van de overstap en geboden zekerheid.

Wonen en huren wordt onbetaalbaar.

- Commissie Professor Frijns verwacht dat de lastenstijging niet is op te brengen voor erfpachters.
- Coöperatieve Woningvereniging verwacht drastische huurstijgingen.
- Erfpachters en huurders kunnen er aanzienlijk op achteruit gaan.
- Jonge kopers die nog weinig hebben afgelost op hun tophypotheek kunnen onder water komen te staan.

Lastenstijging is niet op te brengen, waardoor markt bevriest.

Vergelijkbare woningen, waarbij oude erfpachtvoorwaarden wel mee worden verkocht, brengen namelijk aanmerkelijk meer op. Het effect zal naar het oordeel van de Commissie zijn: lagere transactieprizen voor woningen onder de nieuwe voorwaarden. De duur van de lagere verkoopvolumes en de hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel een eens aanzienlijk kunnen zijn. Aldus heeft invoering van het nieuwe stelsel een negatief effect op de marktliquideit.

Prof. dr. J.M.G. Frijns
Prof. dr. W.K. Korthals Altes
Prof. dr. C.N. Teulings

23 maart 2014

Drastische huurverhogingen

Zoals wij nu inschatten, zijn de extra kosten voor erfpachtcanons of afkoop ervan niet te dragen zonder **drastische huurverhogingen**, waarbij de doelstelling van 'Samenwerking' om vooral in het middeldure segment te blijven opereren onmogelijk wordt gemaakt. 'Samenwerking'

Verloedering van de stad door “badkamer boetes” oplopend tot boven de 50%. Daling van de werkgelegenheid in de bouw.

- WOZ waarderingen worden door de gemeente direct verhoogd bij verbouwingen. Bij een verbouwing van € 60.000 stijgt de erfpachtgrondwaarde met € 21.600 (zie rekenvoorbeeld). Vanuit de erfpachter geredeneerd, kost een verbouwing geen € 60.000, maar ruim € 80.000. De badkamer boete betekent dat een verbouwing ruim 36% duurder is.
- Hoe hoger de WOZs waarden in een straat, hoe hoger de BSQ. Bij veel woningverbeteringen zal een BSQ stijgen, waarmee de boete nog hoger wordt, oplopend tot boven de 50%.
- Veel woningverbeteringen en grootscheepse renovaties zullen niet meer worden uitgevoerd. Dit kan op termijn leiden tot een verloedering van de stad.
- Het leidt tot een daling van de werkgelegenheid in de bouw.
- **Investerings in dubbel glas, isolatie, zonnepanelen worden afgeroomd door de gemeente.**

Waarderingskamer: verbouwingen in WOZ

Om een juiste registratie te waarborgen is het van belang dat de gemeente de mutaties van de WOZ-objecten juist, tijdig en volledig verwerkt en daarnaast dient de gemeente de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken regelmatig te onderzoeken en zo nodig te verbeteren (bijhouding van de objectkenmerken). De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- wijzigingen van de objectkenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen (met verleende omgevingsvergunning of vergunningsvrij) juist, volledig en tijdig binnen acht weken na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari in de WOZ-administratie zijn verwerkt. Voor gemeenten met

Rekenvoorbeeld: Badkamer boete van 36%, te betalen bij overstap of eerder bij invoering nieuwe grondprijsberekening

Verbouwing van € 60.000 (voorbeeld: aanbouw)					
	Voor verbouwing	Na verbouwing	Effecten		
WOZ	€ 300.000	€ 360.000	Verbouwkosten	€ 60.000	
Grondwaarde (BSQ 40%)	€ 120.000	€ 144.000			
Depreciatie (10%)	€ 12.000	€ 14.400			
Erfpachtgrondwaarde	€ 108.000	€ 129.600	Badkamerboete	€ 21.600	+36%
Jaarlijkse canon (4,5% reële canon)	€ 4.860	€ 5.832	Canonverhoging	20%	

dan heeft een grondwaarde per m² de voorkeur. De grondquote heeft als nadeel dat investeringen in de woning worden ontmoedigd.

Bron: Waarderingskamer, [Waarderingsinstructie 2017](#), p.100

Bron: Grondwaarde commissie, [Interim Advies](#), 2014, p. 3

Negatieve effecten zijn: huisuitzettingen, huurverhogingen, verloedering van de stad en onder water komende hypotheke voor jonge erfpachters.

- **Gedwongen huisuitzettingen** van AOW-ers en andere minder vermogenden.
- **Grote huurstijgingen** voor alle particuliere huurders, waaronder 50.000 sociale minima die particulier huren.
- **Verloedering van de stad** (door badkamer boete bij overstap naar het nieuwe stelsel of invoering nieuwe grondprijsberekening).
- **Geen duurzame investeringen** meer. Investeren in dubbel glas, isolatie of zonnepanelen vloeit voor 100% naar gemeente.
- **Onbetaalbaar voor middenklasse**, Amsterdam volgt Londen. Geen gemêleerde stad.
- Erfpachters **betalen dubbel** mee aan de gemeenschap t.ov. eigen grond bezitters.
- **Overstappen is onvoordelig** en hypotheke “onder water” voor jonge erfpachters in hun eerste woning.
- **Verdubbeling van de uitvoeringskosten** iedereen gaat nu ook nog eens WOZ bezwaar maken.
- **Verminderde sociale cohesie**: als de woningcorporatie of de buurman zijn huis renoveert → stijgt de WOZ → stijgt de BSQ → stijgt de canon voor anderen.

→ **Minder betaalbare en kwalitatief minder goede woningen, de doelen van de Amsterdamse Woonagenda.**

Contouren Amsterdamse Woonagenda
Voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen

Inbreng van experts en van de gemeenteraad zijn niet overgenomen. Erfpachters zaten niet volwaardig aan tafel. Beloftes worden niet nagekomen. Beleid wordt niet uitgevoerd. Behoorlijk bestuur, redelijkheid en billijkheid staan onder druk.

Genegenade adviezen van gemeenteraad en experts

1. Gemeenteraad: aansluiting bij de bestaande praktijk.
2. College: Redelijk en billijk.
3. Grondwaardecommissie: marktconforme financieringskosten.
4. Banken: maximale canon gelijk aan de hypotheekrente.
5. Vastgoedadviseurs, erfpacht vertegenwoordigers en vastgoedadviseurs: lage risico-opslag.
6. Vereniging Eigen Huis: grondwaarde niet dubbel in rekening brengen.
7. EU: opheffing staatssteun aan het Grondbedrijf.
8. Erfpachters: private erfpachter als tegenpartij meebeslissen.
9. Commissie Frijns: onafhankelijk canon instituut en waarschuwt voor grote impact op de woningmarkt.
10. Marktwaarde Commissie: bloot eigendom heeft veel lager waarde.
11. Rigo: herbouwwaarde klopt niet
12. Rekenkamer: Verbeter doeltreffendheid gemeentelijke aanbiedingen en benader erfpachters persoonlijk met duidelijke brieven.

Niet nagekomen beloftes en uitgevoerd beleid

1. Niet op tijd leveren van rekenvoorbeelden voor het inspraakproces AB 2016.
2. Beleidsbeslissing om erfpachtkosten aan te laten sluiten bij hypotheekkosten ([Grondprijsbeleid 2016](#)) wordt niet uitgevoerd.

Beperkt voeren van een behoorlijk bestuur, en beperkt rekening houden met de redelijkheid en billijkheid, waaronder ([zie link](#))

1. Onvoldoende motiveren van de hoogte van risico opslagen (Motiveringsbeginsel).
2. Het eenzijdig vaststellen van zeer hoge canon tarieven (Fair Play en Legaliteitsbeginsel).
3. Het ongelijk behandelen van verschillende typen erfpachters (Gelijkheidsbeginsel: commerciële verhuurders t.o.v. commerciële activiteiten woningcorporaties).
4. Het invoeren van aanzienlijke kostenstijgingen (Zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheid en billijkheid).

Erfpachters zullen niet overstappen. De overstapregeling faalt.

- Vrijwel niemand stak zijn hand op bij de vraag van de wethouder tijdens massale bijeenkomsten “Wie wil er overstappen?”
- Slechts [6%](#) van de invullers van de Rekentool geeft aan te willen overstappen.
- Erfpachters verliezen het recht van een deskundigenoordeel bij overstap.
- Het voorstel brengt zo veel nadelen met zich mee dat de erfpachter die kan wachten, zal wachten op een beter voorstel.
- Dure taxatie trajecten blijven bestaan.

vereist zijn om foutieve ramingen van de opstalwaarde te voorkomen. En daarmee is de gemeente terug bij af: men wilde af van ingewikkelde en dure taxatietrajecten.

Bron: Rigo, [Memo over erfpacht Amsterdam](#), 2015, p.3-5

**8. Aanbevelingen: Bied erfpachters een faire oplossing.
Maximaliseer de tarieven. Richt governance structuur in.**

Sluit aan bij de bestaande praktijk en de uitgangspunten van de gemeenteraad: behoudt het eeuwigdurende en werk het voorstel van CDA, PvdO en PvdD uit.

De wereld verandert. Door vernieuwde wetgeving is erfpacht niet meer nodig voor ruimtelijke ordeningsbeleid. Er komt vennootschapsbelasting op erfpachtinkomsten aan. De laatste paar jaren is de consumentenbescherming en het toezicht op financiële producten ingrijpend verbeterd. De burgers van Amsterdam weten inmiddels wat een woekerpolis is en accepteren die niet. Onderstaande opties zijn geen woekerpolis. Zij zijn eerlijk, transparant en uitvoerbaar:

1. Hanteer de *historische kostprijs* gecorrigeerd met inflatie -1%. Dit wordt gebruikt bij AB2000 voor afkoop voor 50 jaar.
2. Hanteer de marktconforme prijzen per m2 bruto vloeroppervlak, gelijk de commerciële activiteiten van woningcorporaties.
3. Maximaliseer de grondprijs op 10% van de WOZ waarde, conform wetenschappelijke analyses van de woningmarkt en de huidige praktijk.

Er wordt al meer dan 100 jaar gedebatteerd over erfpacht. Als een breed politiek draagvlak wenselijk is, bestaat het risico dat over bovenstaande drie opties nog eens 100 jaar discussie volgt. Die tijd is er niet. Er is een concreet plan waarvoor voldoende draagvlak binnen de gemeenteraad is:

De eeuwigdurende zekerheid over erfpachtkosten is het goede in het coalitie voorstel. Maar werk voor de overstap van bestaande erfpachters het plan van het CDA, Partij voor de Ouderen en Partij voor de Dieren o.b.v. de historische schaduw grondprijzen verder uit.

Het komt overeen met de oorspronkelijke uitgangspunten van de gemeenteraad en het college. Het sluit aan bij de bestaande praktijk en de Algemene Bepalingen 2000 en voorkomt daarmee ongewenste neveneffecten voor de stad. Maximaliseer hierbij de grondwaarde op 10% van de WOZ, maximaliseer het canonpercentage op de leen kosten van de gemeente. Handhaaf de depreciatie van 40%. Pas de kleinere onvolkomenheden aan. Voer een goed governance structuur in en onderzoek de optie tot koop.

Maximaliseer de grondwaarde en het canonpercentage, handhaaf depreciatie van 40% uit het deskundigenoordeel.

1. Maximaliseer de grondwaarde op 10%.

Geen enkel theoretisch grondwaarde model is zonder ficties. Het enige wat telt is aansluiting bij de huidige praktijk.

1. Sluit aan bij de waardering in de markt (wetenschap: 10% marktwaarde).
2. Sluit aan bij de huidige expertmethode.
3. Sluit aan bij de praktijk die de Belastingdienst de erfpacht waardeert t.o.v. eigen grond in de WOZ waardebeschikking (bepaald door gemeente Amsterdam).
4. Corrigeert voor de fictie van volle eigendom in de WOZ waarde (marktwaarde + 10% = WOZ)
5. Vangt foutmarges in de WOZ op.
6. Is ook aantrekkelijk voor oudere Algemene Bepalingen met ongeïndexeerde canon die anders niet overstappen.
7. Ook voor de extremere gevallen in de standaard normale verdeelde praktijk is een billijke overstapregeling nodig.
8. Het is makkelijk voor mensen te begrijpen en is een als “fair” te beleven badkamer boete en burens boete bij overstap.
9. De uitvoeringskosten zullen dalen als veel erfpachters overstappen.

2. Maximaliseer het canonpercentage op leen kosten gemeente.

Alle theoretische modelberekeningen kunnen geen kwaad, zolang de uitkomsten ervan niet te veel afwijken van de praktijk. De praktijk is de kosten waartegen iemand een hypotheek kan afsluiten of de leen kosten die de gemeente werkelijk heeft.

1. Dit sluit aan bij de wens van de NVB
2. Dit sluit aan bij het grondprijsbeleid van de gemeente zelf (zie Grondprijsbrief 2016)
3. Lost gelijk het probleem op van dubbel ingevoerde inflatie en de versnelde inflatie groei door verdwijnen van de -1%.
4. Voor jaarlijkse erfpacht kan het 1-jaars BNG tarief worden gebruikt, voor afkoop het BNG rentetarief 25 jaar (zie ook gemeente [Hengelo](#))

3. Handhaaf de 40% van het deskundigenoordeel en los kleinere onvolkomenheden op

Verwijder de indexatie van de canon met inflatie. Inflatiecorrectie is in strijd met de uitgangspunten. Het maakt van erfpacht een hypotheekschuld, waarbij een bank elk jaar de schuld verhoogt met inflatie.

1. Stel particuliere erfpachters niet achter bij de commerciële activiteiten van woningcorporaties.
2. Hanteer gelijke voorwaarden bij gelijke gronderven door uit te gaan van de laagste WOZ waarde en daarmee de investeringen door de erfpachter niet te “beboeten” of naar de gemeente toe te rekenen.
3. Herstel de eigendoms-fictie fout in de WOZ waarde berekening. Erfpachters betalen te veel OZB.
4. Klik vast op WOZ 2014 om boilerroom druk te voorkomen en nog niet overgestapte erfpachters ook zekerheid te bieden.

Met maximalisatie van de grondwaarde en het canonpercentage worden de doelstellingen bereikt.

Startnotitie doelstellingen

	AB 2016	Maximale grondwaarde- en canonpercentages
Eenvoudig voor iedereen te begrijpen	Nee, handleiding grondprijs (109 blz), AB 2016 (25 blz), Grondprijsbrief (45blz) en Grondprijslijst (7 blz) vol juridische taal. Moeilijke financiële keuzes: wel/niet overstappen, afkopen / indexcanon etc. Niet zeker hoe een volgende huizenkoper jouw afkoop waardeert.	Ja
Eerlijk	Nee, grote canon stijgingen. Overdracht van vermogen. Achteraf aanpassen tarieven.	Ja, sluit aan bij markt en sluit aan bij praktijk van de gemeente. Voorkomt huurverhogingen.
Transparant	Nee, te complex. Onduidelijk welke tarieven het dan aanwezige college hanteert bij het einde tijdvak.	Ja. Samen te vatten in één zin: Grondwaarde van 10% WOZ en canon gelijk aan de leen kosten gemeente.
Financieel neutraal voor gemeente	Nee, winst op erfpachters en huurders.	Ja
Erfpachters zekerheid over toekomstige canons	Nee, achteraf aanpassen tarieven.	Ja
Voorkomt canon sprongen einde tijdvak	Alleen indien regels niet veranderen in wéér nieuwe ABs	Ja
Voorkomt marktverstoring	Nee, veroorzaakt het juist. Huisuitzettingen, waardedalingen etc. Badkamer boete bij overstap.	Ja, sluit aan bij bestaande praktijk. Beperkte badkamer boete (10%).
Goede uitvoerbaarheid	Nee, veel rechtszaken, veel deskundigenoordelen (=70% uitvoeringskosten), veel WOZ hertaxaties.	Ja, veel mensen kunnen het als fair zien (hoewel koopoptie toevoegen nog fairder is), daarom niet oneindige rechtszaken en hertaxaties.

Voer een governance structuur in en volg AFM richtlijnen.

Voer een blijvend goede governance structuur in voor de balans tussen de gemeente en de erfpachters

Door het wegvallen van het deskundigenoordeel is dit noodzakelijk.

1. Interne governance: met permanente vertegenwoordiging van erfpachters in huidige en toekomstige commissies, overleggen en stuurgroepen over erfpacht. Compliance en risk management.
2. Externe governance: klachteninstituut en op te richten Autoriteit Erfpacht (eventueel als onderdeel AFM) met expert toezicht ten einde de asymmetrische kennis en informatie balans te herstellen.

Volg AFM richtlijnen voor complexe financiële producten.

1. Gebruik de goed doordachte AFM richtlijnen voor complexe financiële producten. AFM toets op wettelijk bepaalde open normen van kostenefficiëntie, nut, veiligheid en begrijpelijkheid voor de klant. AFM ziet nog niet toe op erfpacht, maar de gemeente kan uit vrije wil er wel zelf voor kiezen de AFM te volgen.
2. Ontwikkel de rekentool tot overstapwijzer. Geef aan wat het voortdurende stelsel inhoudt versus overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Vraag naar de persoonlijke financiële achtergronden om goed advies te kunnen geven over kosten, rechten en risico's.

Handhaaf het deskundigenoordeel voor extreme gevallen.

Eén algemene maatregel van één AB kan nooit alle verschillende uitgangsposities en uitzonderingen dekken.

Deskundigen blijven nodig als achtervang.

huurverhogingen moet daarom worden geschrapt. Erfpachtcontracten zijn wederkerig, tussentijdse herzieningen moeten met instemming van beide partijen plaatsvinden. Huiseigenaren hebben recht op gedegen toezicht en transparantie. Een onafhankelijke toezichthouder op het gebied van erfpacht kan aanvullende consumentenbescherming wettelijk vastleggen. Voor gronduitgiften van erfpachtwoningen moeten erfpachters het wettelijk recht van koop van het perceel krijgen.

Bron: VVD Nederland, [Verkiezingsprogramma 2017-2021](#), 2017, p.37

Governance bij Woningcorporaties is vastgelegd in de Woningwet en werkt via periodieke prestatieafspraken tussen gemeente, *huurdersverenigingen* en woningcorporaties.



Gemeente en vertegenwoordigende experts van erfpachters zouden kunnen samenwerken in een permanente "erfpacht commissie" om zo gezamenlijk het erfpachtbeleid vorm te geven.

Commissie Prof. Frijns adviseert “met kracht” een onafhankelijke canon instantie.

- Voor objectiviteit, consistentie, eenduidigheid, deskundigheid en transparantie.
- Moet onderdeel worden van de Algemene Bepalingen ten einde wijzigingen in beleid, en daarmee onzekerheid over toekomstige woonlasten, te voorkomen.
- Het voorkomt het inhuren van steeds weer anders samengestelde commissies van professoren en onderzoekers.

De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een gezaghebbend onafhankelijk instantie te leggen. De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie en de (politieke) noodzaak tot het instellen van taxatie commissies verdwijnt. Objectiviteit en deskundigheid kan zo worden gegarandeerd (eventueel externe Cie Raad van Advies/toezicht die dit bewaakt). Daarnaast zorgt het voor consistentie in de gebruikte methodieken. Door de grondprijzen door een derde te laten bepalen blijft de methode van het bepalen van de grondwaarde, ook op de hele lange termijn, houdbaar in de tijd. Het advies van de derde zal uitvoerig moeten worden gemotiveerd om een eventuele rechterlijke toets te kunnen doorstaan. De opdracht aan dit bureau zal ook moeten worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. De te hanteren uitgangspunten, de te volgen methode in hoofdlijnen, de procedure en de afgesproken producten moeten uit de nieuwe Algemene Bepalingen blijken.

Prof. dr. J.M.G. Frijns
Prof. dr. W.K. Korthals Altes
Prof. dr. C.N. Teulings

23 maart 2014

Bron: Commissie Frijns, [De bepaling van de grondwaarde van Amsterdamse woningen op bestaande erfpacht - Interim advies](#), 2014, p.9

Onderzoek de optie tot koop.

Onderzoek de optie tot koop. Eeuwigdurende erfpacht heeft nog steeds nadelen t.o.v. koop:

1. De hoogte van de canon staat nooit in de algemene bepalingen, de erfpachter heeft nul zekerheid over toekomstige woonlasten.
2. Erfpacht is erg complex. Een hypotheek is al moeilijk, erfpacht is moeilijker. Hefboomwerking en indexcanon zijn moeilijk uit te leggen.
3. AB 2016 is de 21e set van algemene bepalingen. Het zal niet de laatste zijn. Elke cohort erfpachters in een nieuw AB verhoogt de complexiteit van de regelingen en beheer van het geheel.
4. Als erfpacht onder AFM regulering zou vallen, exploderen de beheerskosten. Elke overdracht van het erfpachtrecht, bij verkoop van een woning, zou een adviestraject van de gemeente vereisen.
5. Koop voorkomt heffing van 25% vennootschapsbelasting.
6. Elke nieuwe algemene bepalingen en canonherzieningen einde tijdvak leiden tot veel notariskosten.
7. Bespaar op uitvoeringskosten van €10 mln tot € 15 mln per jaar om het relatief lage bedrag van €90 mln op te halen.
8. Als grond wordt verkocht i.p.v. verpacht bestaat er geen mismatch tussen leen kosten en canon opbrengsten. Nu moeten *bestaande* erfpachters betalen voor onvoldoende doordacht financieel- en grondbeleid t.a.v. *toekomstige* erfpachters. Verkopen van grond voorkomt de mogelijkheid tot ondoordacht beleid.
9. **D66, SP, GroenLinks en de VVD in de gemeente Utrecht maken koop mogelijk, na in 2003 onder de SP al eeuwigdurende afkoop te hebben ingevoerd.**

Erfpacht woning omzetten naar eigendom

Hebt u een grondgebonden woning (eengezinswoning) op gemeentelijke erfpachtgrond? U kunt het vol eigendom krijgen over de grond waarop uw woning staat. Een

Bron: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/erfpacht/>

Uitvoeringskosten

De uitvoeringskosten zijn personeelskosten, huisvestingskosten en dergelijke en bedragen tussen de €10 en €15 miljoen per jaar.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/uitgaven-erfpacht/>

Goed rapport. Wat moet ik doen?



Je loopt als erfpachter het grote risico er tienduizenden tot honderdduizenden euro's op achteruit te gaan, zelfs als je de erfpacht al hebt afgekocht tot na 2050. Ook IJburgers en Houthavenbewoners die recent een woning op erfpachtrecht hebben gekocht, hebben belang bij een reële (lage) canon. Als particuliere huurder ga je er waarschijnlijk ook fors op achteruit. Wat kan je doen?

1. **Deel** www.woekerrapport.nl met je vrienden, op je blog, op social media of via mail. De gemeente volgt social media via monitoring tools. Protesteer met #erfpacht #amsterdam
2. Mail en tweet naar deze [email en twitter accounts van politici](#). Veel gemeenteraadsleden zijn van goede wil. Het blijft moeilijk de totale problematiek te overzien, inhoudelijke bijdragen worden gewaardeerd. Voorbeelden van effecten voor jou persoonlijk ook.
3. Maak bezwaar tegen de WOZ waarde. Argument in het bezwaar: “Het nieuwe erfpachtstelsel verlaagt mijn WOZ waarde”.
4. Wordt lid of donateur van [Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam](#). Sinds 2008 voeren zij een dialoog met de gemeente die zich helaas moet voortzetten via enkele rechtszaken.
5. Denk goed na over een stem op VVD, D66 of SP. Politici zijn er om ook jouw belangen te behartigen. CDA gemeenteraadslid Diederik Boomsma vecht al jaren tegen de onrechtvaardigheid van erfpacht. Zie ook zijn [NRC artikel](#) uit 2012.
6. Als je bij de bank bent, vraag welke lobby zij doen. De erfpacht verhoging maakt hypotheek onbetaalbaar.
7. Mail naar [Vereniging Eigen Huis](#): zij moet als gesprekspartner aan tafel. (h.andredelaporte@eigenhuis.nl)
8. Stap niet over naar dit nieuwe stelsel. Het deskundigenoordeel beschermt beter.

Vragen die je kan stellen aan de verantwoordelijke politici.

1. Waarom ontkent de gemeente de waarde van mijn erfpachtrecht (= "woonrecht")?
2. Waarom verdubbelt de gemeente mijn canonpercentage?
3. Waarom moet ik nog een keer de grondprijs betalen, als die al volledig is betaald?
4. Waarom krijg ik woekerpolis voorwaarden opgelegd?
5. Waarom is mijn WOZ waarde zo hoog, als de helft van de gemeente is?
6. Waarom vindt de gemeente een gemiddelde canon kostenstijging van 87% acceptabel?
7. Waarom krijg ik minder gunstige afkoop- en canon voorwaarden dan woningcorporaties voor hun commerciële activiteiten?
8. Waarom presenteert de gemeente de overstap als vrijwillig, terwijl de kern verplicht is?
9. Waarom kan ik als huurder van een particulier grotere huurverhogingen door de canonverhogingen verwachten dan huurders bij woningcorporaties?
10. Waarom zijn de Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond en andere belangenvertegenwoordigers niet permanente leden van de Grondwaardecommissie geweest?
11. Waarom stelt de gemeente een deel van het stelsel buiten inspraak?
12. Waarom komen VVD, D66 en SP hun beloftes (nog) niet na?

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/gemeenteraad/raadsleden-fracties/>

e.van.der.burg@amsterdam.nl
mruigrok@raad.amsterdam.nl
t.dijk@amsterdam.nl
f.dolfsma@tweedekamer.nl
u.kock@amsterdam.nl
jpaternotte@raad.amsterdam.nl
j.van.osselaer@raad.amsterdam.nl
l.ivers@amsterdam.nl
d.peters@raad.amsterdam.nl

Eric van der Burg, Wethouder VVD
Marja Ruigrok, Fractievoorzitter VVD
Tjakko Dijk, Raadslid VVD, Cie RO.
Femina Dolfsma, VVD
Udo Kock, Wethouder D66
Jan Paternotte, Fractievoorzitter D66
Joris van Osselaer, Raadslid D66, Cie RO
Laurens Ivens, Wethouder SP
Daniel Peters, Fractievoorzitter SP

@ericvanderburg
@marjaruigrok

@VVD
@udokock
@jpaternotte

@LaurensIvens
@DanielPetersSP

Verder oriënteren?



[50 Vragen over erfpacht](#) - Boek - 2014
Mark van Weeren - Advocaat te Amsterdam
Heel veel hoofdstukken en rechterlijke uitspraken die op de Amsterdamse situatie betrekking hebben.



[Voorlichtingsbijeenkomst IJburg](#) - Video - 2017
Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam (SEBA)



[Eeuwigdurend duur - Rapport over Amsterdamse erfpacht](#) - Rapport - 2017
Rigo i.o.v. Vereniging Eigen Huis



[Het erfpacht ABC voor taxateurs](#) - Handleiding - 2014
Peter Jager - Erpachtdeskundige te Den Haag
Betrokken bij Den Haag afbouw erfpacht en depreciatie bepaling.



[Bijlage bij Woeker Erfpacht Amsterdam - Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur](#) - Inspraak - 2017
Geschreven door een bezorgde erfpachter



[Grote onrust om Amsterdamse erfpacht](#) - Video - 2017
EenVandaag, vanaf minuut 14:46



[100 bezwaren tegen de overgangsregeling](#) - PDF - 2017
Jan Schrijver - Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam
Facebook: [Erfpachters in Amsterdam](#)
jfschrijver@gmail.com

[ACM - Onderzoek marktmisbruik](#) - Brief - 2012
CDA Amsterdam



[Eeuwigdurende Erfpacht - Pakhuis Willem de Zwijger](#) - Video - 2017